№ ___ від «___»_____2021 року

Антонюк С.В.

Рецензія
на Звіт про незалежну оцінку вартості

приміщення їдальні загальною площею 134,1 м.кв., розміщене за адресою: 34273 , Рівненська область, Рокитнівський район, с. Єльне, вул.Жовтнева 54 та знаходиться на балансі Єльнівської гімназії

Замовник рецензії – ППФ «Експерт-Рівне».

Замовник звіту – Єльнівська гімназія Рокитнівської селищної ради Рівненської області

Виконавець – ППФ «Експерт-Рівне», м. Рівне, пр. Миру, 15. Сертифікат №332/20 суб'єкта оціночної діяльності виданий 24.04.2020 р., виданий ФДМУ.

Оцінювач – **Зібер Олег Володимирович**

Кваліфікаційне свідоцтво ФДМУ і МІБ серія МФ №84 від 11 червня 2016 року.
Свідоцтво про реєстрацію в державному реєстрі оцінювачів №275 від 04.08.2016 року.
Посвідчення про підвищення кваліфікації ФДМУ і КП «Інформаційно-консультаційний центр» УТО МФ №7531-ПК від 21.02.2020 року.
Об'єкт оцінки – приміщення їдальні загальною площею 134,1 м.кв., розміщене за адресою: 34273 , Рівненська область, Рокитнівський район, с. Єльне, вул.Жовтнева 54 та знаходиться на балансі Єльнівської гімназії.

Ціль оцінки – визначення вартості нерухомого майна для прийняття управлінських рішень**.**

Вид вартості – ринкова.

Дата оцінки – 28.02.2021 р.

Підхід до оцінки – дохідний, порівняльний.

Вартість об'єкта оцінки, визначена на основі дохідного підходу становить:

210 173 (двісті десять тисяч сто сімдесят три) гривні. ,

Загальні підстави для рецензування

Запит ППФ «Експерт-Рівне».

Характеристика об'єкта оцінки

Об'єкт оцінки – нежитлові приміщення площею 134,1 м^2, які розташовані на першому поверсі дерев'яної одноповерхової будівлі літ. «А-1» за адресою: Рівненська область, Рокитнівський район, с Єльне, вул.Жовтнева 54.
Група капітальності - III. Рік побудови - 1971. Будівельний об'єм будівлі – 3233 м^3. В плані будівля складної геометричної форми. Вхід здійснюється з центрального входу будівлі та окремого входу з бокового фасаду.
Планувальна схема приміщень змішана: прохідна, секційна, коридорна. Об'єкт оцінки знаходиться на першому поверсі будівлі. Внутрішня висота становить Н=3,15 м.
Функціональне призначення оцінюваних приміщень – їдальня з допоміжними приміщеннями для приготування їжі. На дату оцінки експлуатуються за призначенням.
Оцінювані приміщення характеризуються косметичним опорядженням. Внутрішнє опорядження – дерев'яна вагонка, в допоміжних приміщеннях – штукатурка фарбована білилами. Підлога – дошка. Дверні полотна - щитові дерев'яні, вікна металопластикові. Наявне електроосвітлення, водопостачання, каналізація, опалення.
Квартал, в якому розташований об'єкт оцінки має середньо розвинуту інфраструктуру закладів торгівлі, побутового обслуговування, громадського харчування.
Планувальна структура населеного пункту - це група малоповерхових індивідуальних житлових будинків. Рельєф земельної ділянки, на якій знаходиться об'єкт оцінки – рівнинний. Будівля, в якій розташовано об'єкт оцінки, виконана в типовому архітектурному стилі об'єктів аналогічного функціонального призначення..
Будівля розташована над другорядною дорогою. Під'їзні шляхи мають тверде покриття. Дворові майданчики мають благоустрій, озеленення.

Методологія проведення робіт

У своїй роботі Оцінювач виходив з вимог Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» від 10.09.2003 р. № 1440, Національного Стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна», введеним в дію Постановою КМ України № 1442 від 28.10.2004 р.

Підходи до оцінки

При проведенні даної роботи Оцінювач прийняв рішення використовувати наступні підходи:

- доходний підхід. Методом прямої капіталізації;
- порівняльний підхід. Метод порівняння співставних продажів подібного майна.

Це обумовлюється наступними міркуваннями:

На думку Рецензента, визначення вартості об'єкта оцінки, порівняльним підходом є коректним та можливим в умовах повної інформованості про угоди, що мали місце або є достатня кількість об'єктів порівняння, які відповідають можливості адекватного порівняння з об'єктом оцінки. На дату виконання оцінки вторинний ринок продажів подібних об'єктів комерційної нерухомості в Рівненській області представлено достатньо. Тому, в даному випадку, застосовувався порівняльний підхід.

На думку Рецензента, особливість застосування оціночних процедур дохідного підходу полягає в моделюванні бізнесу, заснованого на основному принципі оцінки майна – принципі найбільш ефективного використання оцінюваної нерухомості, тобто отримання доходу від здачі приміщень в оренду, з обов'язковим урахуванням фізичного стану і функціональної придатності об'єкту оцінки при виконанні аналізу ринку подібної нерухомості і розміру орендних ставок. На даний момент існує реальний попит на аналогічну нерухомість, що підтверджується відомими фактами здачі в оренду подібних об'єктів, що дає можливість коректно визначити ринкову вартість Об'єкта оцінки. Враховуючи той факт, що грошові потоки, що отримуються від здачі оцінюваних приміщень в оренду упродовж тривалого часу передбачаються постійні, у рамках дохідного підходу для визначення вартості нерухомості використовується метод прямої капіталізації;

Зауваження

1. Під час застосування дохідного підходу при визначенні ставки дисконту недостатньо повно розкрито компенсаційні премії за ризики, пов'язані з капіталовкладеннями в об'єкт оцінки, у порівнянні з безризиковими інвестиціями.
2. Подекуди в роботі зустрічаються орфографічні та синтаксичні помилки.

Висновки про обґрунтованість вибору виду вартості і відповідності вимогам нормативно-правових актів по оцінці майна

За базу оцінки прийнята ринкова вартість, що відповідає нормативно-законодавчим вимогам з оцінки.

Висновок про обсяг зібраних виконавцем вихідних даних

Обсяг зібраних даних достатній для проведення оцінки вартості об'єкта.

Висновок про відповідність і правильність використаних при оцінці методичних підходів, методів і оцінних процедур

Використані підходи і методи розрахунку в цілому відповідають вимогам Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Національних Стандартів.

Загальний висновок про достовірність оцінки

На основі рецензування Звіту про оцінку приміщення їдальні загальною площею 134,1 м.кв., розміщене за адресою: 34273 , Рівненська область, Рокитнівський район, с. Єльне, вул.Жовтнева 54 та знаходиться на балансі Єльнівської гімназії,
рецензент робить висновок, що
Звіт, виконаний ППФ «Експерт-Рівне», що був предметом перевірки, в цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки.

Рецензент _____ **Антонюк Сергій Васильович**

(Член українського товариства оцінювачів. Кваліфікаційне свідоцтво ФДМУ і МІБ серія МФ №4753 від 23 грудня 2006 р. Свідоцтво про реєстрацію в державному реєстрі оцінювачів №7624 від 10.07.2009 року. Свідоцтво про підвищення кваліфікації МФ№7217 - ПК від 21.02.2020 року.