

РЕЦЕНЗІЯ

на Звіт про оцінку необоротних активів, що входять до складу орендованого єдиного (цілісного) майнового комплексу ДНВП «УКРМЕХАНОБР», розташованого за адресою: Дніпропетровська обл., м. Кривий Ріг, вул. Демиденко, буд. 2 станом на 31.05.2020 (63-20-0266)

Загальні положення	
Підстава проведення рецензування	Ст. 13 Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" від 12.07.2001р. № 2658-III, вимоги Положення про відділ, Службова записка відділу оренди єдиних майнових комплексів Управління орендних відносин від 22.07.2020 № 55.
Напрямок та спеціалізація оцінки майна	1.1 - Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них; 1.2 - Оцінка машин і обладнання; 1.3 - Оцінка колісних транспортних засобів; 2.1 - Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності)
Строк проведення рецензування	10 робочих днів
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*	35247266, ТОВ "УВЕКОН - ХАРКІВ"
Адреса (місцезнаходження, місце проживання суб'єкта оціночної діяльності)	61022, м. Харків, вул. Чичибабіна, буд. 2
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності	№ 676/19 від 30.08.2019, Дійсний
Відомості про оцінювачів, які проводили оцінку	
Оцінювач	Степанов Олександр Валентинович
Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (базовий кваліфікаційний документ)	№ 00049/X від 26.09.1998
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача	МФ № 3136-ПК від 10.10.2018
Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності (Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів)	№ 803 від 25.04.2002
Саморегулювальна організація оцінювачів, членом якої є оцінювач	Всеукраїнська громадська організація "Союз оцінювачів України"
Оцінювач	Чиркін Андрій Миколайович
Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (базовий кваліфікаційний документ)	№ 46 від 11.04.1995
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача	МФ № 3142-ПК від 10.10.2018
Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності (Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів)	№ 4619 від 16.05.2006
Саморегулювальна організація оцінювачів, членом якої є оцінювач	Громадська організація "Всеукраїнське об'єднання "Українське товариство оцінювачів"
Оцінювач	Рябов Микола Сергійович
Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (базовий кваліфікаційний документ)	МФ № 7680 від 02.10.2010
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача	МФ № 2743-ПК від 19.10.2016
Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності (Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів)	№ 8519 від 26.11.2010
Саморегулювальна організація оцінювачів, членом якої є оцінювач	
Оцінювач	Чиркін Андрій Миколайович
Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (базовий кваліфікаційний документ)	№ 46 від 11.04.1995
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача	ЦМК № 971-ПК від 12.10.2018
Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності (Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів)	№ 4619 від 16.05.2006

оцінювачів)	
Саморегульована організація оцінювачів, членом якої є оцінювач	Громадська організація "Всеукраїнське об'єднання "Українське товариство оцінювачів"
Оцінювач	Степанов Олександр Валентинович
Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (базовий кваліфікаційний документ)	№ 00049/X від 26.09.1998
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача	ЦМК № 967-ПК від 12.10.2018
Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності (Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів)	№ 803 від 25.04.2002
Саморегульована організація оцінювачів, членом якої є оцінювач	Всеукраїнська громадська організація "Союз оцінювачів України"
Відомості про рецензента	
Рецензент	Швець Віта Михайлівна
Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (базовий кваліфікаційний документ)	№ 00051/x від 26.09.1998
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача	МФ № 3143-ПК від 10.10.2018
Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності (Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів)	№ 2447 від 23.03.2005
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача	ЦМК № 994-ПК від 08.02.2019
Строк практичної діяльності з оцінки майна	більше 20-ти років
Установа, де працює рецензент	РВ ФДМУ по Харківській, Донецькій та Луганській областях

За результатами рецензування звіту про оцінку майна встановлено таке

№ п/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	Договір про надання послуг з оцінки необоротних активів №07/20-НО від «25» червня 2020 року між Приватним акціонерним товариством «ММК ІМ. ІЛЛІЧА» та Суб'єктом оціночної діяльності, Товариство з обмеженою відповідальністю «Увекон-Харків»
2	Об'єкт оцінки	Необоротні активи - основні засоби, малоцінні необоротні матеріальні активи і нематеріальні активи, що входять до складу орендованого єдиного (цілісного) майнового комплексу ДНВП «УКРМЕХАНОБР», розташованого за адресою: 50007, Дніпропетровська область, м. Кривий Ріг, вул. Демиденко, буд. 2, перебувають на балансі Орендаря та використовуються у виробничій діяльності ГЗК «УКРМЕХАНОБР» ПрАТ «ММК ІМ. ІЛЛІЧА». Об'єкти оцінки фактично розташовані за адресами: 50074, Дніпропетровська область, місто Кривий Ріг, вулиця Демиденко, 2; Дніпропетровська область, місто Кривий Ріг, вулиця Іллічівська, 114а - 114г; Дніпропетровська область, місто Кривий Ріг, вулиця І. Франка, 30; Дніпропетровська область, місто Кривий Ріг, станція Саксагань; Дніпропетровська область, місто Кривий Ріг, станція Мудрована.
3	Основні ціноутворюючі характеристики та показники об'єкта оцінки, які дають змогу його ідентифікувати	Необоротні активи - основні засоби, малоцінні необоротні матеріальні активи і нематеріальні активи, що входять до складу орендованого єдиного (цілісного) майнового комплексу ДНВП «УКРМЕХАНОБР», які на дату оцінки перебувають на балансі орендаря - ПрАТ «ММК ІМ. ІЛЛІЧА», та використовуються у виробничій діяльності ГЗК «УКРМЕХАНОБР» ПрАТ «ММК ІМ. ІЛЛІЧА», а саме: - об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди) - 87 інвентарних позицій; - машини, обладнання, транспортні засоби - 249 інвентарних позицій; - малоцінні необоротні матеріальні активи - 84 інвентарні позиції; - нематеріальні активи - 8 інвентарних позицій.
4	Дата оцінки	31.05.2020
5	Мета оцінки	Відображення вартості в договорі оренди та використання під час розрахунку орендної плати Мета оцінки визначена відповідно до п. 2 Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 року №629, «оцінка об'єктів оренди проводиться з метою визначення вартості таких об'єктів згідно з положенням (національними стандартами) оцінки майна та Методики оцінки об'єктів оренди з урахуванням положень (стандартів) бухгалтерського

		обліку для відображення її в договорі оренди та використання під час розрахунку орендної плати».
6	Вид вартості	Вид вартості обґрунтований згідно з положенням (національними стандартами) оцінки майна та Методики оцінки об'єктів оренди з урахуванням положень (стандартів) бухгалтерського обліку та відповідно до частини 7 Статті 8 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 №157-ІХ.
7	Використані методичні підходи, методи оцінки та наявність обґрунтування їх застосування	У розрахунках використано порівняльний, витратний, дохідний методологічні підходи.
8	Обмеження щодо застосування результатів оцінки	Допущення і обмежувальні умови описані у відповідному розділі 2. Загальні положення та заяві оцінювачів.
9	Величина вартості майна, визначена у звіті про оцінку майна	101 362 627,16 (Сто один мільйон триста шістьдесят дві тисячі шістсот двадцять сім гривень 16 коп.) гривень, не містить 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	До звіту додані: Протокол №1 засідання комісії з оцінки державного майна єдиного (цілісного) майнового комплексу «Державне науково-виробниче підприємство «Укрмеханобр» від 14 липня 2020 року; Перелік майна, що входить до складу єдиного (цілісного) майнового комплексу ДНВП «Укрмеханобр», станом на 31.05.2020р.; Перелік необоротних активів, що підлягають незалежній оцінці та входять до складу орендованого цілісного майнового комплексу «Державне науково-виробниче підприємство «Укрмеханобр», перебувають на балансі орендаря ПрАТ «Маріупольський металургійний комбінат імені Ілліча» від 31.05.2020 року; довідка стосовно земельних ділянок, які використовує ГЗК «УКРМЕХАНОБР» ПРАТ «ММК ІМ. ІЛЛІЧА», інформація щодо сплати у 2020 році орендної плати за земельні ділянки; Договори оренди земельної ділянки: від 22.05.2007р. б/н, від 18.07.2016р. № 2016312, від 18.07.2016 р № 2016313, від 29.11.2016 № 2016528, від 18.07.2016 № 2016314, від 18.07.2016 р № 2016319; Перелік державного майна, щодо якого були здійснені невід'ємні поліпшення (капітальні ремонти) у період з 30.11.2015 по 31.05.2020р., в результаті чого їх вартість у бухгалтерському обліку збільшилась; Перелік державного майна, станом на 31.05.2020 року, яке знаходиться у технічно не придатному стані до подальшої експлуатації стану, ремонт якого є економічно недоцільним, та яке повинно бути списано; довідка щодо залишкових строків корисного використання державного майна; калькуляції планових витрат з ліквідації необоротного активу; довідка про наявність дорогоцінних металів у необоротних активах; довідка визначення ваги бібліотечних фондів; довідка про об'єми переробки сирови руди; технічні паспорти (свідчення про реєстрацію) автотранспортних засобів та робочих машин; технічні паспорти на об'єкти нерухомості; Акти технічного стану будівель і споруд, що входять до складу цілісного майнового комплексу ДНВП «Укрмеханобр» станом на 31 травня 2020 року; Акт ідентифікації нерухомого майна; Акт технічного огляду залізничних колій та освітлення стрілочних постів та вказівників; Акт технічного стану колісних транспортних засобів, технологічного транспорту та спецтехніки; Акт технічного огляду залізничного рухомого складу; Висновок про скасування реєстрації транспортного засобу КРАЗ 256 від 27.02.2007 року; Акти технічного огляду обладнання та малоцінних необоротних матеріальних активів, нематеріальних активів; фотофіксація огляду об'єктів оренди; інформація щодо об'єктів порівняння; офіційний курс гривні щодо іноземних валют; довідкова інформація; кваліфікаційні документи оцінювачів та суб'єкта оціночної діяльності. У Звіті містяться описки. Відповідальність за внесення до описів свідомо неправильних даних про відмінні ознаки, кількість, суму і стан майна, коштів і зобов'язань, що підлягали інвентаризації, за своєчасне проведення інвентаризації і правильне оформлення відповідних матеріалів щодо неї, несуть у встановленому порядку Голова і члени інвентаризаційної комісії (робочих інвентаризаційних груп), згідно Положення про інвентаризацію майна державних підприємств, що приватизуються (корпоратизуються), а також майна державних підприємств та організацій, яке передається в оренду (повертається після закінчення строку дії договору оренди або його розірвання від 02.03. 1993 р. N 158.
11	Наявність та достатність переліку нормативно-правових актів, використаної літератури та довідкових даних, відповідно до яких проводилась оцінка	Перелік нормативно-правових актів наведений на стор. 22 звіту.
12	Наявність та обґрунтованість аналізу зовнішніх факторів та ринку подібного майна	Фактори впливу на вартість наведені за текстом Звіту.

13	Наявність та обґрунтованість аналізу існуючого стану використання об'єкта оцінки та визначення умов його найбільш ефективного використання	Аналіз існуючого стану та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки приведено у звіті.
14	Наявність та обґрунтованість розрахунків, що відповідають методичним підходам, методам та оціночним процедурам, за допомогою яких отримано висновок про вартість	Здійснені розрахунки в цілому проведено об'єктивно.
15	Обґрунтованість зроблених оцінювачем припущень, на підставі яких проводилась оцінка майна	Припущення, у межах яких проводилась оцінка - описані оцінювачами за текстом Звіту.
16	Висновок про вартість майна та його відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	Висновок про вартість майна містить відомості, що передбачені вимогами п. 60 Національного стандарту №1.

Висновки рецензента

Висновок про правову можливість проведення оцінки виконавцем звіту про оцінку майна	Суб'єкт оціночної діяльності та оцінювачі мають право на провадження оціночної діяльності.
Висновок про обґрунтованість виконавцем звіту вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно-правових вимог з оцінки майна	Вибраний вид вартості обґрунтований згідно з положенням (національними стандартами) оцінки майна та Методики оцінки об'єктів оренди з урахуванням положень (стандартів) бухгалтерського обліку та відповідно до частини 7 Статті 8 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 №157-IX.
Висновок про зібрані виконавцем звіту вихідні дані та іншу інформацію, необхідну для оцінки майна	Звіт містить опис та інформацію, якими користувався виконавець, що в цілому достатні для проведення оцінки.
Висновок про відповідність і правильність застосування під час оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур	1. Методологія оцінки розкрита у Звіті та відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна. 2. Для визначення вартості об'єкту оцінки у відповідності до мети оцінки було застосовано витратний, порівняльний, дохідний підхід.
Загальний висновок	Звіт класифікується за ознакою абзацу третього 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 у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки
Склад звіту про оцінку майна	1 том, частина 1 на 228 арк.; 1 том, частина 2 на 212 арк.; 2 том, частина 1 на 182 арк.; 2 том, частина 2 на 283 арк.; 2 том, частина 3 на 239 арк.
Коментар (у разі потреби)	За недостовірність та необ'єктивність висновку про вартість майна Суб'єкт оціночної діяльності - ТОВ «Увекон-Харків» в особі директора Чиркіна А.М. та оцінювачів О.В. Степанова та М. С. Рябова несе цивільно-правову відповідальність згідно з чинним законодавством України.

Рецензент

Заступник начальника відділу оцінки майна та майнових прав

В. М. Швець

Дата складання рецензії

05.08.2020