БЮРО ОЦІНОК
http://2bo.kiev.ua
01014, Україна, м. Київ, вул. Звіринецька, 63, тел. 222-84-14, e-mail: 2bo@2bo.kiev.ua

«ЗАТВЕРДЖУЮ»
Директор ТОВ "Бюро оцінок"
Домбровський В.Л.
„21" лютого 2019 року

РЕЦЕНЗІЯ

на Звіт про оцінку № УГВ 294/36-19, а саме нежитлових приміщень магазину – кафетерію, загальною площею 1015,1 кв.м., що належать ПАТ «УКРГАЗВИДОБУВАННЯ» (код ЄДРПОУ: 30019775) та знаходяться за адресою: Полтавська область, Гадяцький район, м. Гадяч, вулиця 50 років Жовтня, будинок 44, приміщення 1.

Загальні положення	
Підстава проведення рецензування	Лист ТОВ «ЦЕНТР ОЦІНКИ ВЛАСНОСТІ «ПАРЕТО» від 20.02.2018 р.
Напрям та спеціалізація оцінки майна	Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них
Строк проведення рецензування	1 день
Відомості про суб'єкт оціночної діяльності, який здійснив оцінку	
Суб'єкт оціночної діяльності та його ідентифікаційний код за ЄДРПОУ / реєстраційний номер картки платника податків*	ТОВ «ЦЕНТР ОЦІНКИ ВЛАСНОСТІ «ПАРЕТО»
Адреса (місцезнаходження, місце проживання суб'єкта оціночної діяльності)	03124 м. Київ, вул. М. Василенка, буд. 7, офіс 302
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності	Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №761/17 від 31 липня 2017 року, виданий Фондом державного майна України, Дійсний
Відомості про оцінювачів, які проводили оцінку	
Оцінювач	Івченко О.А.
Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (базовий кваліфікаційний документ)	Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача ФДМУ МФ № 8150 від «24» грудня 2011 року
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача	Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача ФДМУ МФ № 2034 - ПК від «21» листопада 2018 року
Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності (Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів)	Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 135 від «08» червня 2017 року
Саморегулівна організація оцінювачів, членом якої є оцінювач	
Відомості про рецензента	
Рецензент	Домбровський Віктор Леонідович
Сертифікат	№ 1710 від 27 травня 2000 року

Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача	МФ № 11030-ПК від 20.1 2.2018 р.
Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів	№ 28252 від 16 травня 2005
Строк практичної діяльності з оцінки майна	18 років
Установа де працює рецензент	ТОВ « Бюро оцінок»

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 № УГВ294/36-19 від 29 січня 2019 року
2	Об'єкт оцінки	Нежитлові приміщення магазину – кафетерію загальною площею 1015,1 кв.м. прибудовані до житлового будинку за адресою: Полтавська область, Гадяцький район, м. Гадяч, вулиця 50 років Жовтня, будинок 44, приміщення 1.
3	Основні ціноутворюючі характеристики та показники об'єкта оцінки, які дають змогу його ідентифікувати	Склад майна: приміщення магазину – кафетерію загальною площею 1015,1 кв.м.,за адресою: Полтавська область, Гадяцький район, м.Гадяч, вулиця 50 років Жовтня, будинок 44, приміщення 1. Характеристика: нежитлові вбудовані приміщення магазину – кафетерію загальною площею 1015,1 кв.м., що знаходяться на першому та підвальному поверхах, які прибудовані до житлового 5-поверхового цегляного будинку Загальна площа земельної ділянки (га).: - Площа магазину-кафетерію кв. м..: 1015,10 Факторів,що впливають на екологію на об'єкті , при візуальному обстежені та без застосування спеціального обладнання, не виявлено (оцінювач не є фахівцем в галузі екологічної експертизи та не може гарантувати присутність або відсутність прихованих джерел екологічної безпеки). Небезпечні виробництва відсутні .Джерелами шуму та забруднення повітря є транспорт. Місцевість забезпечена всією транспортною інфраструктурою. **Характеристика місцезнаходження** Об'єктом оцінки являються нежитлові вбудовані приміщення магазину – кафетерію загальною площею 1015,1 кв.м., що знаходяться на першому та підвальному поверхах, які прибудовані до житлового 5-поверхового цегляного будинку за адресою: Полтавська область, Гадяцький район, м.Гадяч, вулиця 50 років Жовтня, будинок 44, приміщення 1.
4	Дата оцінки	14.01.2019
5	Мета оцінки	Визначення ринкової вартості для продажу
6	Вид вартості	Справедлива вартість, (без ПДВ та з ПДВ).

7	Використані методичні підходи, методи оцінки та наявність обгрунтування їх застосування	Порівняльний та доходний методичні підходи
8	Обмеження щодо застосування результатів оцінки	Обмеження щодо застосування результатів оцінки у Звіті наведено
9	Величина вартості майна, визначена у звіті про оцінку майна	Керуючись вимогами Методики оцінки майна, НСО№1, НСО №2, щодо вибору бази оцінки, враховуючи мету проведення оцінки, при застосуванні витратного методичного підходу, та з урахуванням всіх обмежувальних умов, що склалися на дату оцінки, стану цільового та фінансового ринку в Україні, було визначено ринкову вартість нежитлових приміщень магазину – кафетерію загальною площею 1015,10 кв.м., що прибудовані до житлового будинку за адресою: Полтавська область, Гадяцький район, м. Гадяч, вулиця 50 років Жовтня, будинок 44, приміщення 1, та зареєстровані за ПАТ «УКРГАЗВИДОБУВАННЯ» (код за ЄДРПОУ: 30019775), яка станом на дату оцінки – 14.01.2019 року, склала: без урахування ПДВ, заокруглено до гривень: 11 801 369,00 гривень (Одинадцять мільйонів вісімсот одна тисяча триста шістдесят дев'ять) гривень. з урахуванням ПДВ: 14 161 643,00 гривень (Чотирнадцять мільйонів сто шістдесят одна тисяча шістсот сорок три грн., 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, фоторгафії об'єкта оцінки та його складових	У звіті про оцінку майна використано наступні документи (копії Документів): 1. Свідоцтво про право власності на нерухоме майно (копія). 2. Витяг про реєстрацію прав власності. 3. Витяг з державного реєстру речових прав на земельну ділянку. 4. Технічний паспорт БТІ на нерухоме майно (копія). 5. Договір оренди землі (копія). 6. Довідка про залишкову балансову вартість Зібраної та проаналізованої інформації для здійснення оцінки достатньо.
11	Наявність та достатність переліку нормативно-правових актів, використаної літератури та довідкових даних, відповідно до яких проводилася оцінка	Перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводилась оцінка достатній для здійснення оцінки і включає: ☑ Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" від 12.07.2001 № 2658-III; ☑ Національний стандарт N1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. N 1440; ☑ Національний стандарт N 2 "Оцінка нерухомого майна", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. N 1442; ☑ Міжнародні стандарти оцінки 2016 р.; ☑ Норми професійної діяльності оцінювача, затверджених Радою УТО (протокол № 7 від "11" квітня 1995 р.);
12	Наявність та обгрунтованість аналізу зовнішніх факторів та ринку подібного майна	У Звіті наведений огляд ринку подібного майна.
13	Наявність та обгрунтованість аналізу існуючого стану	У Звіті наведено аналіз існуючого та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки

	використання об'єкта оцінки та визначення умов його найбільш ефективного використання	
14	Наявність та обгрунтованість розрахунків, що відповідають методичним підходам, методам та оціночним процедурам, за допомогою яких отримано висновок про вартість	Наведені у Звіті розрахунки достатньо обгрунтовані та повною мірою відповідають методичним підходам, методам та оціночним процедурам
15	Обгрунтованість зроблених оцінювачем припущень, на підставі якмх проводилась оцінка майна	У Звіті наведено припущення, які є коректними при розрахунках вартості майна
16	Висновок про вартість майна та його відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	Висновок про вартість майна відповідає вимогам п.60 Національного стандарту №1 „Загальні засади оцінки майна і майнових прав"

Висновки рецензента

Висновок про правову можливість проведення оцінки виконавцем звіту про оцінку майна	Суб'єкт оціночної діяльності та оцінювач мали право здійснювати оцінку зазначеного в звіті об'єкта оцінки з метою зазначеною у звіті станом на дату оцінки
Висновок про обгрунтованість виконавцем звіту вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно-правових вимог з оцінки майна	Вид вартості обрано у відповідності до вимог нормативно-правових актів з оцінки майна
Висновок про зібрані виконавцем звіту вихідні дані та іншу інформацію, необхідну для оцінки майна	Зібраних вихідних даних та іншої інформації достатньо для визначення вартості об'єкту оцінки
Висновок про відповідність і правильність застосування під час оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур	Під час проведення оцінки, результати якої викладено у звіті, методичні підходи, методи та оціночні процедури застосовано відповідно до вимог Закону України „Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність", Національного стандарту №1 „Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затвердженого постановою КМУ від 10.09.2003 №1440, Національного стандарту №2 „Оцінка нерухомого майна", затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004р. №1442
Загальний висновок	Звіт кваліфікується за ознакою абзацу третього пункту 67 Національного стандарту №1 „Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 №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	Звіт в 1-й книзі на 51 –му аркуші не включаючи додатки

Рецензент :

Оцінювач **В.Л.Домбровський**

Дата складання рецензії **21.02.2019 р.**

Київ * Україна * Товариство з обмеженою відповідальністю "БЮРО ОЦІНОК" Ідентифікаційний код 36999721