



ЗВІТ

про експертну грошову оцінку № 1343/21 а саме:

земельна ділянка загальною площею 4,8871 га (кадастровий
№5121282900:01:002:0205), що розташована за адресою: Одеська обл.,
Березівський р., с/рада. Маринівська

Оцінювач

Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної
грошової оцінки земельних ділянок Серія ЦХ № 00177 від
«10» червня 2006 року
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача з
експертної грошової оцінки земельних ділянок Серія ЦХ
№ 02734 від «27» серпня 2020 року

Директор ТОВ «ЦЕНТР ОЦІНКИ
ВЛАСНОСТІ «ПАРЕТО»

Косенко Ю. О.

Івченко О. А.



ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Замовник	ТОВ «АГРОФІРМА імені М.О. ПОСМІТНОГО»
Власник	ТОВ «АГРОФІРМА імені М.О. ПОСМІТНОГО»
Виконавець	ТОВ «ЦЕНТР ОЦІНКИ ВЛАСНОСТІ «ПАРЕТО» Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №222/21 від 18 березня 2021 року, виданий Фондом державного майна України
Об'єкт оцінки	земельна ділянка загальною площею 4,8871 га (кадастровий №5121282900:01:002:0205), що розташована за адресою: Одеська обл., Березівський р., с/рада. Маринівська
Мета оцінки	Визначення вартості для продажу на аукціоні
Вид вартості	Ринкова вартість
Використані методичні підходи	Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок
Обмежуючі умови	Правовий статус об'єктів був визначений Оцінювачем на основі документів, наданих Замовником
Дата оцінки	20 вересня 2021 року
Дата завершення складання звіту	23 вересня 2021 року
Строк дії висновку про вартість майна	1 рік від дати оцінки
Офіційний курс НБУ на дату оцінки	26,7028 гривень за 1 дол. США
Ринкова вартість об'єкта оцінки (без ПДВ; з округленням)	287 098,00 (двісті вісімдесят сім тисяч дев'яносто вісім) гривень

Оцінювач

Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок Серія ЦХ № 00177 від «10» червня 2006 року
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок Серія ЦХ № 02734 від «27» серпня 2020 року

Директор ТОВ «ЦЕНТР ОЦІНКИ
ВЛАСНОСТІ «ПАРЕТО»

Косенко Ю. О.

Івченко О. А.



ВИТЯГ ІЗ ЗВІТУ ПРО ЕКСПЕРТНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Найменування (адреса) земельної ділянки: Одеська обл., Березівський р., с/рада. Маринівська

Кадастровий номер земельної ділянки: 5121282900:01:002:0205

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: 20 вересня 2021 року

1. Місцезнаходження					
Область		Район		Населений пункт	
Київська область		Березівський район		с/рада. Маринівська	
Дані про населений пункт					
Площа					
Населення					осіб
Зони в межах населеного пункту					
Сельбищна	Х	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, м²			48871		
Конфігурація земельних ділянок			Форма наближена до прямокутної		
Інженерно-геологічні умови			Звичайні		
Загальна площа приміщень, будівель і споруд, розміщених на земельній ділянці, м²			-		
Забудована площа, м²			-		
Балансоутримувач (за даними БТІ)			-		
Обмеження щодо забудови та використання земельних ділянок					
1	Використовування 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 оренда 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			287 098,00	грн.	
Висновок про вартість земельних ділянок			287 098,00	грн.	
Прописом: (двісті вісімдесят сім тисяч дев'яносто вісім) гривень					

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)

