

"ЕкспертМАН"

Сертифіката суб'єкта оціночної діяльності № 871/18 від 08.11.2018 р.

79039, м. Львів, вул. Сосенка, 28/19
т. 067-670-45-81, 032-231-37-12

р/р 260003000003205 в ПАТ "Укрсоцбанк"
МФО 300023 код ЄДРПОУ 31896406

№ 21/р від 07 травня 2021 року

РЕЦЕНЗІЯ на звіт про оцінку майна

Рецензент	Оцінювач – Матюшин О.М., Кваліфікаційне свідоцтво № 1080-1 від 30 травня 1998 року, Свідоцтво ФДМУ № 201 від 15.10.2015 року; посвідчення про підвищення кваліфікації - МФ № 2107-ПК від 18.03.2021 року
Дата рецензування	07 квітня 2021 року
Підстава рецензування	Стаття 13 ЗУ "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" від 12.07.2001 р. № 2658-III. п.17 Методики оцінки майна, затвердженої постановою КМУ від 10.12.2003 р. № 1891
Мета рецензування	Надання висновків стосовно відповідності Звіту вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, достовірності, об'єктивності та професійності оцінки
Об'єкт рецензування	Звіт про оцінку майна: будівля лікарні А-2 - 967,7 кв.м, будівля пральні Г-1 - 32,6 кв.м, будівля майстерні Б-1 - 20,0 кв.м за адресою: Львівська область, смт Східниця, вул. Промислова, 10, власник: Бориславська міська рада Львівської області, станом на 31 березня 2021 року
Суб'єкт оціночної діяльності	Фізична особа - підприємець Войтенко Наталія Богданівна, Сертифіката суб'єкта оціночної діяльності № 713/20 від 07 серпня 2020 року
Оцінювач	Войтенко Н.Б., Свідоцтво ФДМУ № 3095 від 16.06.2005 року, Сертифікат № 1074 виданий 30.05.1998 р., посвідчення про підвищення кваліфікації - МФ №ЛІ-1765-ПК від 13.09.2018 р.

За результатами рецензування встановлено:

Об'єкт оцінки	будівля лікарні А-2 - 967,7 кв.м, будівля пральні Г-1 - 32,6 кв.м, будівля майстерні Б-1 - 20,0 кв.м за адресою: Львівська область, смт Східниця, вул. Промислова, 10
Мета оцінки	визначення ринкової вартості з метою приватизації шляхом продажу на аукціоні (визначення стартової ціни)
Дата оцінки	31 березня 2021 року
Форма власності об'єкту оцінки	комунальна
Власник	Бориславська міська рада Львівської області
Замовник	Управління комунальної власності, земельних відносин та архітектури Бориславської міської ради
Стисла характеристика об'єкту	будівля А-2 цегляна, 1-2 поверхова будівля, побудови 1925 (1983) року, частково в незадовільному стані, огорожа металева загальною площею 303,9 кв.м; будівля Б-1 - дерев'яна каркасного типу 1-но поверхова, 1918 року побудови, технічний стан – не задовільний; будівля Г-1 - дерев'яна каркасного типу 1-но поверхова, 1918 року побудови, технічний стан – не задовільний
Ринкова вартість об'єкта оцінки (без ПДВ) визначена у Звіті	4 380 180 (чотири мільйони триста вісімдесят тисяч сто вісімдесят) гривень

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. Даний вид вартості відповідає меті, з якою проводилася оцінка, а також вимогам, що викладені в Національних Стандартах № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" та № 2 "Оцінка нерухомого майна", Методиці оцінки майна, затвердженою постановою КМУ від 10.12.2003 р. № 1891
Висновок про зібрані вихідні дані та іншу інформацію, яка була використана у звіті	Використана виконавцями звіту в процесі оцінки інформація – достатньо повна, розкрита в звіті, є достатньою для проведення оцінки з вказаною метою. Наведені в додатках до звіту: фотофіксація, Витяг про реєстрацію права власності, технічна документація, скріни сторінок із спеціалізованих сайтів з продажу нерухомості: www.real-estate.lviv.ua , ОЛХ та ін., підібраних об'єктів порівняння, дозволяють рецензенту зробити об'єктивний висновок про достовірність, об'єктивність та професійність виконаного звіту про оцінку майна
Висновок про правильність застосування методичних підходів, методів та оціночних процедур	Для цілей оцінки оцінювачем була проведена ідентифікація об'єкту оцінки, проведено натурний огляд особисто, проведено аналіз ринку подібного майна, зроблено відповідні висновки та розрахунки. В процесі написання звіту проводився розрахунок вартості в рамках витратного та порівняльного підходів. Визначена ринкова вартість об'єкта оцінки - прийнято значення, отримане порівняльних підходом. Використані методичні підходи та технічні прийоми, що були застосовані виконавцем звіту для досягнення мети оцінки, є загальновизнаними та відповідають вимогам нормативно-правових документів щодо проведення оцінки майна
Висновок	Звіт у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки

Оцінювач



Матюшин О.М.