

РЕЦЕНЗІЯ

на Звіт про оцінку нерухомого майна, а саме:
нежитлової будівлі літ. «А1», загальною площею 77,6 м. кв.,
що знаходиться за адресою: Львівська обл., Золочівський р., м. Золочів, вул. Шашкевича М., буд. 21
(повна назва звіту про оцінку)

Загальна частина	
Підстава для проведення рецензування	Звернення від суб'єкта оціночної діяльності приватного підприємства «Інвестиційно-Експертний Центр» Стаття 13 Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні". Національний стандарт № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав". Методика оцінки майна, затверджена постановою КМУ від 10.12.2003 р. № 1891, п. 17
Мета рецензування	Надання висновків стосовно відповідності Звіту вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна та про можливість його використання з відповідною метою, у тому числі про достовірність та професійність експертної оцінки.
Об'єкт рецензування	Звіт про оцінку нерухомого майна – нежитлової будівлі літ. «А1», загальною площею 77,6 м. кв., що знаходиться за адресою: Львівська обл., Золочівський р., м. Золочів, вул. Шашкевича М., буд. 21. Звіт пронумерований і прошнурований, затверджений підписом суб'єкта оціночної діяльності і завірений його печаткою. Звіт містить: висновок про вартість майна, припущення то обмежуючі умови, перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка, загальні положення, перелік основних понять та визначень, опис та аналіз вихідних даних та іншої інформації, що використана під час оцінки, базу оцінки та вибір методичних підходів, ідентифікацію об'єкту оцінки та визначення його зносу, аналіз ринку, аналіз існуючого використання об'єкта оцінки та його найбільш ефективного використання, розрахунок вартості об'єкта оцінки за порівняльним та дохідним підходами з викладенням змісту застосованих методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також відповідних розрахунків, узгодження результатів, сертифікат оцінки, заяву оцінювача та відомості про оцінювача, що брав участь у складанні даного звіту, додатки. В додатках – фотофіксація об'єкта оцінки; копії документів для виконання оцінки, що надані замовником оцінки; копії документів, як засвідчують право суб'єкта оціночної діяльності та оцінювача здійснювати оцінку майна.
Строк проведення рецензування	3 дні від дати звернення
Відомості про суб'єкта оціночної діяльності, який здійснив оцінку	
Суб'єкт оціночної діяльності та його ідентифікаційний код за ЄДРПОУ	Суб'єкт оціночної діяльності Приватне підприємство «Інвестиційно-Експертний Центр» (код за ЄДРПОУ 39483694)
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності	Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 959/21 від 30 грудня 2021 р., виданий ФДМУ
Адреса місцезнаходження суб'єкта оціночної діяльності	79005, м. Львів, вул. Туган-Барановського, 4
Відомості про оцінювачів, які проводили оцінку	
Оцінювач	Пелехатий Ігор Борисович
Кваліфікаційні документи оцінювача	Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ 158 від 30.11.2019 р., видає Фондом державного майна України та ВСП «НН Інститут підприємництва та перспективних технологій» НУ «Львівська політехніка». Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та СОД від 24.12.2019 р. Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №215 ПК від 01.12.2021 р.

Саморегулювальна організація оцінювачів, членом якої є оцінювач	Дані відсутні
Відомості про рецензента	
Рецензент	Машталір Андрій Ігорович
Кваліфікаційні документи оцінювача	Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ № 8328 від 21.04.2012 р. Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 9402 від 02.08.2012 р., виданий Фондом Державного майна України. Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №2150-ПК від 01.12.2021 р.
Строк практичної діяльності з оцінки майна	Понад 10 років практичної діяльності з оцінки майна (об'єкти у матеріальній формі)
Установа, де працює рецензент	ФОП Машталір Андрій Ігорович Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 888/21 від 03 грудня 2021 р., виданий ФДМУ (код ЄДРПОУ 3166305678)

ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ РЕЦЕНЗУВАННЯ ЗВІТУ ПРО ОЦІНКУ МАЙНА ВСТАНОВЛЕНО ТАКЕ:

Складові звіту про оцінку майна, які оцінюються рецензентом	Оцінка відповідності вимогам нормативно-правових актів
Етапи проведення незалежної оцінки майна	відповідає
Здійснені оціночні процедури	відповідає
Міститься висновок про вартість	відповідає
Зібрані оцінювачем вихідні дані	відповідає

№ п/п	Складові елементи (показники) звіту про оцінку майна, які оцінюються рецензентом	Характеристика складових елементів, їх відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	Оцінка відповідності вимогам нормативно-правових актів
1	Підстава для проведення оцінки	Договір на проведення оцінки майна № 1-МФ/2020 від 05 серпня 2022 р.	відповідає
2	Об'єкт оцінки	Нежитлова будівля літ. «А1», що знаходиться за адресою: Львівська обл., Золочівський р., м. Золочів, вул. Шашкевича М., буд. 21	-
3	Основні ціноутворюючі характеристики та показники об'єкта оцінки, які дають змогу його ідентифікувати	Об'єкт оцінки являє окремостоячу одноповерхову з підвалом нежитлову будівлю літ. «А1», загальною площею 77,6 м. кв. Фундамент будівлі – бутовий, матеріал зовнішніх стін та перегородок – цегла, перекриття – дерев'яне. Технічний стан будівлі – задовільний, оздоблення приміщень об'єкта оцінки знаходиться у незадовільному технічному стані.	відповідає
4	Дата оцінки	31.07.2022 р.	відповідає
5	Мета оцінки	визначення ринкової вартості об'єкта оцінки для відображення в бухгалтерському обліку (для постановки на баланс)	відповідає
6	Вид вартості (база оцінки)	Ринкова вартість	відповідає
7	Власник об'єкта оцінки	Територіальна громада м. Золочева в особі Золочівської міської ради Золочівського району Львівської області	
8	Використані методичні підходи, методи оцінки та наявність обґрунтування їх застосування	дохідний, порівняльний	відповідає
9	Отримане значення вартості	Ринкова вартість, визначена у Звіті, що рецензується: 806 900 (вісімсот шість тисяч дев'ятсот гривень) без ПДВ, сума ПДВ становить 161 380 (сто шістдесят одна тисяча триста вісімдесят гривень); ринкова вартість майна з урахуванням податку на додану вартість становить: 968 280 (дев'ятсот шістдесят вісім тисяч двісті вісімдесят гривень).	
10	Обмеження щодо застосування результатів оцінки, у разі наявності	Наявні Результати оцінки можуть бути використані тільки з метою, вказаною в звіті	відповідає
11	Процедура визначення вартості об'єкта оцінки. Величина вартості майна, визначена у звіті про оцінку майна	Процедура визначення вартості об'єкта оцінки відповідає вимогам нормативно-правових актів.	відповідає
12	Склад вихідних даних, копії	Склад наявних у додатках до звіту основних вихідних даних	відповідає

	яких містяться у додатках до звіту, інше, фотографії	про об'єкт оцінки (правовстановлюючі документи, фотографії об'єкта оцінки, аналоги пропозицій продажу тощо) є достатній для проведення неупередженої оцінки	
13	Наявність переліку нормативно-правових актів, використаної літератури та довідкових даних	Склад наявних у звіті переліку нормативно-правових актів, використаної літератури та довідкових даних є достатній для проведення неупередженої оцінки	відповідає
14	Наявність аналізу ринку подібного майна та факторів, що нього впливають	Наявний, однак недостатньо повно проаналізовані основні фактори та тенденції ринку подібного майна	відповідає
15	Наявність аналізу існуючого стану використання об'єкта оцінки та визначення умов його найбільш ефективного використання	В звіті про оцінку майна наведено аналіз існуючого та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки	відповідає
16	Наявність розрахунків, що відповідають методичним підходам, методам та оціночним процедурам	Розрахунки відповідають змісту методичних підходів, методів та оціночних процедур.	відповідає
17	Обґрунтованість зроблених оцінювачем припущень, на підставі яких проводилась оцінка	У звіті про оцінку майна наведені обґрунтовані припущення на підставі яких проводилась оцінка	відповідає
18	Висновок про вартість та його відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	Висновок про вартість відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	відповідає

ВИСНОВКИ РЕЦЕНЗЕНТА

Висновок про правову можливість проведення оцінки виконавцем звіту про оцінку майна	Відповідно до Сертифіката суб'єкта оціночної діяльності та кваліфікаційних документів оцінювача, наведених в додатках до звіту, виконавець має право проводити оцінку оцінюваного майна. До наданої на рецензування копії Звіту долучено копії документів, які засвідчують право суб'єкта оціночної діяльності та оцінювача здійснювати оцінку майна.
Висновок про обґрунтованість виконавцем звіту вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно-правових вимог з оцінки майна	Вид вартості, що визначається у звіті – ринкова вартість. Обрана ринкова база відповідає визначеній меті оцінки, а також вимогам Національного стандарту № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”, Національного стандарту № 2 “Оцінка нерухомого майна”, Методики оцінки від 10.12.2003 р. № 1891, Методики оцінки об'єктів оренди від 10.08.1995 р. № 629, Методики грошової оцінки пам'яток від 26.09.2002 р. № 1447. Обґрунтування вибору бази оцінки та виду вартості, а також етапи, виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку – коректні та достатні, і, на думку рецензента, використання ринкової бази оцінки у розглянутому випадку є цілком правомірні.
Висновок про зібрані виконавцем звіту вихідні дані та іншу інформацію, необхідну для оцінки майна	Використана в процесі оцінки інформація є достатньо повною для проведення оцінки майна і розкрита у відповідних розділах Звіту. Натурне обстеження об'єкта оцінки оцінювачем виконане повністю. Матеріали фотофіксації зовнішнього вигляду та інтер'єрів об'єкта оцінки у Звіті є наявні. За матеріалами Звіту можливо скласти уявлення про характеристику фізичного/технічного стану будівлі.
Висновок про відповідність і правильність застосування під час оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також обґрунтованість зроблених припущень	В процесі написання звіту Оцінювачем було: приведено перелік використаних нормативно-правових актів оцінки; сформульовані припущення та обмеження; наведено основні визначення та поняття, принципи оцінки, методика оцінки та термінологію; подано загальні відомості, обґрунтовано базу оцінки; наданий аналіз документів для виконання оцінки, правового статусу об'єкта оцінки, оглядово розглянуто зміст методичних підходів та достатньо аргументовано обрані методичні підходи; проведена ідентифікація об'єкта оцінки; проаналізовано та обґрунтовано існуюче та найбільш ефективне використання об'єкта оцінки, оглядово проведений аналіз ринку офісної нерухомості; визначена ринкова вартість об'єкта оцінки за порівняльним та дохідним підходами; проведено узгодження результатів та зроблений висновок про вартість майна. Ідентифікацію

	об'єкту оцінки підтверджено фотофіксацією в Додатках до Звіту. Загалом оцінювачем при визначенні вартості об'єкта оцінки використано загальноприйняті методичні підходи, процедури та технічні прийоми. При визначенні вартості об'єкта оцінки за порівняльним підходом у якості співставних об'єктів порівняння оцінювачем обрано 5 об'єктів. Інформація про об'єкти порівняння подана з посиланням на конкретні джерела у вигляді копій публікацій і є достатньою для оцінювача при проведенні оцінки майна. Для перевірки правильності виконання оціночних процедур до звіту долучено копії роздруківок результатів пошуку ринкової інформації, яка була зібрана оцінювачем під час проведення оцінки. Це дало змогу рецензенту виявити з першоджерел характеристики і цінові показники використаних об'єктів порівняння, а також перевірити правильність, точність та повноту використаних оцінювачем даних. Оціночні процедури коригування визначення вартості об'єкта оцінки за порівняльним підходом загалом виконані цілком коректно, в межах припустимих оціночними процедурами значень цих коефіцієнтів. Дохідний підхід включає побудову моделі капіталізації чистого операційного доходу, базуючись на аналізі цін ринку оренди комерційних приміщень на дату оцінки. Застосовуючи цей підхід Оцінювач виходив з принципу корисності і аналізу найкращого використання, вважаючи, що приміщення об'єкту оцінки будуть здаватися в оренду для торгово-офісних потреб.
Зауваження по Звіту	Під час аналізу Звіту, що представлено на рецензування, суттєвих зауважень по ньому не виявлено.
Висновок про вартість майна та його відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	Висновок про вартість майна наявний і містить відомості, передбачені п. 60 Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав". Звіт про оцінку в кінці підписаний і скріплений печаткою СОД.
Загальний висновок	Звіт, що рецензується, класифікується за ознакою абзацу третього п. 67 Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затв. Постановою КМУ від 10.09.2003 р. № 1440, як такий, що в цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки.

Рецензент

08.08.2022 р.





ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 888 / 21

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "03" грудня 2021 р.

Видааний

Машталіру Андрію Ігоровичу

Реквізити суб'єкта

79049, м. Львів, вул. Трильовського, буд. 27, кв. 73

господарювання

3166305678

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

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі.

(визначається необхідні)

1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомоті), з-поміж 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.

(визначається необхідні)

Срок дії "03" грудня 2021 р. до "03" грудня 2024 р.

Голова Фонду

Дмитро СЕННИЧЕНКО



ФОНД
ДЕРЖАВНОГО МАЙНА
УКРАЇНИ



ІНСТИТУТ ПІДПРИЄМНИЦТВА ТА
ПЕРСПЕКТИВНИХ ТЕХНОЛОГІЙ

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ 8888

"21" квітня 2012 р.

Засвідчує про те, що

Машталір Андрій Ігорович

успішно склав кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від "21" квітня 2012 р., Протокол № 45 та підтверджує його достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна: "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізаційних в межах напрямів: 1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомоті), з-поміж 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 належать до машин, обладнання, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність.

Заступник Голови
Фонду державного
майна України

Г. Хотей /

Ректор
Інституту підприємництва та
перспективних технологій

І. Хром'як /

БЕЗСТРОКОВЕ



ФОНД
ДЕРЖАВНОГО МАЙНА
УКРАЇНИ



ВСП "НН ІНСТИТУТ
ПІДПРИЄМНИЦТВА ТА ПЕРСПЕКТИВНИХ
ТЕХНОЛОГІЙ НУ "ЛЬВІВСЬКА ПОЛІТЕХНІКА"

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 2150 - ПК

"01" грудня 2021 року

Видано **Машталіру Андрію Ігоровичу**

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

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

Голова
Експертної
комісії

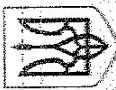


С. А. Булгакова
(підпис, прізвище)

Директор ВСП "НН Інститут
підприємництва та перспективних
технологій НУ "Львівська політехніка"



М. П. (підпис, прізвище)
І. Я. Хром'як
(підпис, прізвище)



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію у Державному реєстрі оцінювачів

№ 22 від 22 грудня 2012 р.

№ 9402

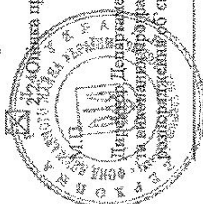
Видає Машталіру Андрію Ігоровичу на підставі кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 21.04.2012 МФ № 8128, виданого Фондом державного майна України спільно з Інститутом підприємництва та перспективних технологій, та свідчить про те, що його зареєстровано в Державному реєстрі оцінювачів як оцінювача, 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 земельних ділянок та майнових прав на них.
 - ☐ 1.2. Оцінка машин і обладнання.
 - ☐ 1.3. Оцінка колісних 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, колісних 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 та об'єктів інтелектуальної власності).

☒ 2.2. Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.

Директор Департаменту координації розробки
та експертних програмних документів, оцінки та
реєстрації майна і об'єктів інтелектуальної власності



Є. Григоренко

* Непогрібно записати ☒

В цьому документі
пронумеровано
і прошнуровано

6 аркушів

Фізична
особа-приємець
Машталір А. І.

