

ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ

ЩЕРБАНЬ

Сергій Іванович

Свідectво про державну реєстрацію фізичної особи-підприємця Серія ВОО № 426108 від 15.10.2003 р.
СЕРТИФІКАТ ФДМУ № 909/20 суб'єкта оціночної діяльності. Дата видачі 08 жовтня 2020 р.
Адреса для листування: 79059, Україна, м. Львів, а/с 6397
Тел. (+38) 067-370-7669. E-mail: tzov_bobr@ukr.net

РЕЦЕНЗІЯ

на Звіт про оцінку майна:

Нежитлове приміщення (площею 18,1 кв.м) в будівлі (літера А-2), що знаходиться за адресою: Львівська область, Самбірський район, с. Нове Місто, вул. Центральна, буд. 49а, прим. 1

Замовник – ФОП Лібич Андрій Михайлович.

Рецензент – Щербань Сергій Іванович.

Сертифікат ФДМУ від 25.02.1997 р. № 768. Сертифікат Держкомзему України від 29.01.2000 р. № 13-030. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок Держкомзему України від 29.09.2008 р. Серія АК № 00759. Свідоцтво ФДМУ про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів від 23.12.2004 р. № 2005. Витяг Держземагентства з Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок від 22.07.2015 р. № 437. Кваліфікаційне посвідчення УТО провідного експерта-оцінювача № 93.

Установа, де працює рецензент та його посада – Фізична особа-підприємець.

Підстава проведення рецензування:

1. Лист ФОП Лібич А.М. від 29.07.2022 р. № б/н.
2. Стаття 13 Закону України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” від 12.07.2001 р. № 2658–ІІІ.
3. П. 20 Постанови КМУ від 10.12.2003 р. № 1891 “Про затвердження Методики оцінки майна”.
4. Постанова КМУ від 10.09.2003 р. № 1440 “Про затвердження Національного Стандарту № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”.

Строк проведення рецензування – 3 дні від дати, яка зазначена в письмовому запиті.

Мета проведення рецензування – Надання висновків стосовно відповідності Звіту про оцінку майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, достовірності, об'єктивності, професійності оцінки.

Об'єкт рецензування

Об'єктом рецензування є Звіт про оцінку майна, в якому наводяться наступні додатки:

1. Фотоматеріали.
2. Правовстановлюючі документи.
3. Документація технічної інвентаризації Комунального підприємства «Старосамбірське районне бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки».

4. Документи, що засвідчують право суб'єкта оціночної діяльності та оцінювачів здійснювати оцінку майна та майнових прав.

Виконавець оцінки – ФОП Лібич А.М.

Сертифікат ФДМУ суб'єкта оціночної діяльності № 400/20 від 20.05.2020 р.

Оцінювач – Лібич Андрій Михайлович.

Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача ФДМУ від 30.09.2000 р. МФ № 1866-1.
Свідоцтво ФДМУ про реєстрацію в державному реєстрі оцінювачів від 11.02.2016 р. № 94.

Об'єкт оцінки – Нежитлове приміщення (площею 18,1 кв.м) в будівлі (літера А-2).

Адреса об'єкта оцінки – Львівська область, Самбірський район, с. Нове Місто, вул.Центральна, буд. 49а, прим. 1.

Дата оцінки – Станом на 30.06.2022 р.

Мета оцінки – Визначення ринкової вартості майна для відчуження.

Призначення оцінки – для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства.

Власник – Добромилська міська рада Самбірського району Львівської області.

Замовник – Добромилська міська рада Самбірського району Львівської області.

Використані методичні підходи – витратний, порівняльний.

Стисла характеристика об'єкта оцінки

Вбудоване нежитлове приміщення (площею 18,1 кв.м.), яке розташоване на 1-ому поверсі будівлі (літера А-2).

Будівля (літера А-2) виконана двоповерховою без підвалу (Рік побудови – 50-і роки ХХст. Група капітальності – III. Матеріал зовнішніх стін – керамічна цегла. Міжповерхове перекриття – цегляне склепіння по металевих балках та дерев'яне оштукатурене). Технічний стан будівлі за даними БТІ та візуального огляду – задовільний, а технічний стан оцінюваного нежитлового приміщення – задовільний.

Об'єкт оцінки розташований в центральній частині населеного пункту.

Процедура оцінки

Оцінювачем була проведена ідентифікація об'єкта оцінки. В процесі написання звіту:

1. Наводиться опис принципів незалежної оцінки майна; методичних підходів; мотивована відмова від підходів, які не використовуються в даному звіті.
2. Проведений опис об'єкта оцінки, його розташування та оточення.
3. Проведений вибір та обґрунтування бази оцінки.
4. Наведено обґрунтування відсутності потреби у проведенні аналізу найбільш ефективного використання об'єкта оцінки.

5. За витратним підходом:

визначена залишкова вартості заміщення (відтворення), як вартість заміщення (відтворення) об'єкту оцінки за вирахуванням усіх видів зносу (накопиченого зносу).

За порівняльним підходом:

визначена ринкова вартість, яка базується на формуванні та аналізі отриманих вихідних даних відкритих джерел інформаційної бази даних цін пропозицій та фактичний продаж аналогічних об'єктів нерухомості по конкурентному типу нерухомості, і проведеній коригування.

6. Заокруглено визначена загальна вартість нежитлового приміщення (площею 18,1 кв.м) в будівлі (літера А-2) в розмірі **39 900 грн. без ПДВ.**

Зауваження

В процесі аналізу даного звіту зауважень по ньому не виявлено.

Висновки

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 проводилася із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості. Концепція вартості у Звіті чітко сформована. Використана база оцінки відповідає меті, з якою проводилася оцінка, та вимогам нормативних документів, які діяли на дату оцінки.

Висновок про зібрані вихідні дані та іншу інформацію, яка була використана у звіті. Використана в процесі оцінки інформація є достатньо повною, розкрита в звіті з посиланнями на конкретні джерела та є достатньою для проведення оцінки майна. Наведені в звіті про оцінку майна додатки дозволяють рецензенту зробити об'єктивний висновок.

Висновок про правильність застосування методичних підходів, методів та оціночних процедур. Всі методичні підходи та технічні прийоми, що були застосовані виконавцем звіту для досягнення мети оцінки, є загальновизнаними та відповідають вимогам нормативних актів з оцінки майна.

Висновок по рецензуванню звіту про оцінку майна. Звіт про оцінку майна – Нежитлового приміщення (площею 18,1 кв.м) в будівлі (літера А-2), що знаходиться за адресою: Львівська область, Самбірський район, с. Нове Місто, вул. Центральна, 49а, прим. 1 – повністю відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна.

“ 01 ” серпня 2022 р.

Рецензент,
провідний оцінювач
Українського товариства оцінювачів:



С.І. Щербань