

# Приватне підприємство “Десна-Експерт-М”

м. Чернігів, проспект Перемоги, 20, к. 6, тел./факс (0462) 640-084

## З В І Т

### про оцінку майна:

нежитлової будівлі загальною площею 119,4 кв.м.,  
що перебуває на балансі Сосницької селищної ради  
та знаходиться за адресою: Чернігівська обл., Корюківський р-н,  
с. Хлоп'яники, вул. Ярмоли, 63

Виконавець: ПП “Десна – Експерт – М”

Директор



Г.М.Молот

Чернігів - 2025



Приватне підприємство «Десна – Експерт – М»  
(Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №391/20 від 19.05.2020р. виданий ФДМУ)

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 р.

## ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Назва об'єкта оцінки: *Нежитлова будівля загальною площею 119,4 кв.м., що перебуває на балансі Сосницької селищної ради*

Коротка характеристика об'єкта оцінки: *Одноповерхова нежитлова будівля зі стінами із піноблоку облицьованого цеглою. Будівля розташована в центральній частині села. Рік побудови - 1989. Група капітальності - III*

Адреса об'єкта оцінки: *Чернігівська обл., Корюківський р-н, с. Хлоп'яники, вул. Ярмоли, 63*

Замовник: *Сосницька селищна рада*

Виконавець: *ПП «Десна – Експерт – М»*

Правова підстава: *Договір № 012/25-М від 19.03.2025р.*

Мета проведення оцінки: *Визначення вартості майна з метою приватизації шляхом продажу на аукціоні*

Дата оцінки: *28.02.2025 р.*

Вид вартості, що визначався *Ринкова*

Використані методичні підходи: *➤ Дохідний  
➤ Порівняльний*

### Вартість об'єкта:

| Найменування                                                                                            | Вартість без урахування ПДВ, грн.                                                         | ПДВ, грн.                                                                        | Вартість з урахуванням ПДВ, грн.                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Нежитлова будівля загальною площею 119,4 кв.м., що перебуває на балансі Сосницької селищної ради</i> | <i>245932,96 грн.<br/>(Двісті сорок п'ять тисяч дев'ясот тридцять дві гривні 96 коп.)</i> | <i>49186,59 грн.<br/>(Сорок дев'ять тисяч сто вісімдесят шість грн. 59 коп.)</i> | <i>295119,55 грн.<br/>(Двісті дев'яносто п'ять тисяч сто дев'ятнадцять грн. 55 коп.)</i> |

Директор

Оцінювач

М.П.

Г.М.Молот

Г.М.Молот



## РЕЦЕНЗІЯ

на Звіт про оцінку майна: нежитлової будівлі загальною площею 119,4 кв.м., що перебуває на балансі Сосницької селищної ради та знаходиться за адресою: Чернігівська обл., Корюківський р-н, с. Хлоп'яники, вул. Ярмоли, 63

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Рецензент                     | Ворона Геннадій Павлович<br>Сертифікат № 1110 від 04.07.1998 р. видане Фондом державного майна України спільно з УТО<br>Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 8720-ПК від 12 квітня 2024 року<br>Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів від 11.02.2005р. за № 2275<br>Термін практичної діяльності з оцінки майна більше 25 років |
| Дата рецензування             | 09.04.2025 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Строк проведення рецензування | 2 дні                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Підстава рецензування         | Письмовий запит від 09.04.2025 р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Мета рецензування             | Критичний розгляд звіту та надання висновків щодо повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна                                                                                                                                                                               |
| Об'єкт рецензування           | Звіт про оцінку майна: нежитлової будівлі загальною площею 119,4 кв.м., що перебуває на балансі Сосницької селищної ради та знаходиться за адресою: Чернігівська обл., Корюківський р-н, с. Хлоп'яники, вул. Ярмоли, 63                                                                                                                                              |
| Суб'єкт оціночної діяльності  | ПП «Десна-Експерт-М»<br>Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №391/20 від 19.05.2020 р.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Оцінювач                      | Молот Геннадій Миколайович.<br>Сертифікат № 1936 від 26.10.2000 р. видане Фондом державного майна України спільно з УТО<br>Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №8732-ПК від 12.04.2024р.<br>Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів від 11.02.2005 р. за № 2283                                                                    |

### За результатами рецензування встановлене таке

|                            |                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Об'єкт оцінки              | Нежитлова будівля загальною площею 119,4 кв.м., що перебуває на балансі Сосницької селищної ради                                                                                                                     |
| Дата оцінки                | 28.02.2025 р.                                                                                                                                                                                                        |
| Підстава проведення оцінки | Договір №012/25-М від 19.03.2025 р.                                                                                                                                                                                  |
| Мета оцінки                | Визначення вартості майна з метою приватизації шляхом продажу на аукціоні                                                                                                                                            |
| Вид вартості               | Ринкова. Вид вартості вибраний, обґрунтований та відповідає нормативно-правовим актам з оцінки майна. Відповідно до Національного стандарту № 1 вибір бази оцінки відповідає меті. База оцінки обґрунтована.         |
| Місцезнаходження           | Чернігівська обл., Корюківський р-н, с. Хлоп'яники, вул. Ярмоли, 63                                                                                                                                                  |
| Основні характеристики:    | Одноповерхова нежитлова будівля зі стінами із піноблоку облицьованого цеглою літ. А-1 загальною площею 119,4 кв.м., будівельним об'ємом – 462 куб.м. Група капітальності – III. Рік побудови – 1989. Фізичний стан - |



|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                | задовільний (фізичний знос – 33,1%). Об'єкт оцінки розташований в центральній частині села                                                                                                                                                |
| <b>Використані методичні підходи, методи оцінки та наявність обґрунтування їх застосування</b> | Методичні підходи означені та обґрунтовані. Оцінювач застосував дохідний та порівняльний методичні підходи. Відсутність розрахунку за іншим методичним підходом обґрунтовано.                                                             |
| <b>Обмеження щодо застосування результатів оцінки</b>                                          | Застереження та обмеження щодо використання результатів оцінки у достатньому обсязі                                                                                                                                                       |
| <b>Ринкова вартість:</b>                                                                       | Вартість без урахування ПДВ - <b>245932,96 грн. (Двісті сорок п'ять тисяч дев'яtsel тридцять дві гривні 96 коп.)</b><br>Вартість з урахуванням ПДВ - <b>295119,55 грн. (Двісті дев'яносто п'ять тисяч сто дев'ятнадцять грн. 55 коп.)</b> |

### Висновки

|                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Висновок про зібрані вхідні дані та іншу інформацію</b>                                                                    | Вхідні дані та інша інформація підтверджена копіями документів: технічний паспорт; витяг з Державного реєстру речових прав; інвентаризаційний опис основних засобів; зведений акт інвентаризації майна; дані пропозицій про здачу в оренду подібного майна, дані пропозицій про продаж подібного майна, фотографії, інші матеріали.<br>Обсяг зібраної інформації можна вважати достатнім для здійснення оцінки, інформація переважно підтверджена.                                                                                                                                                                                            |
| <b>Висновок про обґрунтованість вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна</b> | Вибір відповідної бази оцінки Оцінювачем обґрунтовано відповідно до вимог Національного стандарту №1 „Загальні засади оцінки майна і майнових прав”, що затверджений постановою КМУ від 10.09.2003р.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Висновок про відповідність та правильність застосування методичних підходів, методів та оціночних процедур</b>             | Оцінка виконана відповідно до Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», що затверджений постановою КМУ від 10.09.2003р. №1440. Методичні підходи, методи та оціночні процедури застосовані правильно. На базі порівняльного та дохідного підходів Оцінювач отримав відповідні результати. Припущення та розрахунки, на підставі яких проводилась оцінка, виконані без помилок. За висновком за ринкову вартість приймалась величина, отримана за порівняльним підходом.<br>Недоліки:<br>деякі терміни, що застосовуються у звіті, не відповідають термінології визначеній у Національних стандартах №1 та №2 |
| <b>Висновок про відповідність кваліфікаційним вимогам здійснення оцінки</b>                                                   | Оцінка проведена оцінювачем, який має право проводити оцінювальні роботи та працює в суб'єкті оціночної діяльності - суб'єкті господарювання - ПП «Десна-Експерт-М»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Загальний висновок про достовірність, об'єктивність, професійність оцінки</b>                                              | Звіт, в цілому, відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки і може використовуватись з метою, зазначеною у звіті                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

Рецензент:

«10» квітня 2025 року



Ворона Г.П.