

Оцінювач ДАНЧЕНКО СЕРГІЙ КОСТЯНТИНОВИЧ

ІПН 2709708592. Телефон: +380-50-505-51-61. E-mail: _dsk@ukr.net

РЕЦЕНЗІЯ НА ЗВІТ ПРО ОЦІНКУ МАЙНА
Приміщення магазину "Комекс" загальною площею 102,9 м² розташоване за адресою: Дніпропетровська обл., Апостолівський р., с. Нива Трудова, вул. Кашитанова (колишня назва вул. Леніна), 3/1-2.

Загальні положення

Підстава для проведення рецензування	Договір на проведення рецензування з ФОП НОВАК МАРИНА ЮРІЇВНА №Р20201125-01 від 28.04.2021 р.
Напрямок та спеціалізація оцінки майна	1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі експертна грошова оцінка земельних ділянок
Строк проведення рецензування	28.04.2021 р.

Відомості про суб'єкта оціночної діяльності, який здійснив оцінку

Суб'єкт оціночної діяльності та його ідентифікаційний код за ЄДРПОУ / реєстраційний номер облікової картки платника податків*	ФОП НОВАК МАРИНА ЮРІЇВНА, код 3081917769
Місцезнаходження, місце проживання	50027, Дніпропетровська обл., м. Кривий Ріг, вул. Героїв АТО, буд. 35, кв. 44.
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності	№ 672/20 від 03.08.2020 р.

Відомості про оцінювачів, які проводили оцінку

Оцінювач	Новак Марина Юріївна
Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (базовий кваліфікаційний документ)	Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ №28.01.2017 р
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача	МФ №2619-ПК від 03.02.2021 р.
Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності (свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів)	№100 від 10.05.2017 р.
Саморегулювальна організація оцінювачів, членом якої оцінювач	-

Відомості про рецензента

Рецензент	Данченко Сергій Костянтинів
Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (базовий кваліфікаційний документ)	Сертифікат №1143 від 26.09.1998 р.
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача	МФ №343-ПК від 07.12.2020 р.
Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності (свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів)	№2729 від 04.05.2005 р.
Строк практичної діяльності з оцінки майна	22 роки
Установа, де працює рецензент	ТОВ «Експертно-юридичний центр», код 34995937

За результатами рецензування звіту про оцінку майна встановлено таке

№	Складові елементи (показники) звіту про оцінку майна, які оцінюються рецензентом	Характеристика складових елементів, їх відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна
1	Підстава для проведення оцінки	Договір на проведення незалежної оцінки між Нивотрудівською сільською радою та ФОП Новак Марина Юрївна
2	Об'єкт оцінки	Приміщення магазину "Комекс" загальною площею 102,9 м ² розташоване за адресою: Дніпропетровська обл., Апостолівський р., с. Нива Трудова, вул. Каштанова (колишня назва вул. Леніна), 3/1-2.
3	Основні ціноутворюючі характеристики та показники об'єкту оцінки, які дають змогу його ідентифікувати	Приміщення магазину "Комекс" загальною площею 102,9 м ² розташоване за адресою: Дніпропетровська обл., Апостолівський р., с. Нива Трудова, вул. Каштанова (колишня назва вул. Леніна), 3/1-2. Загальний технічний стан – незадовільний
4	Дата оцінки	21.04.2021 р
5	Мета оцінки	Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки з метою відображення результатів розрахунків в бухгалтерському обліку.
6	Вид вартості	Ринкова
7	Використані методичні підходи, методи оцінки та наявність обґрунтування їх застосування	Порівняльний, доходний. Використання даних методичних підходів обґрунтовано.
8	Обмеження щодо застосування результатів оцінки	Наявні
9	Величина вартості майна, визначена у звіті про оцінку майна	240 180 (Двісті сорок тисяч сто вісімдесят) гривень без урахування 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:	Правовстановлюючі документи, технічний паспорт на об'єкт оцінки.
11	Наявність та достатність переліку нормативно-правових актів, використаної літератури та довідкових даних, відповідно до яких проводилась оцінка:	Перелік нормативно-правових актів та використаної літератури надано у достатньому обсязі
12	Наявність та обґрунтованість аналізу зовнішніх факторів та ринку подібного майна	Аналіз ринку подібного майна приведено в стислій формі.
13	Наявність та обґрунтованість аналізу існуючого стану використання об'єкта оцінки та визначення умов його найефективнішого використання	Аналіз проведено та висновки обґрунтовано.
14	Наявність та обґрунтованість розрахунків, що відповідають методичним підходам, методам та оціночним процедурам, за допомогою яких отримано висновок про вартість	Розрахунки вартості проведено у відповідності до методичних підходів
15	Обґрунтованість зроблених оцінювачем припущень, на підставі яких проводилась оцінка	Припущення обґрунтовано
16	Висновок про вартість та його відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	Висновок про вартість в наявності та відповідності вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна

Висновки рецензента

Висновок про правову можливість проведення оцінки виконавцем звіту про оцінку майна	Документи, наявні у оцінювача, підтверджують його право на проведення оцінки подібного майна
Висновок про обґрунтованість виконавцем звіту вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	Вид вартості майна вибрано вірно та цей вибір відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна
Висновок про зібрані виконавцем звіту вихідні дані та іншу інформацію, необхідну для оцінки майна	Зібрані вихідні дані дають можливість проводити оцінку майна.
Висновок про відповідність і правильність застосування під час оцінки майна методичних підходів, методів та оціночних процедур	Методичні підходи, методи та оціночні процедури застосовані правильно, та відповідають вимогам нормативно-правових документів з оцінки майна.
Загальний висновок	Звіт у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки

Рецензент

Данченко С. К.

Дата складання рецензії

22.04.2021