

РЕЦЕНЗІЯ

на звіт про оцінку майна – **Нерухоме майно**: гуртожиток, що знаходиться за адресою:
Полтавська область, Кременчуцький район, смт. Градизьк, вул. Мелодійна, буд. 40

Загальні положення

Підстава для проведення рецензування	Договір на проведення рецензування б/н від 20.02.2022р. між ТОВ «Алькорцентр» та ПП «Виробничо-комерційне агентство «Ріко-Інвест»
Напрямок та спеціалізація оцінки майна	Напрямок: «Оцінка об'єктів у матеріальній формі» та спеціалізація за даними ДРО 1.1.
Строк проведення рецензування	Не оговорено
Відомості про суб'єкта оціночної діяльності, який здійснив оцінку	
Суб'єкт оціночної діяльності та його ідентифікаційний код за ЄДРПОУ/реєстраційний номер облікової картки платника податків	ТОВ «Алькорцентр» код ЄДРПОУ 37528565
Адреса (місцезнаходження, місце проживання) суб'єкта оціночної діяльності	39600, Полтавська область, м. Кременчук, вул.Шевченка, буд. 16/5, оф. 3
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності	№935/21 від 23.12.2021 р.
Відомості про оцінювачів, які проводили оцінку	
Оцінювач	Пелипенко Марина Олександрівна
Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (базовий кваліфікаційний документ)	Кваліфікаційне свідоцтво №8114 від 17.12.2011р., видане ФДМУ та УКІШ, м. Київ
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача	Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №12432-ПК від 07.10.2021 року, видане ФДМУ та УКІШ
Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності (Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів)	№ 10418 від 28.08.2013р.
Саморегулювальна організація оцінювачів, членом якої є оцінювач	-

Відомості про рецензента	
Рецензент	Желудченко Руслан Васильович
Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (базовий кваліфікаційний документ)	Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ №4357 від 17.06.2006 року, видане ФДМУ та УКІШ
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача	Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №7703-ПК від 19.08.2020 року, видане ФДМУ та КП ІКЦ УТО
Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності (Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів)	№4738 від 12.07.2006р.
Строк практичної діяльності з оцінки майна	16 років
Установа, де працює рецензент	ПП "Виробничо-комерційне агентство "Ріко-Інвест"

За результатами рецензування звіту про оцінку майна встановлено таке

№ з/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 на проведення оцінки №220210-001 від 10.02.2022 р.. В звіті відсутня копія договору, що не дає змоги встановити, які питання були поставлені виконавцю звіту.
2	Об'єкт оцінки	Нерухоме майно - гуртожиток, що знаходиться за адресою: Полтавська область, Кременчуцький район, смт. Градизьк, вул.Мелодійна, буд. 40. Відомості про об'єкт оцінки вказано в Звіті стор. 10
3	Основні ціноутворюючі характеристики та показники об'єкта оцінки, які дають змогу його ідентифікувати	Ідентифікація об'єкта оцінки відповідає вимогам п. 53 та п. 56 Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.03 № 1440.
4	Дата оцінки	Стор.2 – 31.01.2022 року
5	Мета оцінки	Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки

		для цілей купівлі-продажу
6	Вид вартості	Ринкова вартість
7	Використані методичні підходи, методи оцінки та наявність обґрунтування їх застосування	У Звіті використані порівняльний та дохідний методичні підходи. Розрахунки вартості витратним підходом у звіті відсутні. Відмова оцінювача від застосування витратного підходу обґрунтована в звіті.
8	Обмеження щодо застосування результатів оцінки	Обмеження щодо застосування результатів оцінки в звіті наведені.
9	Величина вартості майна, визначена у звіті про оцінку майна	За дохідним підходом – <i>373 100 (триста сімдесят три тисячі сто) гривень, без ПДВ</i> За порівняльним підходом – <i>388 400 (триста вісімдесят вісім тисяч чотириста) гривень без ПДВ</i>
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	В додатках до звіту наведені: - Інформаційна довідка №59843351 від 25.05.2016р.; - Акт приймання-передачі гуртожитку в комунальну власність від 11.07.2013р.; - Акт прийому-передачі матеріальних цінностей від 2021р.; - Технічний паспорт від 18.06.2013 року, виданий КП «Кременчуцьке МБТІ Полтавської обласної ради»; - нормативні документи; - результати обстеження об'єкта.
11	Наявність та достатність переліку нормативно-правових актів, використаної літератури та довідкових даних, відповідно до яких проводилась оцінка	В переліку вказані нормативно-правові акти, відповідно до яких проводилась оцінка.
12	Наявність та обґрунтованість аналізу зовнішніх факторів та ринку подібного майна	Вихідні дані для розрахунку вартості об'єкта оцінки застосовані без порушень нормативно-правових актів з оцінки майна.
13	Наявність та обґрунтованість аналізу існуючого стану використання об'єкта оцінки та визначення умов його найефективнішого використання	В звіті приведений аналіз існуючого стану використання та кращого найбільш ефективного використання об'єкта оцінки.
14	Наявність та обґрунтованість розрахунків, що відповідають методичним підходам, методам та оціночним процедурам, за допомогою	Висновок: звіт виконаний без порушень п. 53,54,56 Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав».

	яких отримано висновок про вартість	
15	Обґрунтованість зроблених оцінювачем припущень, на підставі яких проводилась оцінка	Припущення, на підставі яких проведена дана оцінка, наведені в звіті.
16	Висновок про вартість та його відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	Висновок про вартість майна в звіті 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	Виконавець мав правову можливість на проведення оцінки та складання звіту про оцінку майна
Висновок про обґрунтованість виконавцем звіту вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	Вибір виконавцем виду вартості є обґрунтованим та відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна
Висновок про зібрані виконавцем звіту вихідні дані та іншу інформацію, необхідну для оцінки майна	Виконавцем зібрані вихідні дані та інша інформація, яка необхідна для оцінки майна, що дозволяє провести незалежну оцінку майна.
Висновок про відповідність і правильність застосування під час оцінки майна методичних підходів, методів та оціночних процедур	Відповідно до п.35, 36 Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», з метою розрахунку ринкової вартості Оцінювачем застосовано порівняльний та дохідний підходи. В основу вартості покладений результат, визначений за порівняльним методичним підходом з зазначенням застосованих оціночних процедур.
Загальний висновок	Відповідно до п.67 Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.03 № 1440, звіт відповідає вимогам нормативно – правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки.
Склад звіту про оцінку майна	1 том, _____ аркушів. Звіт прошитий, пронумерований.
Коментар	Виконавець звіту при виконанні оцінки майна на дату оцінки 31.01.2022р. зміг отримати об'єктивний результат

Дата складання рецензії: 20.02.2022 року

Рецензент

Р.В. Желудченко

(кваліфікаційне свідоцтво оцінювача ФДМУ та УКШ МФ №4357 від 17.06.2006р.; посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №7703-ПК від 19.08.2020року, видане ФДМУ та КП ІКЦ УТО)

Суб'єкт оціночної діяльності:

ПП "Виробничо-комерційне агентство

"Ріко-Інвест"

(сертифікат ФДМУ №954/19 від 09.12.2019р.)

Р.В. Жеревчук

• Директор



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 954/19

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "09" грудня 2019 р.

Виданий

ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «ВИРОБНИЧО – КОМЕРЦІЙНЕ АГЕНСТВО «РІКО – ІНВЕСТ»

Реквізити суб'єкта

28000, Кіровоградська обл., м. Олександрія, вул. Героїв Сталінграда, буд. 19 – А, кв. 68

господарювання

35439166

код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер об'єкту господарської діяльності) або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера об'єкту господарської діяльності та офіційно повідомляють про це відповідні контролюючий орган і вносять отриману у паспортні)

Напрями оцінки майна, щодо яких дозволена практична оціночна діяльність
Спеціалізації в межах напрямів оцінки

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі.

(зазначитись необхідно)

1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомоті), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них.

1.2. Оцінка машин і обладнання.

1.3. Оцінка колісних транспортних засобів.

1.4. Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність.

(зазначитись необхідно)



Голова Фонду

Строк дії з "09" грудня 2019 р. до "09" грудня 2022 р.

Дмитро СЕННИЧЕНКО



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ



УКРАЇНСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 4357

"17" червня 2006 р.

Засвідчує про те, що Желудченко Руслан Васильович

успішно склав кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від "17" червня 2006 р., протокол № 17) та підтверджує його достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна: «Оцінка об'єктів в матеріальній формі» та спеціалізаціями в межах напрямку: «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомоті), у тому числі експертна грошова оцінка земельних ділянок», «Оцінка машин і обладнання», «Оцінка дорожніх транспортних засобів».

Голова Фонду державного майна України



В.П.Семенов

Директор Української комерційної школи



О.М.Жилінкова

БЕЗСТРОКОВЕ



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів

від 22 червня 2006 р.

№ 4138

Видане Желудченку Руслану Васильовичу на підставі кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 17.06.2006 МФ № 4357, виданого Фондом державного майна України спільно з Українською комерційною школою, та свідчить про те, що його зареєстровано в Державному реєстрі оцінювачів як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямками:

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі*:

- ☐ 1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі експертна грошова оцінка земельних ділянок.
- ☐ 1.2. Оцінка машин і обладнання.
- ☐ 1.3. Оцінка дорожніх транспортних засобів.
- ☒ 1.4. Оцінка літальних апаратів.
- ☒ 1.5. Оцінка судноплавних засобів.
- ☒ 1.6. Оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність.
- ☒ 1.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність.

2. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності*:

- ☒ 2.1. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності).
- ☒ 2.2. Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.

О. Потітков

[Handwritten signature]

Заступник Голови Фонду



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА
УКРАЇНИ



КОЛЕКТИВНЕ ПІДПРИЄМСТВО
«ІНФОРМАЦІЙНО –
КОНСУЛЬТАЦІЙНИЙ ЦЕНТР
УКРАЇНСЬКОГО ТОВАРИСТВА
ОЦІНЮВАЧІВ»

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 7703-ПК

«19» серпня 2020 року

Видане

Желудченку Руслану Васильовичу

(прізвище, ім'я та по батькові)

про те, що ним (нею) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінки майна «Оцінка об'єктів у матеріальній формі» та спеціалізаціями в межах напрямку: 1.1 «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них», 1.2 «Оцінка машин і обладнання», 1.3 «Оцінка колісних транспортних засобів».

Це посвідчення є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача та дійсне протягом дворічного періоду з дати його видачі.

Голова
Експертної
комісії

М. П.

А. О. Єгоров
(підпис, прізвище)

Директор Колективного підприємства
«Інформаційно-консультаційний
центр Українського товариства
оцінювачів»

Т. П. Ішук
(підпис, прізвище)

М. П. (за наявності)



~ invest ~

ПП Виробничо-комерційне Агентство "Ріко – Інвест"

PRIVATE ENTERPRISE "VKA "RiKo – Invest"

Україна, 28000, Кіровоградська обл., м. Олександрія, вул. 6-го Грудня, буд.138.
тел. (068)5345709; (066)2345601; (066)1072027; (073)2345601. email riko-invest@i.ua

Інформація про Суб'єкт оціночної діяльності

Назва СОД, адреса, код ЄДРПОУ	Наявність сертифікату СОД	Кількість кваліфікованих оцінювачів	Межі напрямків оцінки
	ФДМУ		
ПП Виробничо-комерційне Агентство "Ріко – Інвест", 28000, вул. Героїв Сталінграду, буд.19А, кв.68, м. Олександрія, Кіровоградська область, Україна Код 35439166	№954/19 від 09.12.2019р.	2; Желудченко Руслан Васильович (кваліфікаційне свідоцтво оцінювача ФДМУ та УКШ МФ №4357 від 17.06.2006р., посвідчення про підвищення кваліфікації МФ №7703-ПК від 19.08.2020р., видане ФДМУ та КП ІКЦ УТО) Сокорев Михайло Юрійович (кваліфікаційне свідоцтво оцінювача ФДМУ та УКШ МФ №7078 від 18.07.2009р. посвідчення про підвищення кваліфікації МФ №7712-ПК від 19.08.2020р., видане ФДМУ та КП ІКЦ УТО).	Нерухоме майно, машини і обладнання, КТЗ, рухомі речі, крім таких що належать до машин, обладнання, КТЗ, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність

Директор



Жеревчук В.І.

Звіт про щит, пролітеровано та експілено печеткою

7 аркушів

Суб'єкт оціночної діяльності
ПП «ВКА-Експерт-Інвест»