



Прокуратура України

ПРОКУРАТУРА ЗАПОРІЗЬКОЇ ОБЛАСТІ

вул. Матросова, 29а, м. Запоріжжя, 69005

E-mail: office@zap.gov.ua

факс: (061)225-10-55

31.05.2019

№ 19-

Марчук С.І.

fn-request-19273-410d3374@dozpar pravda.com.ua

Прокуратурою області розглянуто Ваш запит на отримання публічної інформації, який надійшов з Управління забезпечення реалізації повноважень у Запорізькій області Регіонального відділення Фонду державного майна України по Дніпропетровській, Запорізькій та Кіровоградській областях, в частині надання копії рецензії на звіт про оцінку майна комунального закладу «Запорізький обласний дитячий протитуберкульозний санаторій».

На Вашу вимогу надаю копію рецензії на звіт про оцінку майна вищевказаного комунального закладу з урахуванням вимог статей 6, 7, 10 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

На виконання вимог статті 15 Закону України «Про доступ до публічної інформації» повідомляю, що підстави та порядок оскарження рішень, дій чи бездіяльності розпорядників інформації, передбачений статтею 23 цього Закону.

Додаток: на 7 арк.

**Начальник відділу
прокуратури області**

Т. Крамарчук



РЕЦЕНЗІЯ

на звіт про оцінку майна - комплексу будівель та споруд, які знаходяться за адресою: Запорізька область, Бердянський район, м.Бердянськ, вул.Макарова, 7 а, виконаний суб'єктом оціночної діяльності - Запорізькою товарною біржею «Гілея», станом на 30.09.2015 (23-16-0029)

| | |
|--|--|
| Загальні положення | стаття 13 Закону України "Про оцінку майна майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", Положення про порядок рецензування звітів про оцінку майна та майнових прав рецензентами, що працюють у питанні Фонду державного майна України, його регіональних відділень та представництв, затверджене наказом ФДМУ від 31.10.2011 №1585/1 та зареєстроване в Міністерстві юстиції України 25.11.2011 №1351/20089 та лист Прокуратури Запорізької області від 02.02.2016 №05/1-93 вих-16 |
| Після проведення рецензування | |
| Напрямок та спеціалізація оцінки майна | 1.1 - Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них |
| Строк проведення рецензування | 2 дні |
| Відомості про суб'єкта оціночної діяльності, який здійснив оцінку | |
| Суб'єкт оціночної діяльності та його ідентифікаційний код за ЄДРПОУ / реєстраційний номер облікової картки платника податків* | Запорізька товарна біржа "Гілея" |
| Адреса (установчого, місце провадження суб'єкта оціночної діяльності) | |
| Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності | |
| Відомості про оцінювачів, які проводили оцінку | |
| Оцінювач | |
| Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (базовий кваліфікаційний документ) | |
| Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача | |
| Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності (Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів) | |
| Саморегульована організація оцінювачів, членом якої є оцінювач | Українське товариство оцінювачів |
| Відомості про рецензента | |
| Рецензент | Дмитренко Раїса Петрівна |
| Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (базовий кваліфікаційний документ) | МФ № 1660 від 27.05.2000 |
| Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача | МФ № 5518-ПКС від 27.09.2014 |

| | |
|--|--------------------------------|
| Свідство про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності (Свідство про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів) | № 9194 від 19.04.2012 |
| Строк практичної діяльності з оцінки майна | стаж 15 років |
| Установа, де працює рецензент | РВ ФДМУ по Запорізькій області |

За результатами рецензування звіту про оцінку майна встановлено таке

| № з/п | Складові елементи (показники) звіту про оцінку майна, які оцінюються рецензентом | Характеристика складових елементів, їх відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна |
|-------|--|---|
| 1 | Підстава для проведення оцінки | В звіті зазначено, що оцінка проведена на підставі договору на проведення незалежної оцінки нерухомого майна від 09.10.2015 №09/10-2015 укладеного між суб'єктом оціночної діяльності Запорізька товарна біржа «Гілея» (Вихованець) та комунальним закладом «Запорізький обласний дитячий протитуберкульозний санаторій» Запорізької обласної ради (Замовник). |
| 2 | Об'єкт оцінки | Оцінювачем в звіті зазначено, що об'єктом оцінки є комплекс будівель та споруд, а саме: <ul style="list-style-type: none"> - Основна будівля літ.А, загальною площею 128,5 кв.м.; - Тамбур літ.а, загальною площею 3,1 кв.м. - Ганок зі сходами до літ.А; - Мансарда літ.Ме, загальною площею 84,7 кв.м.; - Основні будівлі літ.Б, літ.Б1, з прибудовами літ.б, літ.б1, літ.б2, загальною площею 162,4 кв.м.; - Ганок до літ.б; - Ганок зі сходами до літ.Б1; - Основна будівля літ.В з тамбуром літ.в, загальною площею 41,4 кв.м.; - Ганок до літ.в; - Основна будівля літ.Г, загальною площею 117,4 кв.м.; - Два ганки до літ.Г; - Основні будівлі літ.Д, літ.Д1 з прибудовами літ.д, літ.д1, літ.д2, літ.д3, літ.д4, літ.д5, загальною площею 271,3 кв.м.; - Гараж літ.Ж, загальною площею 42,9 кв.м.; - Навіс літ.И, загальною площею 28,6 кв.м.; - Навіс літ.З, загальною площею 44,4 кв.м.; - Навіс літ.К, загальною площею 23,2 кв.м.; - Насосна літ.Л, загальною площею 8,7 кв.м.; - Замощення №1, № 2; - Паркані №1, №2; - Басейн літ.М; - Колодязь літ.Н; - Мийка для літ. №3; - Ліжка №4; - Злизна яма №5. <p>розташовані на загальній земельній ділянці 2,2144 га.</p> |

| | | |
|---|---|---|
| | | <p>Адреса місце розташування об'єкта оцінки: Запорізька область, Бердянський район, м.Бердянськ, вул.Макарова,7 а. Балапсоутримувач - комунальний заклад «Запорізький обласний дитячий протитуберкульозний санаторій» Запорізької обласної ради.</p> <p>Власником майна є територіальна громада сіл, селищ, міст Запорізької області в особі Запорізької обласної ради.</p> <p>В додатках до звіту наявний витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, реєстраційний номер 44094703 від 18.09.2015, відповідно з яким власником майна є територіальні громади сіл, селищ, міст Запорізької області в особі Запорізької обласної ради.</p> |
| 3 | <p>Освітні і вивірочні характеристики та показники об'єкта оцінки, які дають змогу його ідентифікувати.</p> | <p>В звіті оцінювачем зазначено, що об'єктом оцінки є комплекс будівель та споруд, які знаходяться за адресою: Запорізька область, Бердянський район, м.Бердянськ, вул.Макарова, 7 а. Об'єкт оцінки представляє собою сукупність заведених будівель та споруд Бердянського обласного дитячого протитуберкульозного санаторія. З 2006 року санаторій не експлуатується за функціональним призначенням. Об'єкт оцінки розташований на Бердянській косі (Ближня коса). Оцінювачем зазначається номерний фонд об'єкта оцінки, з посиланням на бухгалтерську довідку Замовника оцінки від 11.11.2015 №391, відповідно з якою номерний фонд складає 50 ліжок-місць. Номерний фонд спального корпусу літ.А та мансарди літ.Ме складається з кімнат великої площі для групового проживання від 5 до 10 чоловік. До основних будівель та споруд об'єкта оцінки оцінювач відносить:</p> <ul style="list-style-type: none"> -будівлю літ.А- спальний корпус з мансаркою літ. Ме; -будівлю літ.Б- адміністративний корпус; -будівлю літ.Г - банно-прачечний корпус; - будівля літ.Д-столова, - будівля літ.І насосна. <p>Оцінювачем зазначено, що на дату огляду навіть літ.З, літ.К, мийка для ніг №3 відсутні. Гаряж літ.Ж, веранда спального корпусу літ.А повністю руйновані (під дією моря). Під'їзні дороги з твердим покриттям відсутні. Магістральні системи водопостачання та каналізації, які підходять до берегової лінії до санаторію, пошкоджені (під дією моря). Об'єкт оцінки забезпечений тільки електропостачанням.</p> <p>Об'єкт оцінки охороняється. Повна консервація об'єкта не проведена. Ідентифікація об'єкта оцінки та його місце розташування наведені оцінювачем на стор.4, 5, 6, 22, 23, 24 звіту (по копії звіту наданій на рецензування по стор.5, 6, 7, 23, 24, 25). Визначений оцінювачем технічний стан, будівлі літ.А з мансардою літ.Ме, будівлі літ.Б, будівлі л.т.Г, будівлі літ.Д, незадовільний, категорія обмеженої працездатності. Технічний стан приміщень до літ.Д та інших будівель та споруд - аварійний, категорія - аварійні.</p> <p>В розділі 1.2 звіту «Ідентифікація об'єкта оцінки та його натурний огляд» та розділі 6 «Характеристика об'єкта</p> |

| | | |
|----|--|--|
| | | <p>оцінки не в повній мірі наведена характеристика об'єкту оцінки, відсутня інформація щодо групи капітальності будівель їх будівельний об'єм та інше. В звіті наведено опис земельної ділянки відповідно з яким земельна ділянка по функціональному призначенню відноситься до земель курортного призначення. Земельна ділянка не вигороджена, заросла травою та чагарниками.</p> <p>При ідентифікації об'єкта оцінки оцінювачем не визначена інформація щодо прав, пов'язаних з земельною ділянкою під об'єктом оцінки. Для повної інформації необхідно зазначати ким, коли та в яких розмірах та на яких умовах була передана земельна ділянка, та якими документами це підтверджено.</p> |
| 4 | Дата оцінки | 30.09.2015 |
| 5 | Мета оцінки | В звіті з оцінки та у висновках про вартість майна, оцінювачем зазначено, що метою оцінки є визначення ринкової вартості об'єкта оцінки (без урахування ПДВ) з метою визначення початкової вартості для продажу на конкурентних засадах (аукціоні) |
| 6 | Вид вартості | ринкова вартість |
| 7 | Використані методичні підходи, методи оцінки та наявність обґрунтування їх застосування | Оцінювачем використано витратний та дохідний методичні підходи. Обґрунтування щодо не застосування порівняльного підходу в звіті наведено. Обґрунтування щодо застосування витратного підходу наведено. Обґрунтування дохідного підходу оцінювачем наводиться частково по різним розділам звіту. |
| 8 | Обмеження щодо застосування результатів оцінки | Обмеження щодо застосування результатів оцінки у звіті наведені |
| 9 | Величина вартості майна, визначена у звіті про оцінку майна | Ринкова вартість об'єкта оцінки - комплексу будівель та споруд, які знаходяться за адресою: Запорізька область, Бердянський район, м.Бердянськ, вул.Макарова, 7 а, визначена суб'єктом оціночної діяльності – Запорізькою товарною біржею «Гілея», станом на 30.09.2015, з метою визначеною у звіті, склала 600996, 00 грн. (шістсот тисяч дев'яносто шість) гривень без урахування ПДВ. |
| 10 | Склад вихідних даних, копії яких містяться у додатках до звіту про оцінку майна, та інша інформація, використана у звіті про оцінку майна, фотографії об'єкта оцінки та його складових | <p>В звіті про незалежну оцінку майна, були використані такі документи та вихідні матеріали (їх копії):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.Рішення Запорізької обласної ради від 27.08.2015 №46 «Про відчуження майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Запорізької області». 2.Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, номер витягу 44894703 від 18.09.2015. 3. Довідка КЗ «Запорізький обласний дитячий протитуберкульозний санаторій» Запорізької обласної ради від 11.11.2015 №391. 4. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки №2403м. 5.Карта місце розташування об'єкта оцінки. 6.Технічна документація на об'єкт оцінки, за адресою: м.Бердянськ, вул.Макарова, 7 а. |

| | | |
|----|---|---|
| | | <p>7. Інформаційні джерела щодо продажу (пропозиції до продажу) ліжок, тумбочок, матраців, гостельної білизни та інше.</p> <p>8. Зведений кошторисний розрахунок вартості станом на 30.09.2015. Об'єктовий кошторис №2-1. Відомість трудомісткості та заробітної плати. Локальний кошторис на будівельні роботи №2-1-1. (на проведення ремонтно-відновних робіт та робіт по укріпленню берега). Кошторисна документація підписана та скріплена печаткою СОД.</p> <p>9. Інформаційні джерела із пропозиціями щодо вартості послуг подібного нерухомого майна. Не всі інформаційні джерела містять вартість послуг щодо подібного майна</p> <p>10. Таблиця розрахунку вартості об'єкта оцінки дохідним підходом.</p> <p>11. Фотоматеріали по об'єкту оцінки. Фотоматеріал не якісний не дає в повній мірі ідентифікувати технічний стан об'єкта оцінки.</p> <p>12. Кваліфікаційні документи СОД та оцінювача.</p> |
| 11 | <p>Наявність та достатність переліку нормативно-правових актів, використаної літератури та довідкових даних, відповідно до яких проводилась оцінка</p> | <p>В звіті наявний розділ «Перелік нормативно-правових актів з оцінки майна». Наведених в звітні нормативно-правових актів достатньо для проведення оцінки майна.</p> |
| 12 | <p>Наявність та обґрунтованість аналізу зовнішніх факторів та ринку подібного майна</p> | <p>У звіті оцінювачем наведений аналіз ринку нерухомого майна.</p> |
| 13 | <p>Наявність та обґрунтованість аналізу існуючого стану використання об'єкта оцінки та визначення умов його найбільш ефективного використання</p> | <p>Звіт містить розділ «Аналіз існуючого та найбільш ефективного використання». В розділі відсутній чіткий розподіл умов найбільш ефективного використання. При визначенні джерела доходу об'єкта оцінки оцінювачем розглядається можливість отримання доходу, після виконання ремонтно-відновлювальних робіт, тільки для будівлі дит. мансарда дит.ме, при цьому не враховано факт наявності інших будівель, та не розкрито інформація щодо можливого отримання доходу від їх використання (від оренди, реалізація продуктів, надання додаткових платних послуг та інше). Не в повній мірі виконані вимоги п.53 Національного Стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів від 10.09.2003 №1440</p> |
| 14 | <p>Наявність та обґрунтованість розрахунків, що відповідають методичним підходам, методам та оціночним процедурам, за допомогою яких отримано висновок про вартість</p> | <p>Під час проведення оцінки наведені розрахунки, за допомогою яких отримано висновок про вартість майна, не повною мірою відповідають вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна.</p> <p><u>Дохідний підхід</u></p> <p>Не в повній мірі обґрунтовані оціночні процедури (не виконані вимоги п.53 Національного стандарту №1)</p> <p>- При процюзуванні валового доходу по номерному фонду, не враховано факт наявності інших будівель, та не розкрито інформація щодо можливого отримання доходу від їх</p> |

| | | |
|----|--|--|
| | | <p>використання. Окрім цього для спального корпусу прогнозується померший фонд в кількості 50 осіб, при цьому оцінювачем не зазначається в яких кімнатах буде можливим проживання такої кількості осіб та чи відповідатиме це вимогам ДСТУ 4268:2003 Послуги туристичні. Засоби розміщування.</p> <ul style="list-style-type: none"> - При прогнозуванні витрат по оплаті електроенергії, не зазначено тариф оплати, не зазначено як оцінювач врахує залежність наведених витрат по сезонності року. - Не зазначено на яких підставах визначено рівень заробітної плати, та яка величина паракхувань включена в статтю витрат. - В розрахунках не враховано величину витрат щодо плати за землю. - Прогнозування вартості реверсії відсутнє. - Дата оцінки та дата прогнозного періоду не співпадають. - При визначенні вартості реверсії оцінювачем певірно визначений останній прогнозний період. <p><u>Витратний підхід</u></p> <p>При визначенні вартісного показника фізичного зносу порушені вимоги п.11 Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна» затвердженого постановою КМУ від 28.10.2004 №1442 (далі Національний стандарт №2) та п.11 Роз'яснень щодо застосування Національного стандарту №2 наданих листом ФДМУ від 09.03.2005 №10-36-2562 (далі Роз'яснення).</p> <ul style="list-style-type: none"> - При визначенні еквівалентного зносу не враховані вимоги п.11 Національного стандарту №2 та п.12 Роз'яснень щодо застосування Національного стандарту №2. - Не зазначено по якій галузі народного господарства визначено галузевий коефіцієнт - По текстовій частині звіту наявні описки та неточності |
| 15 | Обґрунтованість зроблених оцінювачем припущень, на підставі яких проводилась оцінка майна | наведені в звіті оцінювачем припущення містять неоднозначні тлумачення. |
| 16 | Висновок про вартість майна та його відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна | Висновок про вартість майна відповідає вимогам п.60 Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав». |

Висновки рецензента

| | |
|---|--|
| Висновок про правову можливість проведення оцінки виконавцем звіту про оцінку майна | Суб'єкт оціночної діяльності - Запорізька товарна біржа "Гілея" та оцінювач мали право здійснювати оцінку зазначеного у звіті об'єкта оцінки на дату оцінки. |
| Висновок про обґрунтованість виконавцем звіту вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна | При визначенні бази оцінки (ринковий вид вартості) оцінювач посилається на нормативні документи. |

| | |
|--|---|
| Висновок про зібрані виконавцем звіту вихідні дані та іншу інформацію, необхідну для оцінки майна | Зібраних вихідних даних та іншої інформації не в повній мірі достатньо для визначення вартості об'єкта оцінки |
| Висновок про відповідність і правильність застосування під час оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур | Під час проведення оцінки, результати якої викладено у Звіті, методичні підходи, методи та оціночні процедури не в повній мірі відповідають вимогам Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", Національного стандарту №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затвердженого постановою КМУ від 10.09.2003 №1440; Національного стандарту №2 "Оцінка нерухомого майна", затвердженого постановою КМУ від 28.10.2004 №1442 |
| Загальний висновок | Звіт класифікується за ознакою абзацу четвертого пункту 67 Національного стандарту №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 №1440, як такий, що не повною мірою відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна і має значні недоліки, що вплинули на достовірність оцінки, але може використовуватися з метою, визначеною у звіті, після виправлення зазначених недоліків. |
| Склад звіту при оцінці майна | Копія звіту в 1 томі на 162 арк. з додатками. Копія звіту прошита, пронумерована та скріплена печаткою Прокуратури |
| Коментар (у разі потреби) | Відповідно до п.55 Національного стандарту №1 суб'єкт оціночної діяльності та оцінювачі несуть відповідальність за достовірну та необ'єктивну оцінку майна згідно із законодавством |

* Або осіб за номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовились від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків і офіційно повідомили про це відповідний орган державної податкової служби та мають відмітку у паспорті).

Рецензент

Заступник начальника
відділу оцінки

Дата складання рецензії



Р. П. Дмитренко

05.02.2016