

Селютін Олександр Геннадійович

РЕЦЕНЗІЯ

на звіт про незалежну оцінку групи нежитлових приміщень №2 в будівлі літ. «А-2», загальною площею 305,5 м², за адресою: Львівська обл., Дрогобицький район, м. Стебник, вул. М. Грушевського, буд. 2

Загальна частина	
1. Підстави проведення рецензування	Лист-звернення від 04.10.2022 року.
2. Об'єкт рецензування (повна назва)	Звіт про оцінку групи нежитлових приміщень №2 загальною площею 305,5 м ² , в будівлі літ. «А-2», за адресою: Львівська обл., Дрогобицький район, м. Стебник, вул. М. Грушевського, буд. 2 виконаний ФОП Фаріон В.М., ЄДРПОУ 1784909097, адреса: вул. Кульпарківська, 158Б/35, м. Львів, 79021
3. Напрямок та спеціалізація оцінки майна	1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них
Відомості про суб'єкт оціночної діяльності, який здійснив оцінку	
1. Суб'єкт оціночної діяльності та його ідентифікаційний код за ЄДРПОУ	Фізична особа-підприємець Фаріон В.М, ЄДРПОУ 1784909097
2. Адреса (місцезнаходження)	вул. Кульпарківська, 158Б/35, м. Львів, 79021
3. Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності	Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 715/21 від 24 вересня 2021
Відомості про оцінювачів, які проводили оцінку	
1. Оцінювачі	Фаріон Володимир Миколайович
2. Кваліфікаційні документи оцінювача	Фаріон В. М. (кваліфікаційне свідоцтво оцінювача № 2712 від 18 грудня 2004р., посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 2201-ПК від 20.04.2022 р.
3. Саморегулювальна організація оцінювачів, членом якої є оцінювач	-
Відомості про рецензента	
1. Рецензент	Селютін Олександр Геннадійович
2. Кваліфікаційні документи оцінювача	Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ №5601 від 15 грудня 2007 р. Свідоцтво про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №2162-ПК від 01 грудня 2021.
3. Свідоцтво про реєстрацію в державному реєстрі оцінювачів	№ 6117 від 28 січня 2008 р.
4. Строк практичної діяльності з оцінки майна	Більше 10 років.

Рецензент Оцінювач

/Селютін О.Г./

За результатами рецензування звіту про оцінку майна встановлено наступне:

№ 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	
			Відповідає	Не відповідає
1	Підстава для проведення оцінки	договір на проведення оцінки майна	+	
2	Об'єкт оцінки	група нежитлових приміщень №2 загальною площею 305,5 м ² , в будівлі літ. «А-2», за адресою: Львівська обл., Дрогобицький район, м. Стебник, вул. М. Грушевського, буд. 2	+	
3	Основні ціноутворюючі характеристики та показники об'єкта оцінки, які дають змогу його ідентифікувати	група нежитлових приміщень № 2 загальною площею 305,5 м ² в т. ч. н\ж приміщення № 4 площею 59,7 кв. м., н\ж приміщення № 5 площею 6,4 кв. м., н\ж приміщення № 6 площею 12,5 кв. м., н\ж приміщення № 7 площею 12,5 кв. м., н\ж приміщення № 8 площею 12,7 кв. м., н\ж приміщення № 9 площею 5,6 кв. м., н\ж приміщення № 10 площею 35,5 кв. м., н\ж приміщення № 11 площею 54,3 кв. м., кладова № 12 площею 0,4 кв. м., н\ж приміщення № 13 площею 9,3 кв. м., кладова № 14 площею 0,8 кв. м., н\ж приміщення № 15 площею 4,9 кв. м., н\ж приміщення № 16 площею 61,9 кв. м., н\ж приміщення № 17 площею 11,1 кв. м., сходові клітки № II площею 17,9 кв. м., які розташовані на другому поверсі двоповерхової цегляної будівлі літ. «А-2». Рік побудови – 1963, площа забудови – 380,1 м ² , об'єм – 1520 м ³ , висота 2,80 м. Стіни – цегла, покрівля – рубероїд, перекриття – залізобетон, підлога – бетон, дошка. Оздоблювальні роботи – штукатурка, побілка, двері, вікна - дерев'яні. Технічний стан об'єкта оцінки незадовільний. Інженерне забезпечення – електропостачання.	+	
4	Дата оцінки	30.09.2022 р.	+	
5	Мета оцінки	Визначення справедливої (ринкової) вартості об'єкта оцінки для цілей бухгалтерського обліку	+	
6	Вид вартості	За базу оцінки прийнято справедливую (ринкову) вартість	+	
7	Використані методичні підходи, методи оцінки та наявність обґрунтування їх застосування	В ході оцінки використано порівняльний та дохідний методичний підхід.	+	
8	Обмеження щодо застосування результатів оцінки (у разі наявності)	Звіт не може бути використаний з метою, що суперечить меті оцінки	+	
9	Величина вартості майна, визначена у звіті про оцінку	1 886 500 (один мільйон вісімсот вісімдесят шість тисяч п'ятсот) гривень, без ПДВ. 377 300 (триста сімдесят сім тисяч триста) гривень - ПДВ, 2 263 800 (два мільйони двісті шістдесят три тисячі вісімсот) гривень, в т. ч. ПДВ	+	
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.	Додатки до звіту: 1. Фотовізуальний огляд об'єкта оцінки; 2. Аналоги, що використані під час розрахунків; 3. технічний паспорт та поверховий план від 12.06.2017р. 4. технічний паспорт виготовлений станом на 02.02.2022р; 5. висновок щодо технічної можливості об'єднання об'єкта нерухомого майна від 07.06.2022р.; 6. рішення Дрогобицької міської ради про об'єднання об'єктів нерухомого майна №1196 від 27.07.2022р.; 7. витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності №311193826 від 29.09.2022р.	+	
11	Наявність переліку нормативно-правових актів, використаної літератури та довідкових даних, відповідно до яких проводилась оцінка	- Закон України „Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” № 2658-III від 12 липня 2001 року. - НАЦІОНАЛЬНИЙ СТАНДАРТ № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440.	+	

Рецензент Оцінювач

/Селютін О.Г./

№ 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	
			Відповідає	Не відповідає
		- НАЦІОНАЛЬНИЙ СТАНДАРТ № 2 "Оцінка нерухомого майна", затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442. - „Методика оцінки майна”, затверджена Постановою КМ України від 10.12.2003 р. № 1891; - Збірники Укрупнених показників відновної вартості житлових і громадських споруд і будівель. - Правила оцінки фізичного зносу житлових будинків, затверджених наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від " 03 " 02. 2009 р. № 21 - Норми професійної діяльності оцінювача, затверджені Радою УТО (протокол № 7 від 11.04.95 р.).		
21	Наявність аналізу зовнішніх факторів та подібного майна	Аналіз зовнішніх факторів та ринку подібного майна наявний.	+	
13	Наявність аналізу існуючого стану використання об'єкта оцінки та визначення умов його ефективного використання	Наявний	+	
14	Наявність розрахунків, що відповідають методичним підходам, методам та оціночним процедурам, за допомогою яких отримано висновок про вартість майна	У звіті правильно відображені розрахунки, що відповідають змісту методичних підходів, методів та оціночних процедур, за допомогою яких отримано висновок про вартість майна.	+	
15	Обґрунтованість зроблених оцінювачем припущень, на підставі яких проводилась оцінка (у разі їх наявності)	У звіті відсутні припущення, що могли б вплинути на ринкову вартість майна		-
16	Висновок про вартість та його відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	Висновок про вартість майна складено у відповідності до вимог нормативно-правових актів з оцінки майна.	+	

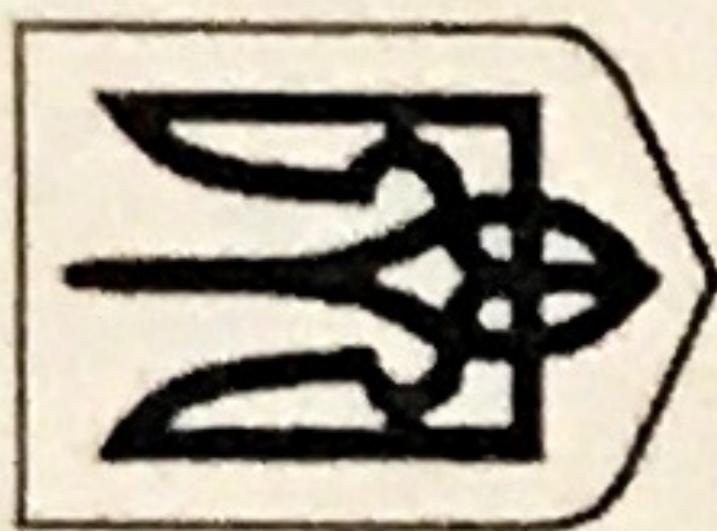
Висновок рецензента	
Висновок про правову можливість проведення оцінки виконавцем звіту про оцінку майна	Фізична особа-підприємець Фаріон В.М ЄДРПОУ 1784909097 та оцінювач мав право на здійснення оцінки згідно усіх діючих нормативно-правових актів та законів України
Висновок про обґрунтованість виконавцем звіту вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно - правових вимог з оцінки майна	Визначення вартості об'єкта оцінки відповідає меті оцінки, відповідає нормативно - правовим актам з оцінки майна.
Висновок про зібрані виконавцем звіту про оцінку майна вихідні дані та іншу інформацію, необхідну для проведення оцінки	Вихідні дані та інформація, зібрані Оцінювачем, дозволяють ідентифікувати об'єкт оцінки і є достатніми для проведення об'єктивної, якісної та професійної оцінки майна.
Висновок про відповідність і правильність застосування під час оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також обґрунтованість зроблених припущень	Використані для розрахунку вартості майна оціночні процедури в рамках порівняльного методичного підходу дозволили Оцінювачу зробити об'єктивний висновок про вартість оцінюваного об'єкта. Припущення, що могли б вплинути на вартість об'єкта оцінки відсутні.
Загальний висновок	Звіт про оцінку групи нежитлових приміщень №2 в будівлі літ. «А-2», загальною площею 305,5 м ² , за адресою: Львівська обл., м. Дрогобич, м. Стебник, вул. М. Грушевського, буд. 2 може бути прийнятий за основу. Звіт у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна.

04.10.2022 р.

Рецензент Оцінювач

/Селютін О.Г./

ФОНД
ДЕРЖАВНОГО МАЙНА
УКРАЇНИ



ІНСТИТУТ ПІДПРИЄМНИЦТВА ТА
ПЕРСПЕКТИВНИХ ТЕХНОЛОГІЙ
при Національному університеті
"Львівська політехніка"

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ 5801

"15" грудня 2007 р.

Засвідчує про те, що

Селютін Олександр Геннадійович

успішно склав кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від "15" грудня 2007 р., протокол №24) 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: 1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у т.ч. експертна грошова оцінка земельних ділянок; 1.2. Оцінка машин і обладнання; 1.3. Оцінка дорожніх транспортних засобів; 1.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що належать до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність.

Голова
Фонду державного
майна України

/ Семенюк В.П. /

М.П.

Ректор

Інституту підприємництва та
перспективних технологій

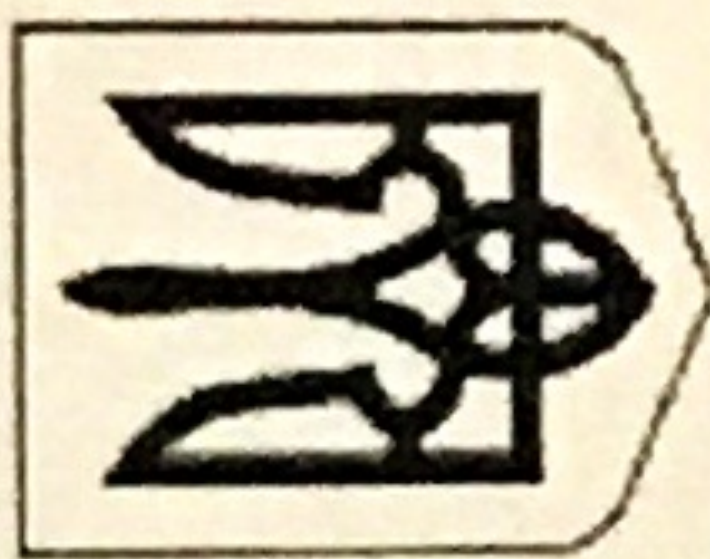
/ Хром'як Й.Я. /

М.П.

БЕЗСТРОКОВЕ

/Селютін О.Г./

ФОНД
ДЕРЖАВНОГО МАЙНА
УКРАЇНИ



ВСП "ІНІСТИТУТ
ПІДПРИЄМНИЦТВА ТА ПЕРСПЕКТИВНИХ
ТЕХНОЛОГІЙ НУ "ЛЬВІВСЬКА ПОЛІТЕХНІКА"

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 2162 - ПК

"01" грудня 2021 року

Видане **Селютіну Олександр Геннадійовичу**

(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.

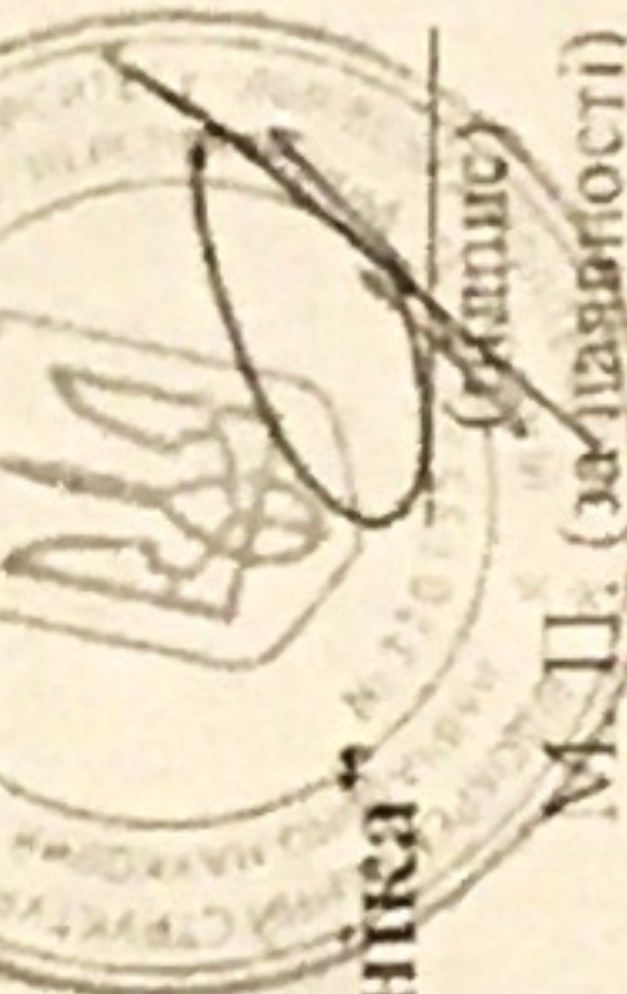
Голова
Експертної
комісії

С. А. Булгакова
(ініціали, прізвище)

Директор ВСП "ІНІСТИТУТ
ПІДПРИЄМНИЦТВА ТА ПЕРСПЕКТИВНИХ
ТЕХНОЛОГІЙ НУ "Львівська політехніка"

Й. Я. Хром'як
(ініціали, прізвище)

М. П. (за наявності)



/Селютін О.Г./