

1. ВИЗНАЧЕННЯ ЗАВДАННЯ НА ОЦІНКУ

1.1. Загальні відомості

Суб'єкт оціночної діяльності Українська Міжрегіональна Товарна Біржа (Сертифікат СОД № 187/17 від 13.03.2017р), який діє на підставі договору на проведення незалежної оцінки, виконав незалежну оцінку вартості вбудованих нежитлових приміщень №2-9 площею 9,5 кв.м, №2-10 площею 8,6 кв.м, що розташовані на третьому поверсі цегляної триповерхової нежитлової будівлі Літ.А1-3, за адресою: Львівська обл., м. Кам'янка-Бузька, вул. Шевченка,

Дата оцінки	станом на 16 липня 2019 р.
Термін актуальності	Щість місяців від дати оцінки
Мета оцінки	Визначення початкової вартості та ціни продажу об'єктів комунальної власності
База оцінки	Ринкова вартість
Курс НБУ на дату оцінки	100 USD = 2574,0920 грн.
Використані стандарти та положення незалежної оцінки	Основні положення проведення незалежної оцінки майна регулюється Законом України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", Національним стандартом №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затверджені постановою КМУ №1440 від 10.09.2003р., Національного стандарту №2, "Оцінка нерухомого майна", Методикою оцінки майна, затвердженою Постановою КМУ від 10.12.2003 р. № 1891, іншими нормативними актами Фонду державного майна України. У випадках, не врегульованих законодавством, незалежна оцінка проводиться на основі принципів та правил, визначених міжнародними стандартами оцінки, з урахуванням власного досвіду Оцінювача з проведення робіт з незалежної оцінки майна.
Вихідні дані для проведення незалежної оцінки майна	- Результати візуального огляду об'єкта оцінки; - Витяг з Державного реєстру речових прав № 168942114 від 03.06.2019р.; - Копія технічного паспорту
Кваліфікація експерта	Товарна Біржа «Українська міжрегіональна» (Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 187/17 від 13.03.2017р.) Оцінювач – Цегельник Т.А. (кваліфікаційне свідоцтво оцінювача № 5684 від 22 грудня 2007 р. Оцінювач – Паньківська Х. І. (кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ № 8231 від 26.10.2013р) Оцінювач – Заболотний М.А. (кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ №215 від 22.12.2018р.
Форма виконання роботи	Повний письмовий звіт

4. УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ

У результаті застосування затальноприйнятних у світовій практиці оцінки витратного та іншого підходів, Оцінювачі прийшли до висновку про можливу ринкову вартість зованих нежитлових приміщень №2-9 площею 9,5 кв.м, №2-10 площею 8,6 кв.м, що заштовані на третьому поверсі цегляної триповерхової нежитлової будівлі Літ.А1-3 за адресою: м. Кам'янка-Бузька, вул. Шевченка, буд. 1.

Результати розрахунку вартості об'єкта оцінки за вказаними підходами:

Назва будівель і споруд	Витратний	Методологічні підходи	
		Порівняльний	Дохідний
Будовані нежитлові приміщення площею 8,6 кв.м, 9,5 кв.м	32 000	-	123 000

В основу витратного підходу покладено принципи корисності і заміщення. Він ґрунтується на тезі, що потенційний покупець не заплатить за об'єкт більшу ціну, ніж його можливі сукупні витрати на відновлення об'єкта в поточному стані та в діючих цінах, що забезпечуватиме його Власникові подібну корисність. Індексція базисної кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт, яка рекомендована нормативними документами, виходить з достатньо розвинутих ринкових відносин в сфері будівництва.

Недоліки цього методу: не враховує в повній мірі всі витрати на будівництво, ринкові фактори (цінність приміщення, придатковість, попит на ринку нерухомості), суттєвої різниці різного стану різних частин будівлі і в повній мірі місце розташування

Дохідний підхід дає достатньо аргументовані результати. Цілком очевидно, що цей підхід дозволяє врахувати потенціал місця розташування об'єкта, його технічний стан, суму майбутніх доходів, що перераховані у теперішню вартість, а також теперішню та майбутню користь від використання об'єкта. Переваги методу полягають у тому, що він безпосередньо приймає до уваги користь від використання об'єкта і можливість отримання доходів на протязі періоду володіння. Ні один розумно діючий інвестор не заплатить за об'єкт з нерухомості більшу суму, ніж поточна вартість очікуваних вигод від володіння цим об'єктом. Недоліки цього методу: оренда платіть може з часом змінюватися, складність розрахунку ставок капіталізації, неможливість врахування усіх витрат, які понесе арендолавець.

Отже, проаналізувавши зібрані в ході досліджень дані й мету оцінки, зіставивши з ними методики й результати методів оцінки, з огляду на повноту використання принципів оцінки, Оцінювачі прийшли до висновку, що в умовах сьогоднішнього дня для оцінки комерційної нерухомості дохідний підхід дає найбільш аргументовані результати, тому враховуючи вищевикладене, за результатами оцінки приймається вартість нерухомості, визначена дохідним підходом

Отже, ринкова вартість об'єкта оцінки, без урахування ПДВ (заокруглено) становить:

123 000 (Сто двадцять три тисячі) гривень

Оцінювач
Оцінювач
Оцінювач

Церетвник Т. А.
Паньківська Х. І.
Заболотний М. А.
Церетвник В. С.



Генеральний директор УМТБ



ТОВАРНА БІРЖА

«Українська міжрегіональна»

79026, м. Львів, вул. Ак. Лазаренка, 2, тел./факс (032) 295-62-01, п/р 26505053800229, в ЗГРУ ПАТ КБ «Приватбанк», МФО 325321, ЄДРПОУ 35621343 2, Ак. Lazarenka, str., Lviv, 79026, Ukraine tel.: (032) 295-62-01, (067) 39-14-315

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Об'єкт оцінки	Вбудовані нежитлові приміщення №2-9 площею 9,5 кв.м, №2-10 площею 8,6 кв.м, що розташовані на третьому поверсі цегляної триповерхової нежитлової будівлі Літ.А1-3 Технічний стан - задовільний		
Адреса об'єкта оцінки	Львівська обл., м. Кам'янка-Бузька, вул. Шевченка, 1		
Власник об'єкта оцінки	Територіальна громада в особі Кам'янка-Бузької міської ради, ЄДРПОУ 04056196		
Форма власності	Комунальна		
Замовник	Кам'янка-Бузька міська рада Львівської обл., ЄДРПОУ 04056196		
Виконавець	Товарна Біржа «Українська міжрегіональна» (Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 187/17 від 13.03.2017р.)		
Підстава проведення оцінки	Договір на проведення оцінки		
Мета оцінки	Визначення початкової вартості та ціни продажу об'єктів комунальної власності		
Вид вартості	Ринкова вартість		
Використані методичні підходи	Витратний, дохідний		
Дата оцінки	станом на 16 липня 2019 р.		
Дата завершення складання звіту	17 липня 2019 р.		
Термін актуальності оцінки	Шість місяців від дати оцінки		
Валюта оцінки	Гривня		
Курс НБУ на дату оцінки	2574,0920	Грн.	за 100 USD
Ринкова вартість об'єкта оцінки, отримана в результаті оцінки (заокруглено), без врахування ПДВ.	123 000 (Сто двадцять три тисячі) гривень		
➤ Оцінювач не пов'язаний ні з однією із сторін, що знаходяться або планують вступити в фінансові відносини щодо об'єкта оцінки. ➤ Оцінювач діяв як незацікавлена особа, об'єктивно та неупереджено, уникаючи привнесення особистого інтересу щодо об'єкту оцінки або результатів оцінки. ➤ Об'єкт оцінки не належить оціночній компанії, її керівництву та співробітникам, спорідненим ним особам на праві власності або вони не мають на нього майнові права. ➤ Кваліфікаційне свідоцтво, оцінювача, що проводив оцінку, сертифікат суб'єкта оціночної діяльності чинні на момент проведення оцінки та на дату підготовки звіту.			

Оцінювач

Цегельник Т. А.

Оцінювач

Паньківська Х.І.

Оцінювач

Заболотний М.А.

Генеральний директор УМТБ

Цегельник В.С.





УКРАЇНА

КАМ'ЯНКА-БУЗЬКА МІСЬКА РАДА

XIX

СЕСІЯ

VII

СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

Від 25 липня 2019 р. № 3

м. Кам'янка-Бузька

Про затвердження висновків суб'єкта оціночної діяльності про вартість об'єктів незалежної оцінки

Керуючись статтею 26 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", статтею 12 Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", Положенням про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності для проведення незалежної оцінки комунального майна територіальної громади м. Кам'янка-Бузька, затвердженим рішенням Кам'янка-Бузької міської ради від 20.04.2017 № 4, розглянувши звіти про незалежну оцінку об'єктів, виконані суб'єктом оціночної діяльності Товарна біржа «Українська міжрегіональна», міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити висновок суб'єкта оціночної діяльності - Товарна біржа «Українська міжрегіональна» від 19.07.2019 про вартість об'єкта незалежної оцінки – незавершеного будівництвом житлового будинку «А-3» площею забудови 91,0 м² (ступінь готовності 51%), за адресою: вул. Незалежності в м. Кам'янка-Бузька (примикає до житлового будинку № 38) в сумі 124 000,00 грн., без врахування ПДВ.

2. Затвердити висновок суб'єкта оціночної діяльності - Товарна біржа «Українська міжрегіональна» від 19.07.2019 про вартість об'єкта незалежної оцінки – нежитлової будівлі – майстерні «А-2», загальною площею 532,7 м², за адресою: вул. Героїв Небесної Сотні, 366, в м. Кам'янка-Бузька, в сумі 260 000,00 грн., без врахування ПДВ.

3. Затвердити висновок суб'єкта оціночної діяльності - Товарна біржа «Українська міжрегіональна» від 19.07.2019 про вартість об'єкта незалежної оцінки – вбудовані нежитлові приміщення № 2-9 площею 9,5 м², № 2-10 площею 8,6 м², що розташовані на третьому поверсі цегляної триповерхової нежитлової будівлі «А1-3», загальною площею 18,1 м², за адресою: м. Кам'янка-Бузька, вул. Шевченка, 1, в сумі 123 000,00 грн., без врахування ПДВ.

4. Відділу бухгалтерського обліку та господарської діяльності (О. Ванюк) внести зміни щодо балансової вартості об'єктів малої приватизації відповідно до затверджених висновків про вартість об'єктів незалежної оцінки.

5. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію з питань інфраструктури, житлово-комунального господарства та комунальної власності, управління майном громади (А. Жовтанецький) та заступника міського голови Кравця Ю.І.

Міський голова

О. Омелян



УКРАЇНА

КАМ'ЯНКА-БУЗЬКА МІСЬКА РАДА

XVII

СЕСІЯ

VII

СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

Від 23 травня 2019 р. № 7

м. Кам'янка-Бузька

про затвердження переліку об'єктів
комунальної власності, які підлягають
приватизації способом продажу на аукціоні

З метою ефективного управління комунальним майном, керуючись
Законами України «Про приватизацію державного і комунального майна» та
«Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Перелік об'єктів комунальної власності Кам'янка-Бузької міської ради, які підлягають приватизації способом продажу на аукціоні, згідно з додатком 1.

2. З метою визначення реальної балансової вартості об'єктів комунальної власності провести оцінку майна відповідно до Методики оцінки майна, затвердженої Кабінетом Міністрів України.

3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на заступника міського голови Квасніцького О.В. та постійну комісію з питань інфраструктури, комунально-господарства та комунальної власності, управління територією громади (голова комісії – Жовтанецький А.Б.).

Міський голова



О. Омелян

Додаток 1 до рішення
Кам'янка-Бузької міської ради
від 23.05.2019 №7

Перелік об'єктів комунальної власності Кам'янка-Бузької міської ради,
які підлягають приватизації способом продажу на аукціоні

Порядковий номер	Тип об'єкта малої приватизації	Адреса об'єкта малої приватизації	Загальна площа, м ²
1	Незавершений будівництвом житловий будинок «А-3»	Вул. Незалежності в м. Кам'янка-Бузька (біля будинку 38)	91,0
2	Нежитлова будівля – майстерня «А-2»	Вул. Героїв Небесної Сотні, 36б, в м. Кам'янка- Бузька	532,7
3	Нежитлові приміщення 2-9, 2-10, 2-11, що розташовані на третьому поверсі цегляної триповерхової нежитлової будівлі «А-3»	Вул. Шевченка, 1 в м. Кам'янка-Бузька	16,7

Кам'янка-Бузької міської ради



В. Бусель

КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСНОЇ РАДИ
“ЧЕРВОНОГРАДСЬКЕ МІЖМІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ”

код за ЄДРПОУ 03348652; тел.(03249) 3-81-76; факс (03249) 4-62-53, e-mail:yurustbti@ukr.net

Інвентаризаційна справа № б/н

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на будинок

Вулиця (провулок, площа) Т. Шевченка, № 1,
місто (селище, село) Кам'янка-Бузька,
район _____,
область Львівська

Замовник технічної інвентаризації або уповноважена ним особа (прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або найменування юридичної особи)

Кам'янка-Бузька міська рада

Паспорт виготовлено станом на

"20" квітня 1992 року

Керівник суб'єкта господарювання

(підпис)

(П. І. Б.)

Виконав

15.05.2019р.
(підпис)

(П. І. Б., серія, номер кваліфікаційного сертифіката)

Перевірив

15.05.2019р.
(підпис)

(П. І. Б., серія, номер кваліфікаційного сертифіката)

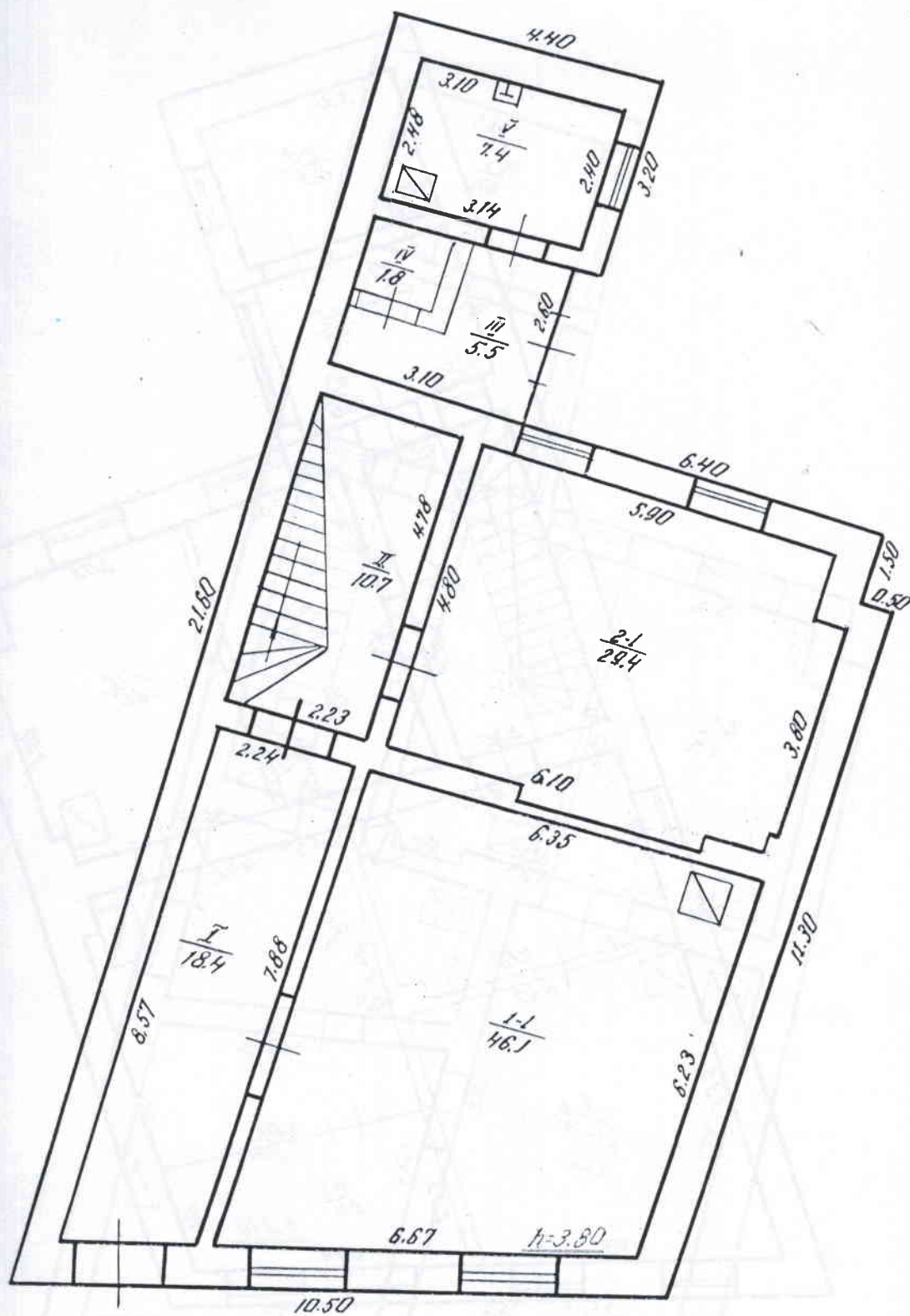
Примітка. Дані технічного паспорта актуальні протягом одного року з дати проведення технічної інвентаризації.

СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

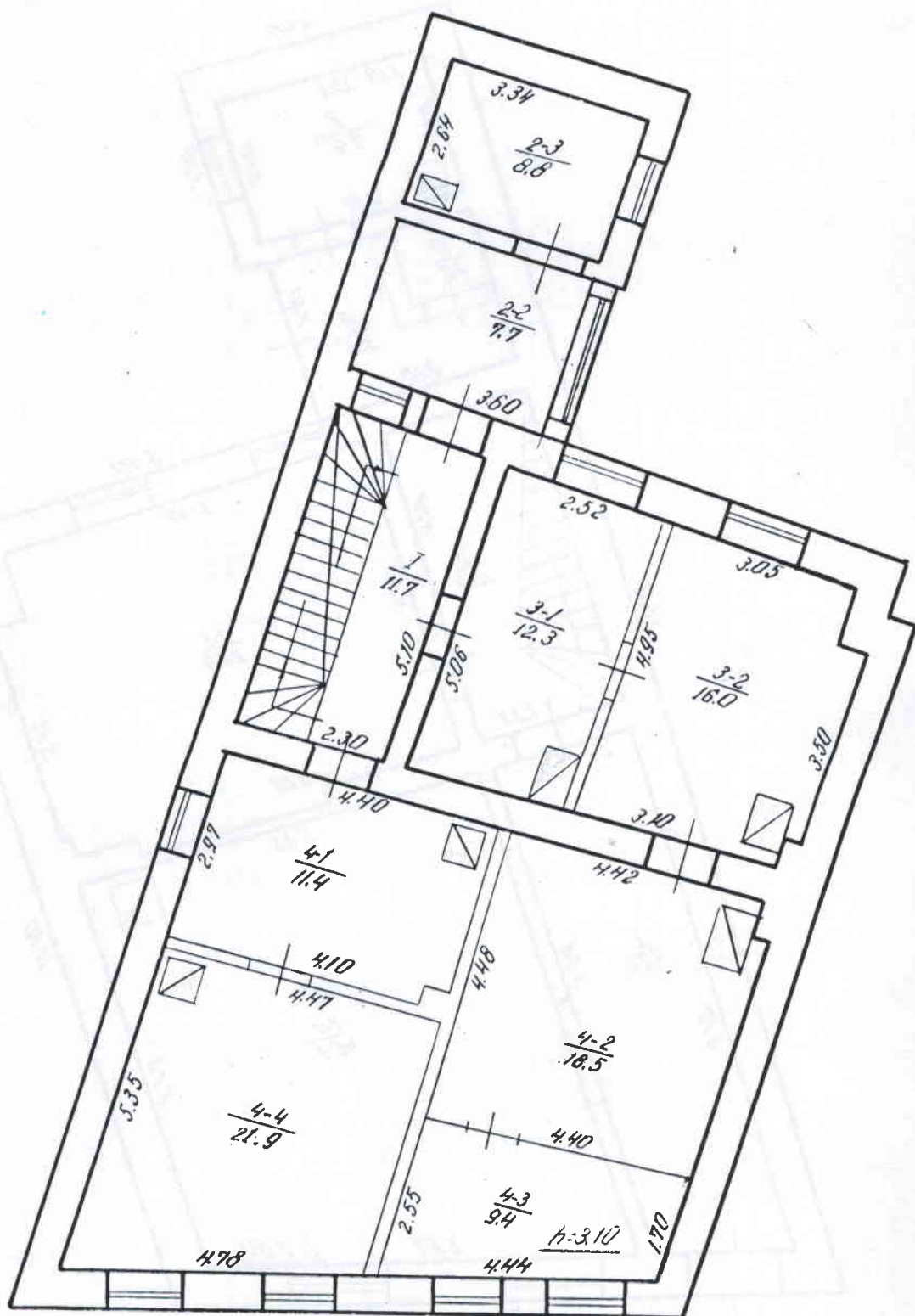
Вулиця (провулок, площа) Т. Шевченка, № 1,
місто (селище, село) Кам'янка-Бузька,
район , область Львівська

[illegible]

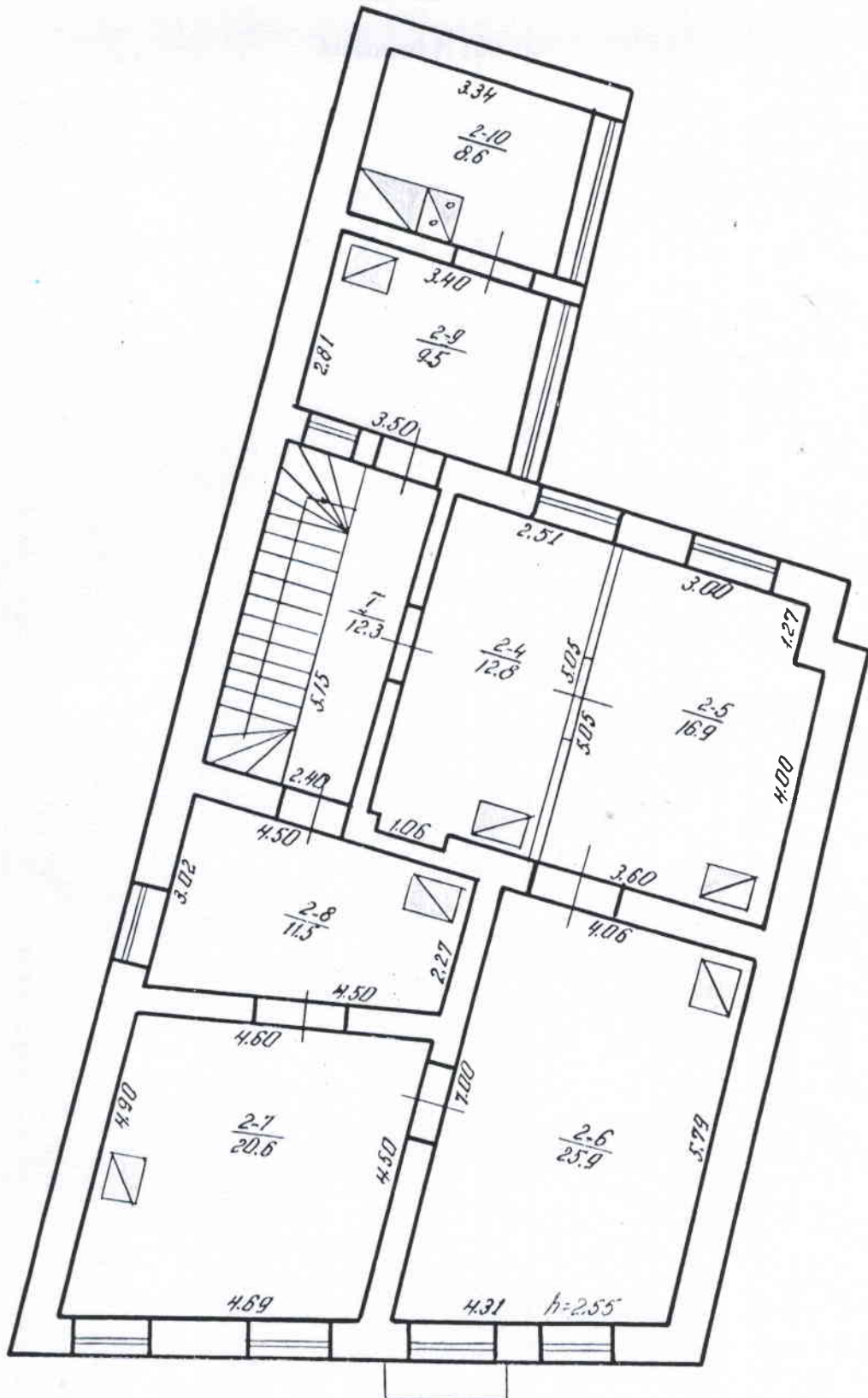
1 поверх



2 поверх



3 поверх



ПЛАН

будинку

Вулиця (провулок, площа) Т.Шевченка, № 1,
місто (селище, село) Кам'янка-Бузька,
район _____, область Львівська

Масштаб 1: 100

ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень будинку

Лі- тера	Поверх	Номери відокре- млених груп приміще- нь	Номери примі- щень	Призначення приміщень	Заг. площа примі- щень, підрахован а за формула- ми розрахунк у площ (м ²)	Площа (м ²)				прим ка
						основна	допоміж- на (підсоб- на)	літніх неопалов альних приміщен ь	площа приміщен ь заг.корис- тування	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A1-3	I	1	1	кабінет	46,1	46,1				
				Всього по прим.1	46,1	46,1				
		2	2	архів	29,4	29,4				
				Всього по прим.2(I пов)	29,4	29,4				
			I	коридор	18,4				18,4	
			II	сходова клітка	10,7				10,7	
			III	коридор	5,5				5,5	
			IV	туалет	1,8				1,8	
			V	умивальник	7,4				7,4	
				Всього загал.користу- вання:	43,8				43,8	
				Всього по 1- му поверсі:	119,3	75,5			43,8	
	II	2	2	кабінет	7,7	7,7				
			3	кабінет	8,4	8,4				
				Всього по прим.2 (II пов)	16,1	16,1				
		3	1	кабінет	12,3	12,3				
			2	кабінет	16,0	16,0				
				Всього по прим.3	28,3	28,3				

	4	1	кабінет	11,4	11,4		
		2	кабінет	18,5	18,5		
		3	кабінет	9,4	9,4		
		4	кабінет	21,9	21,9		
			Всього по прим.4	61,2	61,2		
		I	сходова клітка	11,7			11,7
			Всього загал.користування:	11,7			11,7
			Всього по 2-му поверсі:	117,3	105,6		11,7
III	2	4	кабінет	12,8	12,8		
		5	кабінет	16,9	16,9		
		6	кабінет	25,9	25,9		
		7	кабінет	20,6	20,6		
		8	кабінет	11,5	11,5		
		9	кабінет	9,5	9,5		
		10	кабінет	8,6	8,6		
			Всього по прим.2(III пов)	105,8	105,8		
			Всього по прим.2	151,3	151,3		
		I	сходова клітка	12,3			12,3
			Всього загал.користування:	12,3			12,3
			Всього по 3-му поверсі:	118,1	105,8		12,3
			Всього:	354,7	286,9		67,8

Склад: Грекова С.А.

" 15 " травня 2019 року

будинку

Склав: Грекова С.А.

травня 2019 року

ВИТЯГ

з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності

Індексний номер витягу: 168942114
Дата, час формування: 03.06.2019 10:41:39
Витяг сформовано: Твердохвал Наталія Юріївна, Кам'янка-Бузька міська рада
Кам'янка-Бузького району, Львівська обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 34289063, дата і час реєстрації заяви: 29.05.2019 11:13:36, заявник: Квасніцький Олег Володимирович (уповноважена особа)

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1843232946221
Об'єкт нерухомого майна: будинок, об'єкт житлової нерухомості: Ні
Опис об'єкта: Загальна площа (кв.м): 354.7, Опис: Будинок А1-3 загальною площею 354,7 кв.м.
Адреса: Львівська обл., Кам'янка-Бузький р., м. Кам'янка-Бузька, вулиця Шевченка, будинок 1
Номер об'єкта в РПВН: 37565860

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності: 31822828

Дата, час державної реєстрації: 29.05.2019 11:13:36
Державний реєстратор: Твердохвал Наталія Юріївна, Кам'янка-Бузька міська рада
Кам'янка-Бузького району, Львівська обл.
Підстава виникнення права власності: рішення виконавчого комітету місцевої Ради депутатів, серія та номер: 1, виданий 13.01.1967, видавник: Виконавчий комітет Кам'янка-Бузької міської ради
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 47160999 від 03.06.2019 10:31:17, Твердохвал Наталія Юріївна, Кам'янка-Бузька міська рада Кам'янка-Бузького району, Львівська обл.
Форма власності: комунальна
Вид спільної власності: спільна часткова
Розмір частки: 40/100
Власники: Територіальна громада в особі Кам'янка-Бузької міської ради, код ЄДРПОУ: 04056196
Додаткові відомості:
Витяг сформував: Твердохвал Н.Ю.



Підпис:



МП

[Handwritten signature]

