

Фізична особа-підприємець Смокорівська Руслана Петрівна

80381, Львівська область, Жовківський район, м. Дубляни, вул. Львівська, 12/41
рах. UA823253650000026006011127652 в ПАТ "КРЕДОБАНК" у м. Львові код ЄДРПОУ 2976100545

Сертифікат СОД №428/21 від 28.05.2021 року, виданий ФДМУ

РЕЦЕНЗІЯ №22/10-р2

на Звіт про оцінку майна: нежиле приміщення, позначеного в технічній документації індексами 1,2,3,4,5,6,7), загальною площею 51,6 м², що розташоване на цокольному поверсі нежитлової будівлі, літ. "А-3" за адресою: Львівська область, м. Дрогобич, м. Стебник, майдан Шевченка Т., будинок 1, приміщення 3

Рецензент	Смокорівська Руслана Петрівна Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 03 липня 2010 року №7596; Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача від 05 грудня 2019 року № МФ № Л-1948-ПК; Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності №882 від 04 листопада 2014 р. Практична діяльність з оцінки майна - 10 років.
Строк проведення рецензування	1 день
Підстава проведення рецензування	Стаття 13 Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні"; п.17 Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003р. №1891. Національний стандарт №1 "Загальні засади оцінки майна та майнових прав", затвердженого постановою Кабміну України від 10.09.03р. №1440.
Мета рецензування	Надання висновків стосовно відповідності Звіту вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, достовірності, об'єктивності, професійної оцінки.
Об'єкт рецензування	На рецензування наданий звіт про оцінку майна. В звіті наводяться наступні допоміжні матеріали та копії документів: технічна документація, фотоматеріали, аналоги пропозиції, документи, які засвідчують право суб'єкта оціночної діяльності та оцінювача на здійснення оцінки майна.
Виконавець оцінки	Фізична особа-підприємець Михасяк Ганна Михайлівна Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності від 09 березня 2021 року №199/21 виданий ФДМУ
Оцінювачі	Михасяк Ганна Михайлівна Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ 227 від 03 грудня 2016 року. Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів від 08 лютого 2017 року №39. Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача від 10 вересня 2020 р. МФ №2021-ПК
Об'єкт оцінки	Нежиле приміщення, позначене в технічній документації індексами 1,2,3,4,5,6,7), загальною площею 51,6 м ² , що розташоване на цокольному поверсі нежитлової будівлі, літ. "А-3" за адресою: Львівська область, м. Дрогобич, м. Стебник, майдан Шевченка Т., будинок 1, приміщення 3. Стан приміщень — задовільний (потребує ремонту).
Коротка характеристика об'єкта оцінки	Нежиле приміщення, позначене в технічній документації індексами 1,2,3,4,5,6,7), загальною площею 51,6 м ² , що розташоване на цокольному поверсі нежитлової будівлі, літ. "А-3" за адресою: Львівська область, м. Дрогобич, м. Стебник, майдан Шевченка Т., будинок 1, приміщення 3. Стан приміщень — задовільний (потребує ремонту). Вхід до приміщень об'єкта оцінки — з фасаду будівлі через металеві двері в тамбур 1 згідно плану, з якого можливий доступ до решти приміщень. Фізично об'єкт - нежитлові приміщення загальною площею 51,6м ² - див. експлікація до технічного паспорта. На підставі натурного огляду приміщення проведеного Оцінювачем та даних з технічного паспорта, в цілому фізичний стан Оцінювач визначає як задовільний (потребує ремонту). оздоблення стін: штукатурка, пофарбування водоемульсійними фарбами та масляне фарбування, керамічна плитка (відшарування і відпадання штукатурки стін, трі-

	щини, вибоїни, затертості, сліди вологи та грибка на поверхні стін); оздоблення стелі: штукатурка, пофарбування водоемульсійними фарбами, пластикова вагонка (відставання штукатурки, тріщини); підлога — бетон, керамічна та метлахська плитка, лінолеум, дощата (пошкодження, стертості, розриви лінолеуму, стирання дошок в місцях ходіння, прогини і просідання, нещільність дошок, стертість і пошкодження окремих плиток); двері — дерев'яні, металеві та дерев'яні пофарбовані (дверні полотна осіли або мають нещільний притулок по периметру коробки, пошкодження шару фарбування, прибори частково втрачені або несправні); віконні прорізи — металопластикові склопакети з вмонтованими металевими решітками (виходять на фасад будівлі). З інженерних комунікацій в межах об'єкту оцінки наявне: електроосвітлення, водопостачання, каналізація, центральне опалення. На момент огляду в приміщенні 2 згідно плану встановлений банкомат АТ "Ощадбанку", що вмонтований у віконний проріз, що виходить на пам'ятник Т. Шевченку (див. фото в додатках). Решта приміщень не використовуються.
Адреса об'єкта	Львівська область, м. Дрогобич, м. Стебник, майдан Шевченка Т., будинок 1, приміщення 3.
Дата оцінки	30.09.2021 року
Мета оцінки	Визначення справедливої (ринкової) вартості об'єкта оцінки для цілей бухгалтерського обліку
Власник	Дрогобицька міська територіальна громада
Висновок щодо можливості проведення Виконавцем та Оцінювачем оцінки майна	Рецензент робить висновок, що Виконавцем та Оцінювачем проведена незалежна оцінка зазначеного вище об'єкта у відповідності до правових вимог провадження професійної оціночної діяльності.
Висновок про обґрунтованість вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	Оцінка проводилась із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості. Даний вид вартості відповідає меті, з якою проводилась оцінка, оскільки ринкова вартість, як і справедлива, визначається на основі даних та тенденцій ринку, а також вимогам, що викладені в Національному Стандарті №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» та Методиці оцінки майна, затвердженою постановою КМУ від 10.12.2003р. №1891.
Висновок про зібрані вихідні дані та іншу інформацію, яка була використана у звіті	Виконана виконавцем звіту в процесі оцінки інформація – достатньо повна і розкрита в звіті, з посиланням на конкретні джерела та достатньою для проведення оцінки майна. Наведені в додатках до звіту копії технічної документації, довідкові документи та фотоматеріали дозволяють рецензенту зробити об'єктивний висновок.
Висновок про правильність застосування методичних підходів, методів та оціночних процедур	Для цілей оцінки оцінювачем була проведена ідентифікація об'єкту оцінки та прав щодо нього. В процесі написання звіту: - в рамках дохідного підходу був прокапіталізований чистий операційний дохід від здачі об'єкта оцінки в оренду з використанням ринкових даних по орендних ставках на подібне майно. - в рамках порівняльного підходу був проведений аналіз цін пропозицій подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки. Оцінка проводилась із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості. Даний вид вартості відповідає меті, з якою проводилась оцінка, а також нормативним вимогам. Інформація, використана оцінювачами в процесі оцінки, із посиланнями на джерела є достатньою для проведення оцінки. Всі методичні підходи та технічні прийоми, що були застосовані виконавцями для досягнення мети оцінки, є загальновизнаними та виконані на достатньому професійному рівні. Кінцева вартість об'єкта оцінки визначена за допомогою порівняльного методичного підходу, і становить: 436 000 (Чотириста тридцять шість тисяч) гривень без ПДВ; 523 200 (П'ятсот двадцять три тисячі двісті) гривень з ПДВ та сума ПДВ 87 200 (Вісімдесят сім тисяч двісті) гривень.
Висновок по рецензуванню звіту про оцінку майна	Звіт у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки.

“ 22 “ жовтня 2021 р.

Рецензент, оцінювач



Смокорівська Р. П.