



**Громадська організація «Всеукраїнське об'єднання
«УКРАЇНСЬКЕ ТОВАРИСТВО ОЦІНЮВАЧІВ»**

Для листування: 01133, м. Київ, вул. Генерала Алмазова (Кутузова), 18/7, офіс 209,
тел/факс (044) 501 27 76, E-mail: assetuto@i.kiev.ua

Вих. № **85EP**
від 13 жовтня 2020 р.

На № 26
від 09 жовтня 2020 р.

Рецензія

**на Звіт про незалежну оцінку нерухомого майна – будівлі у кількості 4 (чотири)
найменування, загальною площею 11402,3 кв.м. за адресою м. Київ, вул. М.
Василенко, 1.**

Розділ 1. Загальна інформація

Назва звіту: Звіт про незалежну оцінку нерухомого майна – будівлі у кількості 4 (чотири)
найменування, загальною площею 11402,3 кв.м. за адресою м. Київ, вул. М. Василенко, 1.
Балансоутримувач: Державне підприємство «Київський автомобільний ремонтний завод».

Замовник оцінки: Державне підприємство «Київський автомобільний ремонтний завод».

Підстава для виконання оцінки: договір між Замовником та Виконавцем № 55 від
11.11.2019р. та Додаткова Угода №1 від 28.07.2020р.

Об'єкт оцінки: об'єкти нерухомого майна загальною площею 11402,3 кв.м., розташовані за
адресою: м. Київ, вул. М. Василенко, 1, балансоутримувачем яких є Державне підприємство
«Київський автомобільний ремонтний завод»

№ п/п	Інв. №	Літ.	Назва майна	Оцінювана площа об'єкта кв.м.
1	1519	Е	Моторний цех (Будівля виробничого корпусу № 4 ГП-23)	6418,1
2	1502	В	Збірний цех (Будівля виробничого корпусу №2)	3946,7
3	1948	Д	Склад продовольчих товарів (Корпус малярний)	543,1
4	1582	У	Сховище цегляне з рампою	494,4

Виконавець: ТОВ «Стоун Брідж» (Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності 925/19 від
28.11.2019, спеціалізації в межах 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.7, 2.1, 2.2).

Оцінювач: Заплатинський Максим Володимирович (Свідоцтво про реєстрацію в
Державному реєстрі оцінювачів ФДМУ №7525 від 10.06.2009; Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача
МФ №6887 від 16.05.2009р., ЦМК №50 від 23.12.2017).

Заплатинський Максим Володимирович є членом ГО «ВО «УТО».

Мета оцінки: визначення ринкової вартості майна для постановки на баланс.

Вид вартості: ринкова вартість.

Дата оцінки: 30.06.2020.

Використані методологічні підходи: порівняльний, дохідний.

Вартість об'єкта оцінки: 60 429 072,00 (Шістдесят мільйонів чотириста двадцять
дев'ять тисяч сімдесят дві) грн. без ПДВ, в т.ч.

	Назва майна	Оцінювана площа об'єкта кв.м.	Ринкова вартість, грн., без ПДВ
	Моторний цех (Будівля виробничого корпусу № 4 ГП-23)	6418,1	31 395 162,0
	Збірний цех (Будівля виробничого корпусу №2)	3946,7	22 742 464,0
48	Склад продовольчих товарів (Корпус малярний)	543,1	3 442 515,0
582	Сховище цегляне з рампою	494,4	2 848 931,0
	Всього	11 402,3	60 429 072,0

Підстава для рецензування: звернення Виконавця оцінки (лист №26 від 09.10.2020).

Складність роботи: згідно Положення про Експертну Раду УТО робота відноситься до I категорії складності.

Рецензування проводилось з 09 по 13 жовтня 2020 року.

Висновок по розділу 1: залучені до проведення оцінки виконавці мали право на здійснення професійної оціночної діяльності за відповідними напрямками на дату виконання оцінки.

Розділ 2. Інформація про рецензентів

Рецензування виконували:

- Маркус Я.І. - Голова Центральної Експертної Ради УТО, Заслужений експерт-оцінювач,
- Пазірук В.І. - член Експертної Ради УТО, Заслужений експерт-оцінювач.

Розділ 3. Характеристика об'єкта оцінки, якості звіту

Характеристика об'єкта оцінки

Об'єктом оцінки є об'єкти нерухомого майна, будівлі у кількості 4 (чотири) найменування, загальною площею 11402,3 кв.м. за адресою м. Київ, вул. М. Василенко, 1. Балансоутримувач: Державне підприємство "Київський автомобільний ремонтний завод".

Вулиця Миколи Василенка — вулиця в Солом'янському районі міста Києва, місцевості Відрадиний, Грушки. Протягає від проспекту Перемоги (станція метро «Берестейська») до проспекту Любомира Гузара (зупинка автобуса «Вулиця Миколи Василенка»). На своєму початку вулиця з'єднана шляхопроводом з Дегтярівською вулицею

Територія підприємства знаходиться в промисловій зоні Солом'янського району м. Київ, яка межує з зонами житлової та комерційної забудови. Будівлі виробничо та складського призначення знаходяться в середині території підприємства.

Оцінювані будівлі побудовані переважно в 1950 – 1970 роках.
З 2012 року підприємство перебуває у стані санації.

Наявні документи, які дозволяють ідентифікувати об'єкт оцінки

Ідентифікацію об'єкта оцінки проведено із застосуванням наступних документів:

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права № запису 32420554;
- Технічні паспорти;

Візуалізація

Оцінювачем здійснено персональний огляд будівлі.

В додатках до звіту наявні фотографічні та інші матеріали, що ідентифікують об'єкт оцінки.

Характеристика зовнішніх факторів

На ринку нерухомого майна м. Києва оцінювачем знайдені об'єкти – аналоги, що пропонуються в оренду або на продаж. В зв'язку з цим було проведено аналіз цінових пропозицій та ставок оренди об'єктів виробничо-складського призначення. В результаті аналізу визначені діапазони пропозицій з продажу та оренди 1м² загальних площ приміщень.

Якість оформлення звіту з оцінки

Звіт виконаний в повній формі, наявний зміст, нумерація сторінок. Наявні таблиці і малюнки пронумеровані.

Висновок по розділу 3.

даних виконавцем звіту вихідних даних щодо характеристик об'єкта оцінки, ринкової та інформації за обсягом та якістю достатньо для проведення оцінки відповідно до мети оцінки того виду вартості.

Якість оформлення звіту є задовільною.

Розділ 4. Методологія оцінки

Обґрунтування вибору бази оцінки

Метою оцінки є визначення ринкової вартості майна для постановки на баланс.

В якості бази оцінки обрано ринкову вартість.

Обраний вид вартості не суперечить меті оцінки.

Використані методичні підходи, методи, оціночні процедури та принципи оцінки

Оцінювачем проведено ідентифікацію об'єкта оцінки, зокрема виконаний огляд будівель.

Із застосуванням збірників УПВВ на базі результатів обстеження оцінювачем проведений розрахунок фізичного зносу будівель, значення якого становлять 21-40%%. Стан «Задовільний» елементи будівлі в цілому придатні для експлуатації, але потребують ремонту, який найдоцільніший на цій стадії. Об'єкт Моторний цех (Будівля виробничого корпусу № 4 ГП-23) «Е» 41-60% стан «Незадовільний» Експлуатація елементів будинку можлива лише при умові проведення їх ремонту.

В якості НЕВ прийняте існуюче функціональне призначення.

В рамках порівняльного підходу вартість майна визначалась за одиничним показником вартості 1м² загальної площі приміщень. Залучено 7 об'єктів порівняння. З них відібрано 3 об'єкти порівняння які найбільш подібні до об'єктів оцінки, в першу чергу за станом та місцем розташування. При розрахунках не застосовано об'єкти з найменшою та найбільшою ціною пропозиції. Застосовано поправки на можливий торг, розташування та стан і інші особливі фактори. Середнє розраховане як середнє арифметичне.

В рамках доходного підходу реалізований метод прямої капіталізації.

Для виробничо-складських приміщень проаналізовано 10 пропозицій з оренди, обрано 3 які найбільш подібні до об'єктів оцінки, в першу чергу за станом та місцем розташування. При розрахунках не застосовано об'єкти з найменшою та найбільшою ціною пропозиції.

Ставка капіталізації розрахована методом кумулятивної побудови.

Вартість майна визначалась із застосуванням порівняльного та доходного методичних підходів.

Висновок по розділу 4.

Висновок щодо обґрунтованості вибору виду вартості та її відповідності вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна: реалізована в звіті концепція ринкової вартості, не суперечить вимогам нормативних-правових документів, що діяли на дату оцінки, а також меті, з якою проводилась робота.

Висновок щодо відповідності і правильності застосування під час проведення оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур з урахуванням мети і бази оцінки, обґрунтованість використаних припущень: використані методичні підходи та процедури у цілому відповідають вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але мають недоліки, що зазначені у розділі 5 Рецензії.

Розділ 5. Загальні зауваження та коментар

В загальній частині не слід було детально описувати застосування витратного підходу, а також методу непрямой капіталізації, які не застосовуються у тексті.

Навпаки, в 4 розділ інтерпретації результатів викладені лише результати розрахунків, а не надійна інформація щодо особливостей оцінки нерухомості значної площі.

Розділ 6. Загальний висновок про достовірність оцінки

«Звіт про незалежну оцінку нерухомого майна – будівлі у кількості 4 (чотири) найменування, загальною площею 11402,3 кв.м. за адресою м. Київ, вул. М. Василенко, 1», що був виконаний

а 30.06.2020 року ТОВ «Стоун Брідж», оцінювачем Заплатинським Максимом
ировичем, класифікується як такий, що у цілому відповідає вимогам нормативно-правових
оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки.

олова Центральної
Експертної Ради УТО,
Заслужений експерт-оцінювач

Член Експертної Ради УТО,
Заслужений експерт-оцінювач



Маркус Я.І.

Пазірук В.І.