

ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ МАШТАЛІР АНДРІЙ ІГОРОВИЧ

79049, Україна, м. Львів,
вул. Трильовського, 27/73

IBAN UA02339500000026003434795001 в АТ "ТАСКОМБАНК, МФО 339500, ДРФО 3166305678

E-mail: ai.mashtalir@gmail.com, тел. +38 (097) 937 45 73

РЕЦЕНЗІЯ

на звіт про оцінку нерухомого майна, а саме: **нежитлової будівлі літ. А-2, загальною площею 1224,4 м², що знаходиться за адресою: Львівська обл., Жовківський р., м. Жовква, вул. Гасина, буд. 3, виконаний приватним підприємством «Інвестиційно-експертний центр».**

Загальна частина

1. Підстави проведення рецензування	Заява приватного підприємства «Інвестиційно-експертний центр»
2. Об'єкт рецензування (повна назва)	Звіт про оцінку майна - нежитлової будівлі літ. А-2, загальною площею 1224,4 м ² , що знаходиться за адресою: Львівська обл., Жовківський р., м. Жовква, вул. Гасина, буд. 3, виконаний приватним підприємством «Інвестиційно-експертний центр».
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	Приватне підприємство «Інвестиційно-експертний центр», ЄДРПОУ 39483694
2. Адреса (місцезнаходження)	79005 м. Львів, вул. Туган-Барановського, буд. 4
3. Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності	Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №102/20 від 12 лютого 2020 року

Відомості про оцінювачів, які проводили оцінку

1. Оцінювач	Пелехатий Ігор Борисович
2. Кваліфікаційні документи оцінювача	Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ № 158 від 30 листопада 2019 р., свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів від 24 грудня 2019 р.
3. Саморегулювальна організація оцінювачів, членом якої є оцінювач	Дані відсутні

Відомості про рецензента

1. Рецензент	Машталір Андрій Ігорович
2. Кваліфікаційні документи оцінювача	Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ №8328 від 21.04.2012 р.; посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №1935-ПК від 05.12.2019 р.
3. Свідоцтво про реєстрацію в державному реєстрі оцінювачів	№ 9402 від 02.08.2012 р.
4. Строк практичної діяльності з оцінки майна	Понад 8 років.
5. Установа де працює рецензент, та його посада	Фізична особа-підприємець Машталір Андрій Ігорович, ДРФО 3166305678, IBAN UA02339500000026003434795001 в АТ "ТАСКОМБАНК, МФО 339500, Україна, 79049, Львівська обл., м. Львів, вул. Трильовського, 27/73, тел.: +38 (097) 937 45 73, не платн. ПДВ, є платником єдиного податку 3 група 5%, посада – оцінювач.

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 №04/02 від 03.02.2021 р.	+	
2	Об'єкт оцінки	Нежитлова будівля літ. А-2, загальною площею 1224,4 м², що знаходиться за адресою: Жовківський р., м. Жовква, вул. Гасина, буд. 3.	+	
3	Основні ціноутворюючі характеристики та показники об'єкта оцінки, які дають змогу його ідентифікувати	Об'єкт оцінки являє собою окремостоячу двоповерхову з мансардою нежитлову будівлю готелю літ. А-2, загальною площею 1224,4 м². Фундамент будівлі – залізобетонний, матеріал зовнішніх стін та перегородок – цегла, покриття будівлі – залізобетонне, покрівля – металочерепиця. Інженерні комунікації: електропостачання, водопостачання, каналізація, газопостачання, опалення місцеве. Технічний стан будівлі – добрий, оздоблення приміщень об'єкта оцінки знаходиться також у доброму технічному стані. На момент огляду об'єкт оцінки використовується під готельно-ресторанний комплекс.	+	
4	Дата оцінки	31.01.2021 р.	+	
5	Мета оцінки	визначення ринкової вартості об'єкта оцінки для продажу на аукціоні	+	
6	Вид вартості (база оцінки)	За базу оцінки прийнято ринкову вартість, що визначається як вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу.	+	
7	Використані методичні підходи, методи оцінки та наявність обґрунтування їх застосування	В ході оцінки використано порівняльний та дохідний методичні підходи. В наявності є обґрунтування застосованих методичних підходів. Рецензент особисто не здійснював огляду об'єкта оцінки.	+	
8	Обмеження щодо застосування результатів оцінки (у разі наявності)	Припущення та обмеження наявні у звіті та є невід'ємною його частиною.	+	
9	Величина вартості майна, визначена у звіті про оцінку	Враховуючи мету оцінки, повноту інформації про використані аналоги продажу, за остаточний результат Оцінювач приймає вартість розраховану порівняльним підходом. Величина вартості, отримана порівняльним підходом, відображає реальну ринкову вартість об'єкту оцінки	+	
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 порівняння 3. Витяги з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності Технічний паспорт. 4. Кваліфікаційні документи оцінювача та СОД	+	
11	Наявність переліку нормативно-правових актів, використаної літератури та довідкових даних, відповідно до яких проводилась оцінка	Склад наявних у звіті переліку нормативно-правових актів, використаної літератури та довідкових даних є достатній для проведення неупередженої оцінки	+	
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	В звіті про оцінку майна наведено аналіз найбільш ефективного використання, що відповідає поточному та функціональному використанню об'єкта оцінки	+	
14	Наявність розрахунків, що відповідають методичним підходам, методам та	У звіті правильно відображені розрахунки, що відповідають змісту методичних підходів, методів та оціночних процедур, за допомогою яких отримано	+	

№ 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
	оціночним процедурам, за допомогою яких отримано висновок про вартість майна	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	Приватне підприємство «Інвестиційно-експертний центр» 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 ринкової вартості об'єкта оцінки відповідає меті оцінки. Застосована ринкова база 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	Під час проведення незалежної оцінки оцінювачем були використані: фотовізуальний огляд об'єкта оцінки, технічні паспорти та правоустановчі документи. 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 ринкової вартості майна оціночні процедури в рамках порівняльного методичного підходу дозволили Оцінювачу зробити об'єктивний висновок про вартість оцінюваного об'єкта у ринкових умовах. Припущення, що могли б вплинути на ринкову вартість об'єкта оцінки відсутні.
Загальний висновок	Звіт про оцінку майна - нежитлової будівлі літ. А-2, загальною площею 1224,4 м ² , що знаходиться за адресою: Львівська обл., Жовківський р., м. Жовква, вул. Гасина, буд. 3, може бути прийнятий за основу для продажу на аукціоні. Звіт у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки

Рецензент _____ оцінювач _____
(посада)



Машталір А.І.

08.02.2021 р.

(дата складання рецензії)



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 358 / 18

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "22" грудня 2018 р.

Виданий

Машталіру Андрію Ігоровичу

(підписування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи — підприємця)

Реквізити суб'єкта

79049, м. Львів, вул. Трильовського, буд. 27, кв. 73

(місце здійснювачем місце проживання)

господарювання

3166305678

код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер об'єкту картки платника податків або ЄДР) та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера об'єкту картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і вносили запис у вказаному порядку)

Напрями оцінки майна,
щодо яких дозволена
практична оціночна діяльність

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі.

(визначається необхідне)

Спеціалізації в межах

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;
1.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, суднових засобів, та речей, що становлять культурну цінність.

напрямів оцінки

(визначається необхідне)

Строк дії з "22" грудня 2018 р. до "06" грудня 2021 р.

В. о. Голови Фонду

В. Трубаров

ФОНД
ДЕРЖАВНОГО МАЙНА
УКРАЇНИ



ІНСТИТУТ ПІДПРИЄМНИЦТВА ТА
ПЕРСПЕКТИВНИХ ТЕХНОЛОГІЙ

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ 59328

"22" грудня 2018 р.

Засвідчує про те, що

Машталір Андрій Ігорович

успішно склав кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від "21" квітня 2018 р., Протокол № 45 та підтверджує його достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна: "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізаціями в межах напрямку: 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; 1.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що належать до машин, обладнання, бортових транспортних засобів, літальних апаратів, суднових засобів та речей, що становлять культурну цінність.

Заступник Голови
Фонду державного
майна України

П. Хотей /

Ректор
Інституту підприємництва та
перспективних технологій

І. Хром'як /

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД
ДЕРЖАВНОГО МАЙНА
УКРАЇНИ



ВСП "НН ІНСТИТУТ
ПІДПРИЄМНИЦТВА ТА ПЕРСПЕКТИВНИХ
ТЕХНОЛОГІЙ НУ "ЛЬВІВСЬКА ПОЛІТЕХНІКА"

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 1935 - ПК

"05" грудня 2019 року

Видане **Машталіру Андрію Ігоровичу**

(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 напрямку: 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"; 1.7 "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

М. П.

С.А. Булгакова
(підпис)

С.А. Булгакова
(ініціали, прізвище)

Директор ВСП "НН Інститут
підприємництва та перспективних
технологій НУ "Львівська політехніка"

М. П. (за наявності)

Й. Я. Храм'як
(підпис)

Й. Я. Храм'як
(ініціали, прізвище)

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію у Державному реєстрі оцінювачів

від 05 грудня 2012 р.

№ 1935

Видане Машталіру Андрію Ігоровичу на підставі кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 21.04.2012 МФ № 8328, виданого Фондом державного майна України спільно з Інститутом підприємства та перспективних технологій, та свідчить про те, що його зареєстровано в Державному реєстрі оцінювачів як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямками:

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі:

- ☐ 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, що становлять культурну цінність.
- ☐ 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.

2. Оцінка інтелектуальних майнових комплексів, прав, інших інтересів майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності:

- ☒ 2.1. Оцінка ліцензій, майнових комплексів, прав, інших інтересів майнових прав та нематеріальних активів (форм оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності).
- ☒ 2.2. Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.

М.П.

Директор Департаменту координації роботи
та взаємодії підприємств, документів, оцінки та
реєстрації об'єктів державної власності

Григоренко

4. Неповторне цифрове

В цьому документі
пронумеровано
і прошнуровано
5 аркушів

Фізична
особа-підприємець
Машталір А. І.

