Суб'єкт оціночної діяльності:
ТОВ «Кременчуцька консалтингова
Фірма «Б О Я Н» ЛТД»
м. Кременчук, вул.Соборна, 32/29, кв.45
Тел. 0675468604
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності
№272/20 від 10.04.2020р.

Директор
ТОВ «Кременчуцької консалтингової
Фірми «БОЯН» ЛТД»
_____ О.Б.Колчанова

РЕЦЕНЗІЯ
НА ЗВІТ

«ЗВІТ № П-21/1 від 22.02.2021р. з незалежної оцінки об'єкта нерухомості «Будівля гуртожитку, що знаходиться за адресою: вул. Мелодійна, буд.40, смт Градизьк, Глобинський район, Полтавська обл.», виконаний Кременчуцьким відділенням Полтавської Торгово-промислової палати

м. Кременчук, 2021 р.

Рецензія
на звіт про оцінку
«ЗВІТ № П-21/1 від 22.02.2021р. з незалежної оцінки об'єкта нерухомості «Будівля гуртожитку, що знаходиться за адресою: вул. Мелодійна, буд.40, смт Градизьк, Глобинський район, Полтавська обл.»

Загальна частина	
Підстава для проведення рецензування	Договір №8 від 22.02.2021р. на проведення рецензування звіту, виконаного Кременчуцьким відділенням Полтавської Торгово-промислової палати
Об'єкт рецензування	Звіт з оцінки майна «ЗВІТ № П-21/1 від 22.02.2021р. з незалежної оцінки об'єкта нерухомості «Будівля гуртожитку, що знаходиться за адресою: вул. Мелодійна, буд.40, смт Градизьк, Глобинський район, Полтавська обл.»
Напрям та спеціалізація оцінки майна	Напрям 1 "Оцінка об'єктів у матеріальній формі"; спеціалізація 1.1 "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них" Визначення початкової вартості об'єкта оцінки для цілей продажу через аукціон
Строк проведення рецензування	22.02.2021р.-22.02.2021р.
Відомості про суб'єкта оціночної діяльності, який здійснив оцінку	
Суб'єкт оціночної діяльності та його ідентифікаційний код за ЄДРПОУ	Кременчуцьке відділення Полтавської Торгово-промислової палати, Код ЄДРПОУ 13936739
Адреса (місцезнаходження, місце проживання)	39614 Полтавська обл., м. Кременчук, вул.. Генерала Жадова, 2
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності	Сертифікат № 591/18 суб`єкта оціночної діяльності від 30 липня 2018р., виданий ФДМ України
Відомості про оцінювачів, які проводили оцінку	
Оцінювач	Скрипник Наталя Володимирівна
Кваліфікаційні документи оцінювача	Кваліфікаційне посвідчення УКШ і ФДМУ № 550 від 17.12.1998р
Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів	№ 782 видане Фондом державного майна України 04 серпня 2014 р
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача	МФ № 3250-ПК від 13.03.2019р.
Оцінювач	Крячко Людмила Леонідівна
Кваліфікаційні документи оцінювача	Кваліфікаційне посвідчення УКШ і ФДМУ № 551 від 17.12.1998р.
Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів	№ 783 видане Фондом державного майна України 04 серпня 2014 р
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача	МФ № 3238-ПК від 13.03.2019р.
Саморегулівна організація оцінювачів, членом якої є оцінювач	-

Відомості про рецензента	
Рецензент	Колчанова Олена Борисівна
Кваліфікаційні документи оцінювача	Сертифікат № 1599 від 14.03.00р.
Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів	№ 2588 видане Фондом державного майна України 07.04.05р.
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача	МФ № 11809-ПК від 03.09.2020р.
Строк практичної діяльності з оцінки майна	20 років
Установа, де працює рецензент, та його посада	ТОВ «Фірма «Боян» Лтд Директор

За результатами рецензування звіту про оцінку майна встановлено таке

N п/п	Складові елементи (показники) звіту про оцінку майна, які оцінюються рецензентом	Характеристика складових елементів, їх відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	Оцінка відповідності вимогам нормативно-правових актів	
			Відповідає	Не відповідає
1	Підстава для проведення оцінки	Договір № П –21/1 від 01.02.2021р.	1	0
2	Об'єкт оцінки	нерухоме майно: будівля гуртожитку	1	0
3	Основні ціноутворюючі характеристики та показники об'єкта оцінки, які дають змогу його ідентифікувати	Власник об'єкту - Градизька селищна рада Глобинського району Полтавської області (Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, Індексний номер: 29744193 від 25.05.2016)	1	0
4	Дата оцінки	01.02.2021р.	1	0
5	Мета оцінки	Визначення початкової вартості об'єкта оцінки для цілей продажу через аукціон	1	0
6	Вид вартості (база оцінки)	Ринкова вартість	1	0
7	Використані методичні підходи, методи оцінки та наявність обґрунтування їх застосування	Витратний підхід; порівняльний підхід; дохідний підхід	1	0
8	Обмеження щодо застосування результатів оцінки	стор.4-5 звіту	1	0
9	Величина вартості майна, визначена у звіті про оцінку майна	347835 (триста сорок сім тисяч вісімсот тридцять п'ять) грн. в тому числі ПДВ	1	0
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	Вихідними даними для проведення оцінки майна стали: - технічний паспорт на громадський будинок, інв. справа №463, виготовлений КП КМБТІ за станом на 18.06.2013р.; - довідка про залишкову вартість нерухомого майна; - довідка про статус земельної ділянки № 285 від 08.02.2021р; - довідка Градизької селищної ради про середню нормативну грошову оцінку земельної ділянки; - інформація про продаж подібних об'єктів використаних в порівняльному підході; - інформація про розмір орендних ставок подібних об'єктів використаних ,в дохідному підході;	1	0

		- результати огляду об'єкту. Вихідні дані та інша інформація підтверджена і використана в повному обсязі.		
11	Наявність та достатність переліку нормативно-правових актів, використаної літератури та довідкових даних, відповідно до яких проводилась оцінка	стор.5	1	0
12	Наявність та обґрунтованість аналізу зовнішніх факторів та ринку подібного майна	стор. 10-11	1	0
13	Наявність та обґрунтованість аналізу існуючого стану використання об'єкта оцінки та визначення умов його найефективнішого використання	стор. 11-15	1	0
14	Наявність та обґрунтованість розрахунків, що відповідають методичним підходам, методам та оціночним процедурам, за допомогою яких отримано висновок про вартість	стор.15-23	1	0
15	Обґрунтованість зроблених оцінювачем припущень, на підставі яких проводилась оцінка	Стор. 7-10	1	0
16	Висновок про вартість та його відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	Визначення початкової вартості об'єкта оцінки для цілей продажу через аукціон виконано в цілому з дотриманням вимог діючого законодавства та нормативних документів, що стосуються оцінки майна.	1	0

ВИСНОВКИ РЕЦЕНЗЕНТА

Висновок про правову можливість проведення оцінки виконавцем звіту про оцінку майна	Суб'єкт оціночної діяльності та Оцінювачі, що виконали рецензований звіт мають правову можливість проведення оцінки на підставі зазначених вище документів.
Висновок про обґрунтованість виконавцем звіту вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	Визначений у звіті вид вартості відповідає меті оцінки, умовам використання результатів оцінки, особливостям об'єкта оцінки, нормативним актам.
Висновок про зібрані виконавцем звіту вихідні дані та іншу інформацію, необхідну для оцінки майна	Зібрані вихідні дані та інформація, що необхідна для оцінки такого майна, надана в повному обсязі та достатня для визначення його вартості.
Висновок про відповідність і правильність застосування під час оцінки майна методичних підходів, методів та оціночних процедур	Застосовані у даному звіті методичні підходи, методи, оціночні процедури відповідають зазначеній у звіті базі оцінки (ринкова): - Об'єкт оцінки ідентифікований, вказані найменування і адреса. - Дата оцінки прийнята відповідно до Методики. - Вибір методологічних підходів обґрунтовується виходячи з мети оцінки, вибраної бази, вихідних даних, внутрішніх і зовнішніх умов. - Аналіз найбільш ефективного використання обґрунтований. - При визначенні вартості дохідним та порівняльним підходом використовуються дані ринку нерухомості. Висновок оцінювача обґрунтований в повній мірі, приведені всі припущення і обмеження стосовно об'єкта оцінки.
Загальний висновок	Звіт виконаний якісно, у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна.
Склад звіту про оцінку майна	том – I, стор. –75

Рецензент **Директор ТОВ «Фірма «Боян» Лтд»** **Колчанова О.Б.**

22.02.2021р.
(дата складання рецензії)

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 272/20

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "10" квітня 2020 р.

Виданий	**ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КРЕМЕНЧУЦЬКА КОНСАЛТИНГОВА ФІРМА «БОЯН» ЛТД»**
Реквізити суб'єкта господарювання	**39600, Полтавська обл., м. Кременчук, вул. Леніна, буд. 32/29, кв. 45** *(місцезнаходження: місце проживання)* **22537717** *код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті))*
Напрями оцінки майна, щодо яких дозволена практична оціночна діяльність Спеціалізації в межах напрямів оцінки	1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі. 2. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності. *(зазначається необхідне)* **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.** **1.4. Оцінка літальних апаратів.** **1.5. Оцінка судноплавних засобів.** **1.6. Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність.** **1.7. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім прав на об'єкти інтелектуальної власності).** **1.8. Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.** *(зазначається необхідне)*

Строк дії з "16" квітня 2020 р. до "10" квітня 2023 р.

Голова Фонду **Дмитро СЕННИЧЕНКО**

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів

від 07 квітня 2005 р. № 4528

Видане Колчиковій Олені Борисівні на підставі сертифіката від 14.03.2000 №1599, виданого Фондом державного майна України спільно з Колективним підприємством "Інформаційно-консультаційний центр" Українського товариства оцінювачів і Українським товариством оцінювачів, та кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 25.12.2004 МФ № 2741, виданого Фондом державного майна України спільно з Міжнародним інститутом бізнесу, та свідчить про те, що її зареєстровано в Державному реєстрі оцінювачів як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямами:

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі*:

☐ 1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі експертна грошова оцінка земельних ділянок.

☐ 1.2. Оцінка машин і обладнання.

☐ 1.3. Оцінка дорожніх транспортних засобів.

☐ 1.4. Оцінка літальних апаратів.

☐ 1.5. Оцінка судноплавних засобів.

☒ 1.6. Оцінка рухомих речей, що становить культурну цінність.

☐ 1.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становить культурну цінність.

2. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності *:

☐ 2.1. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності).

☒ 2.2. Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.

Голова Фонду Д.М. Парфененко

* Необхідне зазначити ☒

Фонд державного майна України

КП "Інформаційно-консультаційний центр" УТО

Українське товариство оцінювачів

СЕРТИФІКАТ

№ 1599 від 14 березня 2000 р.

підтверджує, що

Колчанова Олена Борисівна

володіє достатнім рівнем професійної підготовки для самостійного проведення експертної оцінки майна, майнових прав та бізнесу на території України.

Сертифікат виданий на підставі рішення екзаменаційної комісії Фонду державного майна України та Українського товариства оцінювачів (Протокол № 5 від 14 березня 2000р)

Голова Фонду державного майна України

Директор КП "Інформаційно-консультаційний центр" УТО

Голова Ради Українського товариства оцінювачів

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ТОВ «УКРАЇНСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА»

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 11809 - ПК

«03» вересня 2020 року

Видане *Колчановій Олені Борисівні*

(прізвище, ім'я та по батькові)

про те, що ним (нею) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінки майна «Оцінка об'єктів у матеріальній формі» та спеціалізаціями в межах напряму: *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», 1.4 «Оцінка літальних апаратів», 1.5 «Оцінка судноплавних засобів», 1.7 «Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність».*

Це посвідчення є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача та дійсне протягом дворічного періоду з дати його видачі.

Голова Екзаменаційної комісії (підпис) *А. О. Єгоров* (ініціали, прізвище)

М. П.

Директор ТОВ «Українська комерційна школа» (підпис) *О. М. Жилінкова* (ініціали, прізвище)

М. П. (за наявності)

«БОЯН» ЛТД