

СУБ'ЄКТ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ФО-П
ЗІНЕНКО ОЛЕКСІЙ В'ЯЧЕСЛАВОВИЧ

61096, м. Харків, пр. Героїв Сталінграду, буд. 173, кв. 68,

IBAN UA673515330000026004060816323,

Код 2942601218,

Тел.: +38 (050) 027-67-31,

e-mail: lesha_zinenko@ukr.net

З В І Т

про оцінку майна

Об'єкт оцінки: нежитлова будівля гаражу літ. «А», загальною площею 38,0 кв.м.

Адреса об'єкту оцінки: Чернівецька обл., Заставнівський р-н, м. Заставна, вул. Незалежності, буд. 95В.

Власник: Заставнівська міська рада.

Мета оцінки: визначення ринкової вартості об'єкту оцінки для укладення нотаріальних правочинів.

Дата оцінки: 26 листопада 2021р.

м. Харків
2021р.

ЗАТВЕРДЖУЮ

“ ” 2021 р.

ВИСНОВОК

про вартість майна - нежитлової будівлі гаражу літ. «А», загальною площею 38,0 кв.м., що розташована за адресою: Чернівецька обл., Заставнівський р-н, м. Заставна, вул. Незалежності, буд. 95В.

Суб'єкт оціночної діяльності ФОП Зіненко Олексій В'ячеславович, діє на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності №1140/20, виданого 24 грудня 2020 року ФДМУ, Договору від 26.11.2021 р., укладеного з Заставнівською міською радою:

Назва та технічні характеристики об'єкту оцінки: нежитлова будівля гаражу літ. «А», загальною площею 38,0 кв.м. — це нежитлова одноповерхова будівля гаражу 1956 року побудови з цегли та черепашнику на бутобетонному фундаменті, дерев'яним перекриттям та покрівлею з азбестоцементних листів, III групи капітальності. Комунікації в будівлі — відсутні. Вхід в будівлю - окремий з двору спільного користування. Об'єкт знаходиться в незадовільному фізичному стані. Експлуатація елементів будинку можлива лише при умові проведення їх ремонту.

- **Місцезнаходження об'єкту оцінки:** Чернівецька обл., Заставнівський р-н, м. Заставна, вул. Незалежності, буд. 95В.
- **Власник:** Заставнівська міська рада.
- **Тип власності:** комунальна власність.
- **Виконавець:** ФОП Зіненко Олексій В'ячеславович, що діє на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності №1140/20, виданого 24 грудня 2020 року ФДМУ (чинний на дату оцінки), код 2942601218, 61096, місто Харків, пр. Героїв Сталінграду, буд. 173, кв. 68.
- **Оцінювач:** Зіненко О.В. (Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача ФДМУ та ХЦНТЕІ серія МФ № 5935 від 19.04.2008 року, Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 3389-ПК від 04.12.2019р., Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів від 15.02.2010р. № 8106 (чинні на дату оцінки)).
- **Мета оцінки:** визначення вартості об'єкту оцінки для укладення нотаріальних правочинів.
- **Вид вартості:** ринкова, без урахування ПДВ.
- **Використання оцінки (функція оцінки):** укладення нотаріальних правочинів.
- **Оцінка за станом (ефективна дата оцінки):** 26 листопада 2021 року.
- **Дата складання звіту:** 29 листопада 2021 року.
- **Методичні підходи:** витратний підхід, дохідний підхід, порівняльний підхід.

Ринкова вартість об'єкта оцінки становить:

55 600,00 грн. (п'ятдесят п'ять тисяч шістьсот гривень 00 копійок), без ПДВ.

Оцінювач

Суб'єкт оціночної діяльності
ФОП Зіненко О.В.

О.В. Зіненко
Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ №5935

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №1140/20, від 24 грудня 2020 року, виданий ФДМУ



РЕЦЕНЗІЯ

на Звіт про оцінку вартості майна, а саме: нежитлової будівлі гаражу літ. «А», загальною площею 38,0 кв.м., що розташована за адресою: Чернівецька обл., Заставнівський р-н, м. Заставна, вул. Незалежності, буд. 95В, та належить на праві комунальної власності Заставнівській міській раді

Загальна частина	
Підстава для проведення рецензування	Лист ФО-П Зіненко О.В. від 29.11.2021р.
Об'єкт рецензування	Звіт про оцінку про оцінку вартості майна, а саме: нежитлової будівлі гаражу літ. «А», загальною площею 38,0 кв.м., що розташована за адресою: Чернівецька обл., Заставнівський р-н, м. Заставна, вул. Незалежності, буд. 95В, та належить на праві комунальної власності Заставнівській міській раді
Напрямок та спеціалізація оцінки майна	Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі експертна грошова оцінка земельних ділянок
Строк проведення рецензування	1 день
Відомості про суб'єкта оціночної діяльності, який здійснив оцінку	
Суб'єкт оціночної діяльності та його ідентифікаційний код за ЄДРПОУ	ФОП Зіненко Олексій В'ячеславович, код 2942601218
Адреса (місцезнаходження, місце проживання)	61096, місто Харків, пр. Героїв Сталінграду, буд. 173, кв. 68
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності	№1140/20, виданий 24 грудня 2020 року ФДМУ. термін дії з 24 грудня 2020р. до 24 грудня 2023р.
Відомості про оцінювачів, які проводили оцінку	
Оцінювач	Зіненко Олексій В'ячеславович
Кваліфікаційні документи оцінювача	Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача серія МФ № 5935 від 19.04.2008 року
Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів	від 15.02.2010р. № 8106
Саморегулювальна організація оцінювачів, членом якої є оцінювач	не належить
Відомості про рецензента	
Рецензент	Жолондковська Оксана Володимирівна
Кваліфікаційні документи оцінювача	Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача серія МФ № 3681 від 25.06.2005р.
Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів	№ 7224 від 26.01.2009р.
Строк практичної діяльності з оцінки майна	16 років
Установа, де працює рецензент, та його посада	Оцінювач ТОВ ЮА ЦНТІ «НЕО-ФОРМАТ»

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	Оцінка відповідності вимогам нормативно- правових актів	
			Відпо- відає	Не відпо- відає
1	Підстава для проведення оцінки	Договір від 26.11.2021р., укладений з Заставнівською міською радою	1	0
2	Об'єкт оцінки	нежитлова будівля гаражу літ. «А», загальною площею 38,0 кв.м., що розташована за адресою: Чернівецька обл., Заставнівський р-н, м. Заставна, вул. Незалежності, буд. 95В, та належить на праві комунальної власності Заставнівській міській раді	1	0
3	Основні ціноутворюючі характеристики та показники об'єкта оцінки, які дають змогу його ідентифікувати	нежитлова будівля гаражу літ. «А», загальною площею 38,0 кв.м. – це нежитлова одноповерхова будівля гаражу 1956 року побудови з цегли та черепашнику на бутобетонному фундаменті, дерев'яним перекриттям та покрівлею з азбестоцементних листів, III групи капітальності. Комунікації в будівлі – відсутні. Вхід в будівлю - окремий з двору спільного користування. Об'єкт знаходиться в незадовільному фізичному стані. Експлуатація елементів будинку можлива лише при умові проведення їх ремонту. Стан охарактеризовано терміном «потребує ремонту».	1	0
4	Дата оцінки	26.11.2021 р.	1	0
5	Мета оцінки	Визначення вартості об'єкту оцінки для укладення нотаріальних правочинів	1	0
6	Вид вартості (база оцінки)	Ринкова вартість, без ПДВ	1	0
7	Використані методичні підходи, методи оцінки та наявність обґрунтування їх застосування	Витратний, дохідний, порівняльний	1	0
8	Обмеження щодо застосування	Лише з метою вказаною у	1	0

	результатів оцінки (у разі наявності)	звіті		
9	Величина вартості майна, визначена у звіті про оцінку майна	55 600,00 грн., без ПДВ	1	0
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	Копія інвентаризаційної справи. Відсутні фотографічні зображення навколишнього оточення.	1	0
11	Наявність переліку нормативно-правових актів, використаної літератури та довідкових даних, відповідно до яких проводилась оцінка	В звіті наявний перелік нормативно-правових актів, використаної літератури та довідкових даних що використовувались у звіті	1	0
12	Наявність аналізу зовнішніх факторів та ринку подібного майна	В звіті наявний аналіз зовнішніх факторів та аналіз ринку подібного майна	1	0
13	Наявність аналізу існуючого стану використання об'єкта оцінки та визначення умов його найбільш ефективного (раціонального) використання	Аналіз найбільш ефективного використання наведений без розрахунків	1	0
14	Наявність розрахунків, що відповідають методичним підходам, методам та оціночним процедурам, за допомогою яких отримано висновок про вартість	Розрахунки вартості що наведені в звіті виконані правильно прозоро та відповідають методичним підходам, методам та оціночним процедурам, за допомогою яких отримано висновок про вартість	1	0
15	Обґрунтованість зроблених оцінювачем припущень, на підставі яких проводилась оцінка (у разі їх наявності)	Припущення оцінювача щодо достовірності вихідних даних, що містять інформацію, необхідну для ідентифікації об'єкта оцінки а також дані Інтернет - мережі, що використані в розрахунках обґрунтовані на достатньому рівні.	1	0
16	Висновок про вартість та його відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	Висновок про вартість що міститься в звіті повною мірою відповідає вимогам нормативних актів з оцінки майна	1	0

Висновки рецензента

Висновок про правову можливість проведення оцінки виконавцем звіту про оцінку майна	Підстава проведення оцінки відповідають вимогам нормативних актів з оцінки майна
---	--

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 меті оцінки, умовам використання результатів оцінки, особливостям об'єкта оцінки та нормативним актам з оцінки майна
Висновок про зібрані виконавцем звіту вихідні дані та іншу інформацію, необхідну для оцінки майна	Вихідних даних та іншої інформації, що зібрана виконавцем звіту, достатньо для проведення об'єктивної та якісної оцінки майна
Висновок про відповідність і правильність застосування під час оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також обґрунтованість зроблених припущень	Застосовані у звіті методичні підходи, методи, оціночні процедури, база оцінки (вид вартості), а також зроблені у звіті припущення відповідають вимогам діючих нормативно-правових актів, що регулюють оцінку майна та обґрунтовані належним чином. Наведені розрахунки виконано правильно.
Загальний висновок	Звіт 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	
Коментар (у разі потреби)	-

Рецензент
оцінювач ТОВ ЮА ЦНТІ «НЕО-ФОРМАТ»
(посада)


(підпис)

О.В. Жолондковська
(розшифрування підпису)

29.11.2021 року
(дата складання рецензії)