

Селютін Олександр Геннадійович

РЕЦЕНЗІЯ

на звіт про незалежну оцінку нежитлового приміщення №3, літ «Б-1», загальною площею 54,9 м², за адресою: Львівська обл., м. Стебник, вул. Трускавецька буд. 20/2

Загальна частина	
1. Підстави проведення рецензування	Лист-звернення від 12.11.2021 року.
2. Об'єкт рецензування (повна назва)	Звіт про оцінку майна - нежитлового приміщення №3, літ «Б-1», загальною площею 54,9 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.П.

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, загальною площею 54,9 м ² , за адресою: Львівська обл., м. Стебник, вул. Трускавецька буд. 20/2	+	
3	Основні ціноутворюючі характеристики та показники об'єкта оцінки, які дають змогу його ідентифікувати	Нежитлове приміщення, загальною площею 54,9 м ² . Рік побудови – 1960, висота – 3,90 м, площа забудови – 70,1 м ² , об'єм – 273 м ³ . Фундамент - цегла, стіни – цегла, покрівля – шифер, перекриття – дерево, підлога – бетон. Оздоблювальні роботи - штукатурка, побілка. Технічний стан - незадовільний. Інженерне забезпечення – електропостачання (відключено).	+	
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	132 144 (сто тридцять дві тисячі сто сорок чотири) грн. 00 коп., без ПДВ 26 428 (двадцять шість тисяч чотириста двадцять вісім) грн. 80 коп. ПДВ 158 572 (сто п'ятдесят вісім тисяч п'ятсот сімдесят дві) грн. 80 коп., в т. ч. 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 10.06.2020р.; 4. витяг про державну реєстрацію прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 218718083 від 03.08.2020р.;	+	
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. - 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	Наявний	+	

Семіон 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
	оцінки та визначення умов його ефективного використання			
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 №3, літ «Б-1», загальною площею 54,9 м², 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./

12.11.2021 р.