



ВИТЯГ ІЗ ЗВІТУ ПРО ЕКСПЕРТНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Найменування (адреса) земельної ділянки: Одеська область, Березівський район, Розквітівська сільська рада, масив 74, ділянка 40.

Кадастровий номер земельної ділянки: 5121283600:01:002:0762

Власник: ТОВ «АГРОФІРМА імені М.О. ПОСМІТНОГО»

Замовник: ТОВ «АГРОФІРМА імені М.О. ПОСМІТНОГО»

Суб'єкт оціночної діяльності: 1) ТОВ «ЦЕНТР ОЦІНКИ ВЛАСНОСТІ «ПАРЕТО» - Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 222/21 від 18 березня 2021 року, виданий Фондом державного майна України;

Оцінювач: Косенко Юрій Олександрович (Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок Серія ЦХ № 00177 від «10» червня 2006 року)

Мета оцінки та вид вартості: визначення вартості для продажу на аукціоні

Дата оцінки: 18 серпня 2021 року

1. Місцезнаходження					
Область		Район		Населений пункт	
Київська область		Березівський район		с. Рожни	
Дані про населений пункт					
Площа		5551,6 км ²			осіб
Населення		106 038			
Зони в межах населеного пункту					
Сельбищна	X	Ландшафтно-рекреаційна	-	Виробнича	-
Центральна	-	Серединна	-	Периферійна	-
Відстань до, км		центру нас. пункту		Залізничного вокзалу	-
аеропорту	-	автовокзалу	-	річкового/морського порту	-
адміністративного/громадського центру - км					
Автомагістралей					
	км				
1					
2					
3					
2. Характеристика земельних ділянок					
Категорія земель, до якої належить земельна ділянка			землі сільськогосподарського призначення		
Функціональне призначення за проектом відведення земельних ділянок			для ведення товарного сільськогосподарського виробництва		
Фактичне використання			за функціональним призначенням		
Площа земельних ділянок, м ²			42729		
Конфігурація земельних ділянок			Форма наближена до прямокутної		
Інженерно-геологічні умови			Звичайні		
Загальна площа приміщень, будівель і споруд, розміщених на земельній ділянці, м ²			-		
Забудована площа, м ²			-		
Балансоутримувач (за даними БТІ)			-		
Обмеження щодо забудови та використання земельних ділянок					
1	Використування за цільовим призначенням				
2	Дотримуватись обов'язків землевласників, правил добросусідства, правил охорони навколишнього середовища				
Узагальнюючий коментар обмежень		-			
Додаткова інформація про земельні ділянки -					
-					
-					



3. Інфраструктура					
Під'їзні шляхи					
з твердим покриттям	X	залізничні колії	-	водні	-
Мережі					
електропостачання	-	теплопостачання	-	телефонізація	-
водопостачання	-	газопостачання	-	каналізація	-
4. Найбільш ефективне використання					
Існуюче використання					
5. Методичні підходи до оцінки					
Капіталізація чистого операційного або рентного доходу	Потенційна орендна ставка, грн. за м ²		-		
	Ставка дисконту (капіталізації)		-		
	Кількість об'єктів порівняння		4		
Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок	Вартість умовно поліпшеної ділянки		-		
	Ставка капіталізації для поліпшеної ділянки		-		
Урахування витрат на земельні поліпшення	Чистий операційний дохід від поліпшеної ділянки		-		
6. Висновок про вартість земельних ділянок (грн.)					
Методи, що застосовуються, вартість 1 м²					
Метод зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок			252 101,10	грн.	
Висновок про вартість земельних ділянок			252 101,10	грн.	
Прописом: (двісті п'ятдесят дві тисячі сто одна) гривня десять копійок					

Оцінювач Косенко Юрій Олександрович
(прізвище, ім'я, по батькові)


(підпис)

Суб'єкт оціночної діяльності

ТОВ «ЦЕНТР ОЦІНКИ ВЛАСНОСТІ «ПАРЕТО»

(назва)

Івченко Олег Андрійович

(прізвище, ім'я, по батькові керівника)


М. П.