

СПД САДОВЕНКО Ю.П.

адреса для отримання: Україна, Львів, нова пошта відд. №71; свідоцтво про держреєстрацію ФОР від 15.03.2002р. П.№1951116957,
РАХ. 2600201913880 у Львівському відділенні Центральної філії ПАТ "Кредобанк" ліфто 325365;
т.моб. 050-37 1111 9; тел. 238-54-29 E-mail: ursad@mail.lviv.ua

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Об'єкт оцінки	комплекс нежитлових будівель загальною площею 4258,0 м2
Адреса об'єкта оцінки	Львівська обл., м. Дрогобич, вул. Бориславська, буд. 51/1
Власник	Акціонерне товариство «Дрогобицький машинобудівний завод»
Правовий режим майна	Право власності
Замовник	Арбітражний керуючий – ліквідатор АТ «Дрогобицький машинобудівний завод» Івасько Святослав Миколайович, який діє на підставі Постанови Господарського суду Львівської області від 29.06.21 року по справі № 914/401/21
Суб'єкт оціночної діяльності	СПД САДОВЕНКО Ю.П.
Юридична основа проведення оцінки	Договір № 10081/21 на проведення оцінки майна від 08.10.21 р. Сертифікат № 841/20 суб'єкта оціночної діяльності від 23.09.2020 р. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»
Дата оцінки	станом на 08.10.21 р.
Мета оцінки та вид вартості	Визначення оціночної вартості майна у процедурі ліквідації підприємства як початкової/стартової ціни на відкритому ринку для відчуження при примусовому продажі у об'ємі отриманої інформації без врахування ПДВ. Вид вартості – ринкова.
Застосовані методичні підходи	Порівняльний підхід. Дохідний підхід.

Стисла характеристика

Об'єктом оцінки виступає комплекс нежитлових будівель загальною площею 4258,0 м2 у складі:

Нежитлова будівля кузні (Х-1) площею 505,4 кв.м;
Нежитлова будівля трансформаторної підстанції (Р-1) площею 58,3 кв.м;
Нежитлова будівля компресорної (С-1) площею 280,2 кв.м;
Нежитлова будівля комори (І-1) площею 214,9 кв.м;
Нежитлова будівля стружкопереробного цеху (Ц-1) площею 385,6 кв.м;
Нежитлова будівля (Е-1) площею 1475,0 кв.м.
Нежитлова будівля РММ (М-1) площею 392,4 кв.м;
Нежитлова будівля овочесховища (Л-1) площею 190,2 кв.м;
Нежитлова будівля насосної оборотної постачання (Т-1) площею 218,9 кв.м;
Нежитлова будівля котельні (П-1) площею 525,7 кв.м;
Нежитлова будівля перекачування конденсату (О-1) площею 11,4 кв.м;
Узагальнений технічний стан будівель - незадовільний, потребує ремонту.

Термін дії оцінки	протягом 6 місяців з моменту складання Звіту, за умови незмінної соціально - економічної ситуації та кондицій фінансового ринку.
-------------------	--

Стисле пояснення визначення вартості об'єкту оцінки

- оцінка майна проводиться з дотриманням принципів корисності, попиту і пропонування, заміщення, очікування, граничної продуктивності внеску, найбільш ефективного використання;
- принцип заміщення передбачає врахування поведінки покупців на ринку, яка полягає у тому, що за придбання майна не сплачується сума, більша від мінімальної ціни майна такої ж корисності, яке продається на ринку і це логічно;
- дії ліквідатора чи виконавче провадження передбачає примусову реалізацію майна на відкритому ринку без застосування прямих договорів продажу;
- початкова/стартова ціна продажу на аукціоні логічно визначається оцінювачем на рівні мінімальної ціни відповідно до принципу заміщення;
- після визначення стартової/початкової ціни продажу майна на аукціоні, місія Оцінювача у процедурі примусового продажу закінчується, і подальший вплив Оцінювача на фактичну ціну реалізації лота на торгах апіорі відсутній, оскільки далі розвиток торгів можливий лише за одним з трьох напрямків:
 - ✓ за умови наявності конкурентного середовища серед покупців вартість майна логічно збільшується;
 - ✓ відчужується на початковою ціною аукціону у випадку наявності 1 покупця;
 - ✓ за відсутністю попиту стартова ціна продажу, проти визначеної оцінювачем, організатором аукціону на наступні торги знижується;

Отриманий результат відповідає вимогам п. 3 НСО-1 і розглядається як оціночна вартість - вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних, і в даному випадку може використовуватися як початкова (стартова) ціна продажу для проведення відкритих аукційних торгів. При вимушеному продажі майна не завжди і не в повній мірі виконуються умови чесної ринкової оборотки, оскільки термін експозиції майна на ринку є коротшим від ринкових умов продажу. Відповідно до п. 28 НСО-1, у разі продажу майна у строк, який є значно коротшим від строку експозиції подібного майна, переважно визначається його ліквідаційна вартість, якщо інше не передбачено законодавством. Для використання ліквідаційної вартості як бази оцінки проводиться додаткове дослідження відповідності умов продажу об'єкта оцінки, для якого проводиться оцінка, типовим для ринку умовам продажу подібного майна. Визначення ліквідаційної вартості може здійснюватися на основі інформації щодо подібних угод з подібним майном. Одним із способів визначення ліквідаційної вартості є застосування до визначеної ринкової вартості об'єкта оцінки знижувальних коефіцієнтів з метою стимулювання попиту потенційних покупців до придбання об'єкта оцінки.

Процедура проведення аукціону – а відповідно, і отриманий в результаті проведення відкритих аукційних торгів показник кінцевої ціни продажу - дають можливість точніше визначити показник ринкової вартості об'єкта оцінки. Очевидно, кінцева ціна продажу може перевищувати отриманий вище показник оціночної вартості, що в даному випадку розглядається як початкова (стартова) ціна для проведення відкритих аукційних торгів. У випадку дотримання правил проведення відкритих аукційних торгів отриманий показник кінцевої ціни продажу буде об'єктивно визначеним показником ринкової вартості, який не може бути поставлений під сумнів. Факт визнання аукціону таким, що відбувся у відповідності до чинного законодавства, таким чином, стосується обох поданих вище вартісних показників: початкової (стартової) ціни майна та кінцевої ціни продажу майна. Вони обидва не можуть бути

ніким заперечені і залишаються достатньо обґрунтованими і документально зафіксованими фактами, які можна вважати цілком достовірними, поки інше не визнає судом. На дату оцінки оцінювачем не виявлено правових підстав для того, щоб поставити під сумнів показник початкової (стартової) ціни продажу майна, у т.ч. в умовах наявності обмеженої вихідної інформації/документів з об'єктивних причин (через її відсутність, небажання зацікавлених осіб надавати її судовому виконавцю тощо) та кінцеву ціну продажу оцінюваного майна (майнових прав), яка буде надалі визначена в результаті проведення відкритих аукційних торгів.

За своїм визначенням, аукціон (ліцитація, цінівка; нім. Auktion, від лат. auctio — збільшення) — спеціально організований і періодично діючий ринок продажу товарів, майна з публічного торгу покупцеві, який запропонував найвищу ціну. Це означає, що безпосередній взаємозв'язок між початковою ціною і ціною продажу відсутній. Величина початкової (стартової) ціни безпосередньо не впливає на кінцеву ціну продажу, і процедура продажу майна на аукціоні у встановлений спосіб не може бути поставлена під сумнів, якщо аукціон відбувся у відповідності до чинного законодавства. В такому разі є достатні підстави стверджувати, що продаж майна відбувся саме за ринковою ціною.

Аукціон, як ринковий механізм, за його економічною сутністю, з точки зору теоретичних засад незалежної оцінки, є найбільш досконалим інструментом для визначення показника ринкової вартості. Більш точного способу визначення показника ринкової вартості у ринковій економіці не існує. Відкриті публічні аукційні торги власне і є інституціональним втіленням механізму формування ринкових цін — оскільки саме їх відкритість і нормативно встановлені умови проведення забезпечують прозорість ринку та дотримання умов чесної ринкової угоди, у якій встановлюється ринкова вартість незалежно від особи оцінювача. На основі попередньої інформації, наданої до публічного вжитку і доступної всім компаніям та іншим учасникам ринкових відносин, які бажають взяти участь у торгах, здійснюється формування маси учасників торгів, що шляхом вільної та відкритої конкуренційної взаємодії встановлюють показник ринкової вартості на підставі балансу рівнів попиту та пропозиції. У такий спосіб реалізується ціннісна функція аукційних торгів.

Щодо використання результатів оцінки: цей Висновок є невід'ємною частиною Звіту про оцінку майна як єдиного цілого разом із додатками. Окремі частини звіту про оцінку не можуть трактуватися окремо, а тільки з повним текстом звіту, беручи до уваги всі припущення й обмеження, які там знаходяться, інакше Виконавець не несе відповідальності за можливі правові чи інші наслідки.

Звіт про оцінку майна є документом, який фіксує дії суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання щодо оцінки майна, здійснені ним у певному порядку та спрямовані на виконання його професійних обов'язків, визначених законом і встановлених відповідним договором. Звіт про оцінку майна не створює жодних правових наслідків для учасників правовідносин з оцінки майна, а лише відображає та підтверджує зроблені суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання висновки і його дії щодо реалізації своєї практичної діяльності і не вважається юридичним, нормативно-правовим актом, чи актом ненормативного характеру (індивідуальним актом)/Постанова Великої Палати ВС у справі № 914/881/17 від 13.03.2018/ обов'язковим для використання.

Звіт про оцінку майна містить професійну думку Оцінювача щодо вартості об'єкта оцінки як початкової/стартової/ ціни продажу на відкритих торгах виключно на дату оцінки. Оцінювач, до речі, не може передбачити коливання її можливої зміни і за якою кінцевою саме ринковою ціною об'єкт буде проданий на вільному ринку на дату продажу. Висновок оцінки є оціночним судженням результату оцінювання вираження власної думки Оцінювача, як консультанта, щодо вартості об'єкта оцінки та не має обов'язкового або пріоритетного значення перед іншими точками зору на вартість об'єкту оцінки і не визначає кінцеву суму договору купівлі-продажу, ціну продажу на відкритому ринку тощо.

Відповідно до 63-т. Кодексу України з процедур банкрутства під час продажу майна банкрута на аукціоні вартість майна, що визначається ліквідатором, є початковою ціною продажу, і є визначальною стосовно початкової/стартової/ ціни продажу на відкритих торгах об'єкта оцінки перед іншими точками зору на його вартість.

Базуючись на інформації та припущеннях, що наведені в цьому звіті, принципах оцінки (у т.ч. принципа заміщення який передбачає врахування поведінки покупців на ринку, і полягає у тому, що за придбання майна не сплачується сума, більша від мінімальної ціни майна такої ж корисності, яке продається на ринку) та додатках до нього, вартість об'єкту оцінки у об'ємі наданої вихідної інформації, яка може бути використана як стартова /початкова ціна для примусового продажу на відкритому ринку при реалізації процедури ліквідації підприємства, заокруглено може бути рекомендована у розмірі всього :

2 785 000 грн. (два мільйони сімсот вісімдесят п'ять тисяч грн. без ПДВ)

у тому числі :

Актив	Загальна площа, м ²	Вартість, грн без ПДВ	примітки
Нежитлова будівля кузні (X-1)	505,4	331 000	
Нежитлова будівля трансформаторної підстанції (P-1)	58,3	38 000	
Нежитлова будівля компресорної (C-1)	280,2	183 000	
Нежитлова будівля комори (I-1)	214,9	141 000	
Нежитлова будівля стружкопереробного цеху (Ц-1)	385,6	252 000	
Нежитлова будівля (Е-1)	1475,0	965 000	
Нежитлова будівля РММ (М-1)	392,4	257 000	
Нежитлова будівля овочесховища (Л-1)	190,2	124 000	
Нежитлова будівля насосної оборотного постачання (Т-1)	218,9	143 000	
Нежитлова будівля котельні (П-1)	525,7	344 000	
Нежитлова будівля перекачування конденсату (О-1)	11,4	7 000	
ВСЬОГО:	4258	2 785 000	

ФІЗИЧНА ОСОБА ПІДПИСАВ

«18» жовтня 2021 р.

ОЦІНЮВАЧ

Ю.М. Садovenko

[свідчення про держреєстрацію № 967293 с.Воз (№ 5028-ф) від 15.03.2002р.]

[свідчення про реєстрацію в державному реєстрі оцінювачів від 04.03.2005 р. за № 2364-пролонгація; освітання; стаж роботи оцінювачем – з 2001р.

сертифікат хто та ФДМ № 2256 виданий 10.03.2001 р.

повідомлення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 1944-ПК від 05.12.2019 р.

повідомлення про підвищення кваліфікації оцінювача ЦМР 1075-ПК від 05.12.2019.]

Курс НБУ валют станом на дату оцінки		
Країна	Ціна	
	Долар США	26,3314