



УКРАЇНА

Великодобронська сільська рада
Ужгородського району Закарпатської області
Тридцять дев'ята позачергова сесія VIII скликання

Р І Ш Е Н Н Я

від 21 березня 2024 року
с. Велика Добронь

№ 749

**Про затвердження звіту про оцінки
будівлі клубу розташованого
за адресою: с. Тисаагтелек,
вул. Головна, буд. 47**

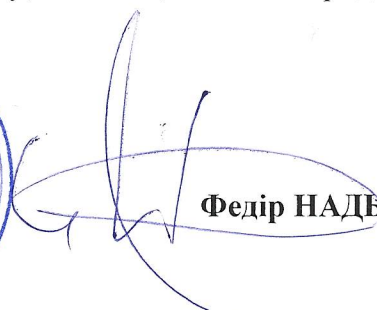
Керуючись ст.ст. 25, 26, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст. 6 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Великодобронська сільська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити звіт про оцінку будівлі клубу загальною площею 107 кв. м., розроблений ПП «Експерт-центр» розташованій в с. Тисаагтелек, вул. Головна, буд. 47, Ужгородського району Закарпатської області, у сумі 235 079 (двісті тридцять п'ять тисяч сімдесят дев'ять грн. 00 коп.
2. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань фінансів, бюджету, планування соціально-економічного розвитку, інвестицій та міжнародного співробітництва при Великодобронській сільській раді.

Великодобронський сільський голова:




Федір НАДЬ

до роз'ясн.
сесії

Великодобронському сільському голові
п.Надь Федору Ф.

від. ФОП. Дьєрке Віктора Д.

код.2759405831

(ПІБ фіз. особи ІНН, або назва юридичної особи, код ЄДРПОУ)

який мешкає за адресою:

с.Тисаагтелек ,вул.Головна № 60

+380505407401

(№ телефону)

Заява

У відповідності до вимог статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна «прошу продовжити дію договору оренди з додатками ,№ Б/Н від.23.04.2004р.,на право оренди індивідуально визначеного /нерухомого /майна ,що належить до комунальної власності Великодобронської сільської ради, приміщення будівлі сільського клубу с.Тисаагтелек , за адресою Ужгородський район с. Тисаагтелек вул. Головна №47загальною площею 107,0 кв.м ,терміном на 20 років.

Термін закінчення діючого договору оренди 20 травня 2024р.

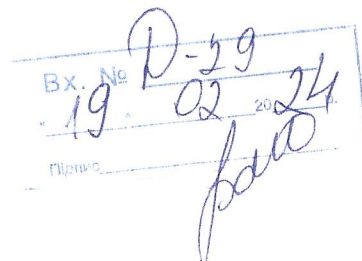
Додаток :

- 1.копія паспорта з довідкою ;
- 2.копія довідки РНОКПП ;
- 3.Рецензія на звіт про оцінку будівлі клубу загальною площею 107 кв.м
- 4.копія ,звіту про оцінку будівлі клубу загальною площею 107 кв.м ;
- 5.витяг про державну реєстрацію фізичної-особи-підприємця ;
- 6.копія договору оренди.

16.02.2024

Дата

Підпис



Рік будівництва (введення в експлуатацію)		1934, реконструкція 1990
Фізичний знос		Задовільний
Внутрішня інфраструктура		електропостачання, пічне опалення
Оціночний лист рецензента		
№ з/п	Складові елементи звіту, за якими виконується його рецензування	Характеристика складових елементів (їх відповідність нормативно-правовим актам оцінки майна)
1	2	3
1	Опис об'єкта оцінки	Надання необхідної інформації про звіт
1.1	Місце розташування об'єкта	Адреса вказана в повному обсязі
1.2	Характеристика об'єкта оцінки	Характеристика об'єкта оцінки достатня
1.3	Правовий статус об'єкта	Правовий статус об'єкта визначений
1.4	Характеристика зовнішніх факторів (галузєва приналежність, місце розташування, ринки збуту продукції і т. ін.)	Характеристика топографічного місця розташування надана Опис оточення надано
1.5	Техніко-економічні показники (при наявності)	Технічна характеристика об'єкта: характеристика надана у повному обсязі характеристика земельної ділянки достатня.
2	Мета проведення оцінки	Мета оцінки визначена
2.1	Обґрунтування вибору відповідної бази оцінки	Вибір бази оцінки обґрунтований, база оцінки відповідає меті оцінки.
3	Виклад методологічних підходів	Теоретичне обґрунтування методичного підходу, що застосований у звіті надано у достатньому обсязі.
4	Перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка	Перелік нормативно-правових актів наведено
5	Перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки	Застереження та обмеження щодо використання результатів оцінки об'єкта наведено.
6	Виклад усіх припущень, за якими складено висновок про вартість майна	Припущення за якими складено висновок про вартість майна, наведені
7	Опис зібраних даних	Зібраної інформації достатньо для проведення оцінки
8	Висновки аналізу існуючого використання об'єкта оцінки. Висновки аналізу найбільш ефективного використання об'єкта оцінки	Існуюче використання зазначено, аналіз найбільш ефективного використання проведено, НЕВ визначено.
9	Методологія	Обрання методичних підходів та методів оцінки, їх обґрунтування та застосування, а саме:
9.1	Аналіз застосованих методичних підходів	Методичні підходи визначені: дохідний та порівняльний
9.2	Аналіз застосованих методів оцінки	Методи оцінки охарактеризовані та визначені: дохідний підхід - метод прямої капіталізації, порівняльний підхід – метод порівняння продажів.
10	Оціночні процедури	Послідовність дотримання оціночних процедур:
10.1	Об'єктивність розрахунків. Зваженість оцінки факторів	Розрахунки в цілому проведені об'єктивно та обґрунтовані. Оцінка факторів впливу вибрана коректно щодо об'єкта оцінки
10.2	Вибір бази показників, даних порівняння	Показники вибрані коректними щодо об'єкта оцінки.
11	Підтвердження достовірності та об'єктивності оцінки оцінювачем	Письмова заява оцінювача щодо достовірності та об'єктивності оцінки наявна
12	Висновок про вартість майна	Висновок про вартість майна складено коректно і містить відомості, передбачені п. 60 Національного стандарту N 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав».
13	Аналіз додатків (матеріали або копії всіх підтверджуючих документів)	Перелік даних, джерел інформації та їхньої актуальності по відношенню до оцінюваного об'єкта
13.1	Дані БТІ, план приміщень, експлікації, довідки, бухгалтерські документи, розрахункові таблиці, листи цін, фото і інш.	Додатки до звіту зібрані у достатній кількості.
13.2	Розрахункові таблиці, калькуляції, листи цін та інш.	Розрахункові таблиці складені у достатній кількості, розрахунки проведено коректно.
14	Естетичність	Вимоги до оформлення звіту:
14.1	Форма звіту та його оформлення	Звіт в цілому відповідає вимогам Національного стандарту N 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав».
14.2	Коректність викладання матеріалу	Матеріал звіту викладений коректно, наявні посилання на інформаційні джерела
14.3	Візуалізація об'єкта оцінки	Фото якісні та наглядні. Достатні для ідентифікації об'єкта.

РЕЦЕНЗІЯ

на Звіт про оцінку
будівлі клубу загальною площею 107,0 кв. м.

Місцезнаходження об'єкта оцінки: Закарпатська область, Ужгородський район, с.Тисаагтелек, вул. Головна,
буд.47

Підстава проведення рецензування	Стаття 13 Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні"
1. Відомості про суб'єкта оціночної діяльності та оцінювачів.	
Суб'єкт оціночної діяльності та його місцезнаходження	ПП "Експерт-центр", м. Ужгород, вул. Собранецька 45/9
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності	Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 546/2022 від 14.11.2022 р., дійсний
Відомості про оцінювачів, які проводили оцінку	Оцінювач: Квак Віра Михайлівна. Свідоцтво ФДМУ та учбового центру КФ «Експерт-Л» №30 від 19.12.1997р. спеціаліста по експертній оцінці нерухомості та бізнесу. Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності від 17.09.2013р. №10720. Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача № 04.05.2022р. МФ №7382-ПК.
Висновок про можливість проведення зазначеними особами оцінки майна	Оцінювач Квак Віра Михайлівна та ПП «Експерт-Центр», як суб'єкт оціночної діяльності, мали право проводити оцінку майна.
2. Відомості про рецензента	
Рецензент	Денисенко Володимир Костянтинівич Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі від 17.06.05р. №3098
Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (базовий кваліфікаційний документ)	Сертифікат від 06.12.1997р. №923 ФДМУ України та УТО
Дані про досвід	26 років практичної роботи оцінювачем.
Місце роботи	ТОВ «Байт» м.Ужгород, провулок Університетський, буд.8, кв. 37
3. Строк рецензування.	
Дата початку проведення рецензування	15.02.2024р.
Відведений термін на проведення рецензування (в днях)	1
4. Загальні дані про звіт	
Підстава проведення оцінки	Договір № 04/02/24 від 09 лютого 2024 р. між ФОП Дьєрке Віктором Дежевичем та ПП "Експерт – центр".
Дата оцінки	31.01 2024 р.
Вид вартості	Ринкова вартість.
Мета оцінки та обґрунтованість вибору виду вартості	Визначення ринкової вартості об'єкта : з метою продовження договору оренди. У звіті наведено обґрунтування вибору бази оцінки.
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	Витяг з Державного реєстру речових прав від 21.04.2023р. №329829730. Технічний паспорт від 10.03.2023р. №56.; Фотоматеріали та інша інформація, необхідна для виконання оцінки.
Визначення вартості за методичними підходами	В звіті використано дохідний та порівняльний підходи. Вибір застосованих методичних підходів обґрунтовано.
Висновок про правильність застосування методичних підходів та оціночних процедур з урахуванням мети і бази	Методичні підходи і методи застосовано правильно з урахуванням мети та бази оцінки. Оцінку проведено з дотриманням оціночних процедур.

Формати основних показників, що ідентифікують об'єкт оцінки

Будівля клубу загальною площею 107,0 кв. м.

Місцезнаходження об'єкта оцінки: Закарпатська область, Ужгородський район, с.Тисаагтелек, вул. Головна,
буд.47

Назва показника	Показник
Загальна площа	107 кв. м.

Вартість об'єкта оцінки за методичними підходами	
Визначення вартості за методичними підходами	порівняльний, дохідний.
Визначена вартість	Визначена за порівняльним методичним підходом ринкова вартість об'єкта оцінки 235 079 (двісті тридцять п'ять тисяч сімдесят дев'ять гривень, 00 копійок) грн.
Висновки рецензента	
Висновок про правильність застосування методичних підходів, методів та оціночних процедур з урахуванням мети й бази оцінки.	Вибраний вид вартості обґрунтований та відповідає меті оцінки, умовам використання результатів оцінки, особливостям об'єкта оцінки та нормативно-правовим актам з оцінки майна. Зібрані виконавцем вихідні дані та інша інформація достатні для проведення оцінки майна. Під час проведення оцінки методичні підходи, методи та оціночні процедури відповідають базі оцінки, зроблені у звіті припущення обґрунтовані, розрахунки проведено правильно.
Загальний висновок	Звіт класифікується за ознакою абзацу другого 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 повністю відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна.
Склад звіту	Звіт складений у письмовій формі на 35 арк. з Додатками, прошитий, пронумерований

Дата рецензування

15.02.2024р.

Рецензент

Денисенко В.К.

Дата № реєстрації

15.02.2024р.

№ 01/02/24