

Селютін Олександр Геннадійович

РЕЦЕНЗІЯ

на звіт про незалежну оцінку нежитлового приміщення № 2, літ «Б-1», загальною площею 349,7 м²,
за адресою: Львівська обл., м. Стебник, вул. Трускавецька буд. 20/2

Загальна частина	
1. Підстави проведення рецензування	Лист-звернення від 04.10.2021 року.
2. Об'єкт рецензування (повна назва)	Звіт про оцінку майна - нежитлового приміщення №2, літ «Б-1», загальною площею 349,7 м ² , за адресою: Львівська обл., м. Стебник, вул. Трускавецька буд. 20/2, виконаний ФОП Фаріон В.М., ЄДРПОУ 1784909097, адреса: вул. Кульпарківська, 158Б/35, м. Львів, 79021
3. Напрямок та спеціалізація оцінки майна	1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них
Відомості про суб'єкт оціночної діяльності, який здійснив оцінку	
1. Суб'єкт оціночної діяльності та його ідентифікаційний код за ЄДРПОУ	Фізична особа-підприємець Фаріон В.М, ЄДРПОУ 1784909097
2. Адреса (місцезнаходження)	вул. Кульпарківська, 158Б/35, м. Львів, 79021
3. Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності	Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 754/18 від 24 вересня 2018 року та № 715/21 від 24 вересня 2021 року
Відомості про оцінювачів, які проводили оцінку	
1. Оцінювачі	Фаріон Володимир Миколайович
2. Кваліфікаційні документи оцінювача	Фаріон В. М. (кваліфікаційне свідоцтво оцінювача № 2712 від 18 грудня 2004р., посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 1970-ПК від 19.03.2020 р.)
3. Саморегулювальна організація оцінювачів, членом якої є оцінювач	-
Відомості про рецензента	
1. Рецензент	Селютін Олександр Геннадійович
2. Кваліфікаційні документи оцінювача	Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ №5601 від 15 грудня 2007 р. Свідоцтво про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №1946-ПК від 05 грудня 2019.
3. Свідоцтво про реєстрацію в державному реєстрі оцінювачів	№ 6117 від 28 січня 2008 р.
4. Строк практичної діяльності з оцінки майна	Більше 10 років.

 Селютін О. Г.

За результатами рецензування звіту про оцінку майна встановлено наступне:

№ 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 на проведення оцінки майна	+	
2	Об'єкт оцінки	Нежитлове приміщення №2, літ «Б-1» загальною площею 349,7 м ² за адресою: 82100, Львівська обл., м. Стебник, вул. Трускавецька буд. 20/2	+	
3	Основні ціноутворюючі характеристики та показники об'єкта оцінки, які дають змогу його ідентифікувати	Нежитлові приміщення (а саме: нежитлове приміщення №1, площею 34,9 м ² , нежитлове приміщення №2, площею 35,1 м ² , нежитлове приміщення №3, площею 106,4 м ² , коридор №4, площею 103,2 м ² , тамбур №5, площею 6,2 м ² , нежитлове приміщення №6, площею 25,1 м ² , нежитлове приміщення №7, площею 15,8 м ² , нежитлове приміщення №8, площею 12,4 м ² , нежитлове приміщення №9, площею 10,6 м ²), загальною площею 349,7 м ² , яке складається з 9 приміщень. Рік побудови – 1960, висота – 3,70 м, площа забудови – 415,6 м ² , об'єм – 1621 м ³ . Фундамент - цегла, стіни – цегла, покрівля – шифер, перекриття – дерево, підлога – бетон. Оздоблювальні роботи - штукатурка, побілка. Технічний стан - незадовільний. Інженерне забезпечення – електропостачання.	+	
4	Дата оцінки	31.08.2021 р.	+	
5	Мета оцінки	Визначення вартості об'єкта оцінки для цілей бухгалтерського обліку	+	
6	Вид вартості	За базу оцінки прийнято справедливую (ринкову) вартість	+	
7	Використані методичні підходи, методи оцінки та наявність обґрунтування їх застосування	В ході оцінки використано порівняльний та дохідний методичні підходи.	+	
8	Обмеження щодо застосування результатів оцінки (у разі наявності)	Звіт не може бути використаний з метою, що суперечить меті оцінки	+	
9	Величина вартості майна, визначена у звіті про оцінку	665 548 (шістсот шістдесят п'ять тисяч п'ятсот сорок вісім) грн. 80 коп., в т. ч. ПДВ 110 924 (сто десять тисяч дев'ятсот двадцять чотири) грн. 80 коп. ПДВ 554 624 (п'ятсот п'ятдесят чотири тисячі шістсот двадцять чотири) грн. 00 коп., без ПДВ.	+	
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.	Додатки до звіту: 1. Фотовізуальний огляд об'єкта оцінки 2. Аналоги, що використані під час розрахунків; 3. технічний паспорт виготовлено станом на 10.06.2021р.; 4. витяг про державну реєстрацію прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 226738460 від 05.10.2020р.;	+	
11	Наявність переліку нормативно-правових актів, використаної літератури та довідкових даних, відповідно до яких проводилась оцінка	- Закон України „Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” № 2658-III від 12 липня 2001 року. - НАЦІОНАЛЬНИЙ СТАНДАРТ № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440. - НАЦІОНАЛЬНИЙ СТАНДАРТ № 2 "Оцінка нерухомого майна", затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442. - „Методика оцінки майна”, затверджена Постановою КМ України від 10.12.2003 р. № 1891; - Збірники Укрупнених показників відновної вартості житлових і громадських споруд і будівель.	+	

Солютін О.І.

№ 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
		- Правила оцінки фізичного зносу житлових будинків, затверджених наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від " 03 " 02. 2009 р. № 21 - Норми професійної діяльності оцінювача, затверджені Радою УТО (протокол № 7 від 11.04.95 р.).		
21	Наявність аналізу зовнішніх факторів та подібного майна	Аналіз зовнішніх факторів та ринку подібного майна наявний.	+	
13	Наявність аналізу існуючого стану використання об'єкта оцінки та визначення умов його ефективного використання	Наявний	+	
14	Наявність розрахунків, що відповідають методичним підходам, методам та оціночним процедурам, за допомогою яких отримано висновок про вартість майна	У звіті правильно відображені розрахунки, що відповідають змісту методичних підходів, методів та оціночних процедур, за допомогою яких отримано висновок про вартість майна.	+	
15	Обґрунтованість зроблених оцінювачем припущень, на підставі яких проводилась оцінка (у разі їх наявності)	У звіті відсутні припущення, що могли б вплинути на ринкову вартість майна		-
16	Висновок про вартість та його відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	Висновок про вартість майна складено у відповідності до вимог нормативно-правових актів з оцінки майна.	+	

Висновок рецензента	
Висновок про правову можливість проведення оцінки виконавцем звіту про оцінку майна	Фізична особа-підприємець Фаріон В.М ЄДРПОУ 1784909097 та оцінювач мав право на здійснення оцінки згідно усіх діючих нормативно-правових актів та законів України
Висновок про обґрунтованість виконавцем звіту вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно - правових вимог з оцінки майна	Визначення вартості об'єкта оцінки відповідає меті оцінки, відповідає нормативно - правовим актам з оцінки майна.
Висновок про зібрані виконавцем звіту про оцінку майна вихідні дані та іншу інформацію, необхідну для проведення оцінки	Вихідні дані та інформація, зібрані Оцінювачем, дозволяють ідентифікувати об'єкт оцінки і є достатніми для проведення об'єктивної, якісної та професійної оцінки майна.
Висновок про відповідність і правильність застосування під час оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також обґрунтованість зроблених припущень	Використані для розрахунку вартості майна оціночні процедури в рамках витратного методичного підходу дозволили Оцінювачу зробити об'єктивний висновок про вартість оцінюваного об'єкта. Припущення, що могли б вплинути на вартість об'єкта оцінки відсутні.
Загальний висновок	Звіт про оцінку майна - нежитлового приміщення №2, літ «Б-1», загальною площею 349,7 м ² , за адресою: Львівська обл., м. Стебник, вул. Трускавецька буд. 20/2, може бути прийнятий за основу. Звіт у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки.

Рецензент Оцінювач

/Селютін О.Г./

04.10.2021 р.