РЕЦЕНЗІЯ

на Звіт про незалежну оцінку вартості об'єкта - нежитлових приміщень першого поверху площею 100,80 кв.м, що розташовані за адресою :
м. Київ, вул. Б. Хмельницького/Пушкінська, №5/15-17, адміністративний корпус театру (літ. «А5»).

Загальні положення	
Підстава проведення рецензування:	Лист звернення №14 від 29.09.2020
Напрям та спеціалізації оцінки майна	1.1.– Оцінка нерухомих речей) нерухомого майна,нерухомості), у тому числі земельних ділянок майнових прав на них.
Строк проведення рецензування	2 дні
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*	СОД ФОП Рябченко О. М.
Адреса (місцезнаходження, місце проживання суб'єкта оціночної діяльності)	м. Київ, ВУЛ. ТАТАРСЬКА БУД. 3/2, КВ. 99
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності	№133/20 від 24.02.2020 року, Дійсний
Відомості про оцінювачів,які проводили оцінку	
Оцінювач	Рябченко О.М.
Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача(базовий кваліфікаційний документ)	МФ№5397 від 20.10.2007 року
Посвідчення про підвищення кваліфікації	МФ №10953-ПК від 08.11.2018 року
Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності(Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів)	ДРО №6005 від 19 листопада 2007 року
Відомості про рецензента	
Рецензент	Сімонова Марина Вікторівна
Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача(базовий кваліфікаційний документ)	МФ №2774-ПК від 25.12.2004р
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача	No3473-ПК від 04.12.2018 року
Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності(Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів)	№2930 від 30.05.2005р.
Строк практичної діяльності з оцінки майна	25 років

За результатами рецензування звіту про оцінку майна встановлено таке:

№ п/п	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 №31 від 28.09.2020 року
2	Об'єкт оцінки	Нежитлові приміщення
3	Основні ціноутворюючі характеристики та показники об'єктів оцінки,які дають змогу його ідентифікувати	Характеристика зовнішніх факторів достатня
4	Дата оцінки	31.08.2020 року
5	Мета оцінки	Мета оцінки сформульована чітко
6	Вид вартості	Ринкова
7	Використані методичні підходи,методи оцінки та наявність обґрунтування їх застосування	порівняльний , дохідний
8	Обмеження щодо застосування результатів оцінки	Обмеження надані у достатньому обсязі, наявне їх обґрунтування та доцільність їхніх врахувань
9	Величина вартості майна, визначена у звіті про оцінку майна	Вартість об'єкта оцінки без урахуванням ПДВ становить: 3 850 443,00 (три мільйони вісімсот п'ятдесят тисяч чотириста сорок три) гривні,00 коп
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	Під час проведення незалежної оцінки був оглянутий оцінювачем безпосередньо. Зібрана інформація про продаж та оренду аналогічних об'єктів в мКиєві. Надана фотовізуальна характеристика об'єкту оцінки.
11	Наявність та достатність переліку нормативно-правових актів,використаної літератури та довідкових даних,відповідно до яких проводиться оцінка	Перелік нормативно-правових актів,необхідних для проведення оцінки майна в наявності.
12	Наявність та обґрунтованість аналізу зовнішніх факторів та ринку подібного майна	Аналіз зовнішніх факторів проведений.
13	Наявність та обґрунтованість аналізу існуючого стану використання об'єкта оцінки та визначення умов його найбільш ефективного використання	Аналіз існуючого використання проведений в наявності. Умови найбільш ефективного використання визначенні.
14	Наявність та обґрунтованість розрахунків, що відповідають методичним підходам ,методам та оціночним процедурам, за допомогою яких отримано висновок про вартість.	Наявність розрахунків.
15	Обґрунтованість зроблених оцінювачем припущень, на підставі яких проводилась оцінка майна	Припущення, за якими складено висновок про вартість майна, відповідають меті оцінки.
16	Висновок про вартість майна та його відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	Припущення, за якими складено висновок про вартість майна, відповідають меті оцінки.

Висновки рецензента

Висновок про правову можливість проведення оцінки виконавцем звіту про оцінку майна	Правовий статус об`єктів визначений
Висновок про обґрунтованість виконавцем звіту вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно правових вимог з оцінки майна	Вид вартості,що визначений у звіті – відповідає вимогам нормативної бази. Відповідно до вибраної методики оцінки вартість визначалась з використанням загальноприйнятих методичних підходів до оцінки майна. Обрані підходи достатньо обґрунтовані .
Висновок про зібрані виконавцем звіту вихідні дані та іншу інформацію необхідну для оцінки майна.	Під час проведення незалежної оцінки об'єкт був оглянутий оцінювачем безпосередньо. Зібрана інформація про оренду та продаж аналогічних об'єктів в м. Києві. Надана фотовізуальна характеристика об'єкту оцінки
Висновок про відповідність і правдивість застосування під час проведення оцінки методичних підходів,методів та оціночних процедур	Рецензент не робить рецензії вартості зазначеної в звіті про оцінку майна,в робить рецензію методичних підходів,методів та оцінювальних процедур,за допомогою яких визначена дана вартість. Звіт, що рецензується, за формою поданих матеріалів,обґрунтованістю вихідних даних та застосування в процесі оцінки технічних прийомів відповідає вимогам нормативних актів з оцінки майна та «Нормам професійної діяльності оцінювача»
Загальний висновок	Звіт класифікується за ознакою абзацу третього пункту 67 Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінетів Міністрів України від 10.01.2003 №1440,як такий, що у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна,але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки
Склад звіту про оцінку майна	1 том
Коментар у разі потреби	

*Або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовились від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків і офіційно повідомили про це відповідний орган державної податкової служби та мають відмітку у паспорті)

Рецензент-Оцінювач Сімонова М.В.

Дата складання рецензії 30.09.2020 року

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

МІЖНАРОДНИЙ ІНСТИТУТ БІЗНЕСУ

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 0944 "25" грудня 2004 р.

Засвідчує про те, що Сімонова Марина Вікторівна

успішно склав(склала) кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від 25 грудня 2004 р., протокол №16) та підтверджує його(її) достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна "**Оцінка об'єктів в матеріальній формі**" та спеціалізацією в межах напряму: "Оцінка рухомих речей, крім таких, що належать до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність".

Голова
Фонду державного майна України

М. В. Чечетов

Ректор
Міжнародного інституту бізнесу

М. В. Крікунов

БЕЗСТРОКОВЕ

Фонд державного майна України

КП "Інформаційно-консультаційний центр" УТО

Українське товариство оцінювачів

СЕРТИФІКАТ

№ 680 **від** 4 листопада 1996 **р.**

підтверджує, що

Сімонова Марина Вікторівна

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

Сертифікат виданий на підставі рішення спільної сертифікаційної комісії Фонду державного майна України та Українського товариства оцінювачів, що діє на учбово-методичній базі Колективного підприємства "Інформаційно-консультаційний центр" УТО про підтвердження кваліфікації відповідно до сертифікату № 680 від 4 листопада 1996 р.

Фонд державного майна України

КП "Інформаційно-консультаційний центр" УТО

Рада Українського товариства оцінювачів

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ТОВ «УКРАЇНСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА»

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ №10957 - ПК

«08» листопада 2018 року

Видане *Сімоновій Марині Вікторівні*

(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 _____ *Є. В. Асташев*

(підпис) (ініціали, прізвище)

М. П.

Директор ТОВ «Українська комерційна школа» _____ *О. М. Жилінкова*

(підпис) (ініціали, прізвище)

М. П. (за наявності)

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

С В І Д О Ц Т В О

про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів

від 30 травня 2005 р. № 2930

Видане Сімоновій Марині Вікторівні на підставі сертифіката від 04.11.1996 № 680, 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 № 2774, 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 становлять культурну цінність.

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

М.П.

Заступник Голови Фонду Д.М. Парфененко

*/ Непотрібне закреслити: ☒