

Фізична особа-підприємець Смокорівська Руслана Петрівна

80381, Львівська область, Жовківський район, м. Дубляни, вул. Львівська, 12/41
рах. UA823253650000026006011127652 в ПАТ "КРЕДОБАНК" у м. Львові код ЄДРПОУ 2976100545

Сертифікат СОД №428/21 від 28.05.2021 року, виданий ФДМУ

РЕЦЕНЗІЯ №08/12-2р

на Звіт про оцінку майна: нежитлової будівлі: громадського будинку, літ. "А-2"
загальною площею 798,2 м², що розташована за адресою:
Львівська область, м. Дрогобич, вул. Козловського Броніслава, буд. № 1-А

Рецензент	Смокорівська Руслана Петрівна Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 03 липня 2010 року №7596; Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача від 05 грудня 2019 року № МФ № Л-1948-ПК; Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності №882 від 04 листопада 2014 р. Практична діяльність з оцінки майна - 10 років.
Строк проведення рецензування	1 день
Підстава проведення рецензування	Стаття 13 Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні"; п.17 Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003р. №1891. Національний стандарт №1 "Загальні засади оцінки майна та майнових прав", затвердженого постановою Кабміну України від 10.09.03р. №1440.
Мета рецензування	Надання висновків стосовно відповідності Звіту вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, достовірності, об'єктивності, професійної оцінки.
Об'єкт рецензування	На рецензування наданий звіт про оцінку майна. В звіті наводяться наступні допоміжні матеріали та копії документів: технічна документація, фотоматеріали, аналоги пропозиції, документи, які засвідчують право суб'єкта оціночної діяльності та оцінювача на здійснення оцінки майна.
Виконавець оцінки	Фізична особа-підприємець Михасяк Ганна Михайлівна Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності від 09 березня 2021 року №199/21 виданий ФДМУ
Оцінювачі	Михасяк Ганна Михайлівна Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ 227 від 03 грудня 2016 року. Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів від 08 лютого 2017 року №39. Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача від 10 вересня 2020 р. МФ №2021-ПК
Об'єкт оцінки	Нежитлова будівля: громадський будинок, літ. "А-2", загальною площею 798,2 м ² , що розташована за адресою: Львівська область, м. Дрогобич, вул. Козловського Броніслава, буд. № 1-А.
Коротка характеристика об'єкта оцінки	Нежитлова будівля: громадський будинок, літ. "А-2", загальною площею 798,2 м ² , що розташована за адресою: Львівська область, м. Дрогобич, вул. Козловського Броніслава, буд. № 1-А. Стан приміщень — задовільний. Нежитлова окремо розташована будівля, літ. "А-2", загальною площею 798,2 м ² . Рік побудови: 1939р. Приміщення займають 1-ий, 2-ий поверхи та підвал. Вхід до приміщень об'єкта оцінки — з фасаду будинку через окремі входи, а також наявний додатковий вхід з тильної сторони будівлі. На підставі натурного огляду приміщення проведеного Оцінювачем та даних з технічного паспорту, в цілому фізичний стан Оцінювач визначає як задовільний: фундамент — цегляний; стіни — цегла, бетон; покриття — з/бетонне; покрівля — шифер; оздоблення стін: штукатурка, пофарбування водоемульсійними фарбами, вапняне фарбування, масляне фарбування, керамічна та облицувальна плитка (видимі сліди затертості, пошкодження та тріщини, місцями дрібні та середні вибоїни в шарі штукатурки, тріщини в плитці, відсутність деяких плиток; в підвальних приміщеннях сліди

	перезволоження стін, грибка); підлога — бетон, керамічна та метлахська плитка, лінолеум, паркет (пошкодження, стертості в місцях ходіння, відсутність частини паркетних дошок, відставання паркету місцями, тріщини в плитці); двері внутрішні — дерев'яні пофарбовані (утертість дверних полотен, щілини, місцями пошкодження шару оздоблення); двері зовнішні — металопластикові, дерев'яні пофарбовані та металеві (утертість дверних полотен, щілини, перекося, пошкодження шару оздоблення, корозія); віконні прорізи — металопластикові склопакети та дерев'яні пофарбовані (утертість віконних полотен, щілини, місцями пошкодження шару оздоблення). З інженерних комунікацій в межах об'єкту оцінки наявне: електроосвітлення, водопостачання, каналізація, газопостачання, опалення від котельні; демонтовані батареї, сантехнічне обладнання (рукомийники, унітази тощо). На момент огляду приміщення будівлі не використовуються.
Адреса об'єкта	Львівська область, м. Дрогобич, вул. Козловського Броніслава, буд. № 1-А.
Дата оцінки	30.11.2021 року
Мета оцінки	Визначення справедливої (ринкової) вартості для цілей бухгалтерського обліку
Власник	Дрогобицька міська територіальна громада
Висновок щодо можливості проведення Виконавцем та Оцінювачем оцінки майна	Рецензент робить висновок, що Виконавцем та Оцінювачем проведена незалежна оцінка зазначеного вище об'єкта у відповідності до правових вимог провадження професійної оціночної діяльності.
Висновок про обґрунтованість вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	Оцінка проводилась із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості. Даний вид вартості відповідає меті, з якою проводилась оцінка, оскільки ринкова вартість, як і справедлива, визначається на основі даних та тенденцій ринку, а також вимогам, що викладені в Національному Стандарті №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» та Методиці оцінки майна, затвердженою постановою КМУ від 10.12.2003р. №1891.
Висновок про зібрані вихідні дані та іншу інформацію, яка була використана у звіті	Виконана виконавцем звіту в процесі оцінки інформація – достатньо повна і розкрита в звіті, з посиланням на конкретні джерела та достатньою для проведення оцінки майна. Наведені в додатках до звіту копії технічної документації, довідкові документи та фотоматеріали дозволяють рецензенту зробити об'єктивний висновок.
Висновок про правильність застосування методичних підходів, методів та оціночних процедур	Для цілей оцінки оцінювачем була проведена ідентифікація об'єкту оцінки та прав щодо нього. В процесі написання звіту: - в рамках дохідного підходу був прокапіталізований чистий операційний дохід від здачі об'єкта оцінки в оренду з використанням ринкових даних по орендних ставках на подібне майно. - в рамках порівняльного підходу був проведений аналіз цін пропозицій подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки. Оцінка проводилась із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості. Даний вид вартості відповідає меті, з якою проводилась оцінка, а також нормативним вимогам. Інформація, використана оцінювачами в процесі оцінки, із посиланнями на джерела є достатньою для проведення оцінки. Всі методичні підходи та технічні прийоми, що були застосовані виконавцями для досягнення мети оцінки, є загальновизнаними та виконані на достатньому професійному рівні. Кінцева вартість об'єкта оцінки визначена за допомогою порівняльного методичного підходу, і становить: 5 603 000 (П'ять мільйонів шістсот три тисячі) гривень без ПДВ; 6 723 600 (Шість мільйонів сімсот двадцять три тисяч шістсот) гривень з ПДВ та сума ПДВ 1 120 600 (Один мільйон сто двадцять тисяч шістсот) гривень.
Висновок по рецензуванню звіту про оцінку майна	Звіт у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки.

“ 08 “ грудня 2021 р.

Рецензент, оцінювач



Смокорівська Р. П.