



ЗВІТ

про експертну грошову оцінку № 1401/21 а саме:

земельна ділянка загальною площею 4,5947 га (кадастровий №3520383700:02:000:0367), що розташована за адресою: Кіровоградська область, Олександрійський район, Комінтернівська сільська рада

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.

М. П.



ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Замовник	ТОВ «КОМІНТЕРН-АГРО»
Власник	ТОВ «КОМІНТЕРН-АГРО»
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 4,5947 га (кадастровий №3520383700:02:000:0367), що розташована за адресою: Кіровоградська область, Олександрійський район, Комінтернівська сільська рада
Мета оцінки	Визначення вартості для продажу на аукціоні
Вид вартості	Ринкова вартість
Використані методичні підходи	Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок
Обмежуючі умови	Правовий статус об'єктів був визначений Оцінювачем на основі документів, наданих Замовником
Дата оцінки	23 жовтня 2021 року
Дата завершення складання звіту	18 листопада 2021 року
Строк дії висновку про вартість майна	1 рік від дати оцінки
Офіційний курс НБУ на дату оцінки	26,2918 гривень за 1 дол. США
Ринкова вартість об'єкта оцінки (без ПДВ; з округленням)	39 600,00 (тридцять дев'ять тисяч шістсот) 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.

М. П.



ЗМІСТ

1. ВСТУП	4
1.1. Юридична підстава проведення оцінки	4
1.2. Процедура проведення оцінки	4
1.3. Мета оцінки	4
1.4. Визначення виду вартості об'єкту оцінки	4
1.5. Принципи оцінки	5
1.6. Перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки та припущення, у межах яких проводилася оцінка	5
1.7. Достовірність інформації	5
1.8. Додаткова робота	6
1.9. Конфіденційність	6
1.10. Юридичні права	6
1.11. Основні дефініції і термінологія	6
2. МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ	8
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	8
2.1. Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного)	8
2.2. Методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок	9
2.3. Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення	9
2.4. Обґрунтування обраного методичного підходу	10
3. ОПИС ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	11
3.1. Ідентифікація об'єкта оцінки	11
3.2. Характеристика розташування об'єкта оцінки	11
3.3. Характеристика об'єкту оцінки	12
4. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ	14
5. АНАЛІЗ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ	15
Скільки коштує земля	15
6. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	17
7. ВИЗНАЧЕННЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ	21
ПИСЬМОВА ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА	26
ПЕРЕЛІК НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ	27
ВИТЯГ ІЗ ЗВІТУ ПРО ЕКСПЕРТНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	28
ДОДАТКИ	30



1. ВСТУП

1.1. Юридична підстава проведення оцінки

На підставі Договору на проведення експертної грошової оцінки № 1401/21 від 23 жовтня 2021 року між ТОВ «КОМІНТЕРН-АГРО» та Суб'єктом оціночної діяльності, а саме: ТОВ «ЦЕНТР ОЦІНКИ ВЛАСНОСТІ «ПАРЕТО», що діє на підставі Сертифікату Суб'єкта оціночної діяльності 222/21 від 18 березня 2021 року, виконаний комплекс робіт по визначенню ринкової вартості земельної ділянки загальною площею 4,5947 га (кадастровий №3520383700:02:000:0367), що розташована за адресою: Кіровоградська область, Олександрійський район, Комінтернівська сільська рада, що належать ТОВ «КОМІНТЕРН-АГРО».

1.2. Процедура проведення оцінки

Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться в такій послідовності:

1. обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;
2. визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;
3. складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку;
4. збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;
5. визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;
6. вибір та обґрунтування методичних підходів;
7. визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку;
8. складання звіту про оцінку.

1.3. Мета оцінки

Метою оцінки є визначення вартості для продажу на аукціоні.

Звіт про оцінку призначений для Замовника і не може передаватися іншим юридичним або фізичним особам з метою, не передбаченою даній оцінці.

Звіт про оцінку має силу та є дійсним тільки в повному об'ємі (разом із відповідними Додатками включеними до переліку), та за умови відповідності наданих Замовником даних щодо характеристик об'єкта оцінки чинним на дату оцінки документам технічної інвентаризації та іншим документам, а також згоди Замовника з умовами проведення оцінки та підтвердження достовірності використаних у Звіті даних щодо об'єкта оцінки. Вартість об'єкта оцінки, що визначена у даному Звіті, відноситься до усього об'єкту в цілому. Будь-яке співвідношення частини вартості з частиною або елементом об'єкту оцінки є неправомірним, якщо це не обумовлено у Звіті.

Замовник самостійно відповідає за усі юридично значимі рішення, прийняті ним у зв'язку із даним Звітом.

Представлений Висновок про вартість майна має рекомендаційний характер, може бути прийнятий або відхилений Замовником, і не може бути основою того, що права на об'єкт оцінки перейдуть з одних рук в інші за розрахованою вартістю.

Замовник має право посилається на висновки, викладені в цьому Звіті, і використовувати їх виключно з відміченою метою, забезпечуючи при цьому нерозголошення методики оцінки, яка міститься в ньому.

Висновок про вартість майна є невід'ємною частиною Звіту, та не може розглядатися окремо від нього.

Використання Звіту в інших цілях неприпустимо без проведення Оцінювачем додаткових робіт.

1.4. Визначення виду вартості об'єкту оцінки

Виходячи з мети, з якою проводиться оцінка майна, його особливостей, а також нормативних вимог, Оцінювач прийняв ринкову вартість як базу оцінки.



1.5. Принципи оцінки

Оцінка майна проводиться з дотриманням принципів корисності, попиту і пропозиції, заміщення, очікування, граничної продуктивності внеску, найбільш ефективного використання.

Принцип корисності ґрунтується на тому, що майно має вартість тільки за умови його корисності для потенційного власника або користувача. Під корисністю слід розуміти здатність майна задовольняти потреби власника або користувача впродовж певного часу.

Принцип попиту і пропозиції відображає співвідношення пропозиції і попиту на подібне майно. Відповідно цього принципу під час проведення оцінки враховуються ринкові коливання цін на подібне майно і інші чинники, які можуть привести до змін в співвідношенні пропозиції і попиту на подібне майно.

Принцип заміщення передбачає облік поведінки покупців на ринку, яке полягає в тому, що за придбання майна не платиться сума, більше мінімальної ціни майна такої ж корисності, яке продається на ринку.

Принцип очікування передбачає, що вартість об'єкту оцінки визначається розміром економічних вигод або інших вигод, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ним.

Принцип внеску (граничної продуктивності) передбачає врахування впливу на вартість об'єкта оцінки таких факторів, як праця, управління, капітал та земля, що є пропорційним їх внеску у загальний дохід. Вплив окремого фактора вимірюється як частка вартості об'єкта оцінки або як частка вартості, на яку загальна вартість об'єкта оцінки зменшиться у разі його відсутності.

Принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, юридично дозволеними і економічно доцільними.

1.6. Перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки та припущення, у межах яких проводилася оцінка

- Виконавець проводить оцінку відповідно до норм діючого законодавства України і міжнародної практики оцінки власності.
- Звіт призначений для Замовника і не може передаватися іншим юридичним або фізичним особам.
- Виконавець не несе відповідальності за збитки та наслідки, які можуть виникнути при використанні цього Звіту з іншою метою.
- Стан об'єкту оцінки визначався Оцінювачем без візуального обстеження, згідно даних, наданих Замовником, а також шляхом вивчення технічної документації, яка відображена у додатках до цього Звіту. Оцінювач не несе відповідальності за можливі похибки у розрахунках, пов'язані з виявленням фактів наявності дефектів і ушкоджень, які не вказані Замовником, або за хибне повідомлення про наявність таких дефектів і ушкоджень.
- У якості джерела інформації про стан середовища та оточення об'єкта оцінки приймалися дані, надані Замовником, без проведення особистого візуального обстеження Оцінювачем. Оцінювач припускає, що ця інформація є достовірною. Оцінювачем не виявлялися, і він не несе відповідальності за можливе подальше виявлення в об'єкті оцінки та на територіях, які безпосередньо до нього прилягають, шкідливих речовин.
- Вся інформація, що надана Замовником та підтверджена документально, приймалась як достовірна. Юридична експертиза наданої документації Оцінювачем не проводилася.
- Інформація про рівень ринкових цін, що використана для даної оцінки, вважається правдивою.

1.7. Достовірність інформації

Уся інформація фінансового, технічного та економічного характеру, надана Замовником відносно об'єкту оцінки в письмовій чи усній формі, підтверджена, чи не підтверджена



документально, приймалась Оцінювачем як достовірна. У зв'язку з цим, уся відповідальність за точність та адекватність наданої інформації лежить на Замовнику. Оцінювач не проводив перевірки та юридичної експертизи вищезгаданої інформації.

Оцінювач виходив з того, що Замовник попереджений та усвідомлює той факт, що особи, які надають недостовірні вихідні дані, використання яких під час оцінки призвело до надання необ'єктивного висновку про вартість майна, несуть відповідальність згідно із законодавством (п. 55 абзац другий Національного стандарту оцінки № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. N 1440.)

Оцінювач не несе відповідальності за достовірність наданих Замовником даних відповідно до п.55 Національного стандарту № 1. Висновок про вартість майна ґрунтується на тому, що надана Замовником і отримана з інших незалежних джерел інформація була правдивою і не піддавалася незалежній перевірці. Оцінювач не гарантує та не бере на себе відповідальність у будь-якій формі за достовірність цієї інформації.

1.8. Додаткова робота

Договором і даним Звітом Суб'єкти оціночної діяльності не зобов'язані виконувати додаткову роботу, давати офіційні свідчення або бути присутнім в суді по питаннях, пов'язаних з об'єктом оцінки у випадках, не передбачених чинним законодавством України, якщо це не обумовлено договором або на це не буде іншого договору.

Суб'єкти оціночної діяльності не зобов'язані виконувати роботи щодо відновлення (актуалізації на іншу дату оцінки) цього Звіту після його офіційної передачі Замовникові.

1.9. Конфіденційність

Сторони зобов'язуються забезпечити конфіденційність інформації, отриманої один від одного, і всіх висновків, що містяться у цьому Звіті. Відповідальність за дотримання умов конфіденційності переходить до третіх осіб в момент передачі виконавцем Звіту таким третім особам.

1.10. Юридичні права

Оцінювач не проводив спеціального юридичного аналізу прав власності на оцінюваний об'єкт і не може надати власні висновки, або яку-небудь думку із цього приводу. Спеціальною умовою проведення оцінки є припущення, що Власник має законні права власності на об'єкт оцінки, вільні від будь-яких прав утримання або боргових зобов'язань, якщо інше не обумовлено спеціально.

1.11. Основні дефініції і термінологія

В даному Звіті використовуються такі поняття:

вартість - суспільне визнаний еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у грошовій формі. Під час оцінки визначається певний вид вартості об'єкта оцінки як ймовірна сума грошей, яка може бути отримана за об'єкт оцінки (за яку може бути здійснений обмін об'єкта оцінки) на дату оцінки;

дата оцінки - дата, станом на яку проведено процедуру оцінки та визначено вартість об'єкта оцінки;

земельні поліпшення - зміна якісних характеристик земельної ділянки унаслідок розташування в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також унаслідок господарської діяльності або проведення робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо);

експертна грошова оцінка - процес визначення вартості об'єкта оцінки на дату оцінки;
медіанне значення скоригованих цін продажу - середнє значення цін продажу для ранжованого ряду варіантів (без урахування найбільшого та найменшого значень) цін продажу об'єктів, обраних для порівняння;

модальне значення скоригованих цін продажу - найбільш поширене значення цін продажу



об'єктів, обраних для порівняння;

найбільш ефективне використання земельної ділянки - фізично можливе та економічно доцільне використання земельної ділянки та (або) земельних поліпшень згідно із законодавством, у результаті якого вартість, що визначається, буде максимальною порівняно з вартістю, яка може бути визначена на підставі аналізу інших можливих варіантів її використання;

обмежений ринок - ринок, на якому конкуренція серед продавців та покупців відсутня зовсім або обмежена;

реверсія - очікувана вартість земельної ділянки в період, що настає за прогнозним;

рентний дохід - дохід, що його можна отримати з землі як фактора сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва залежно від її якості та місця розташування земельної ділянки;

ставка капіталізації - коефіцієнт, за допомогою якого рентний або чистий операційний дохід перераховується в поточну вартість об'єкта оцінки;

ціна - сума грошей, за якою пропонується або фактично здійснюється перехід прав на об'єкт оцінки від продавця до покупця;

чистий операційний дохід - різниця між доходом від орендних платежів за землю та (або) її поліпшення, який визначається попитом на ринку, та щорічними витратами на утримання і експлуатацію земельної ділянки та її поліпшення.



2. МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Згідно Методики експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі таких методичних підходів:

- капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма)
- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок
- урахування витрат на земельні поліпшення

При виборі методичних підходів Оцінювач керувався метою оцінки, видом вартості за наявності найбільш повної інформації про об'єкт оцінки та достовірних інформаційних джерел для її проведення.

2.1. Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного)

Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного), передбачає ефективне використання земельної ділянки (фактичне чи умовне) з урахуванням обтяжень та обмежень щодо її використання.

При прямій капіталізації чистого доходу оцінна вартість земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_{кп} = \frac{До}{Ск},$$

де $Ц_{кп}$ – оцінна вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації чистого доходу (у гривнях);

До – річний чистий дохід (фактичний або очікуваний) (у гривнях);

Ск – ставка капіталізації (коефіцієнт).

При непрямій капіталізації чистого доходу (дисконтуванні грошових потоків) оціночна вартість земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_{нк} = \sum_{i=1}^t \frac{До_i}{(1 + Ск)^i},$$

де $Ц_{нк}$ – оціночна вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямой капіталізації чистого доходу (у гривнях);

До_i – очікуваний чистий дохід за i-й рік (у гривнях);

t – період (у роках), який ураховується при непрямій капіталізації чистого доходу.

Ставка капіталізації чистого доходу визначається співвідношенням між чистим річним доходом та ціною продажу подібної земельної ділянки або кумулятивним способом як сума безризикової процентної ставки, ризику на інвестування та ліквідності земельної ділянки.

При визначенні ставки капіталізації чистого доходу як співвідношення між чистим річним доходом та ціною продажу подібної земельної ділянки використовується формула:

$$Ск = До / Ц_{ан},$$

де: $Ц_{ан}$ – ціна продажу земельної ділянки за ринкових умов (у гривнях).

В кумулятивний спосіб величина ставки капіталізації чистого доходу визначається за формулою:

$$Ск = Бк + Ір + Лр,$$

де Бк – безризикова процентна ставка (коефіцієнт);

Ір – ризик на вкладення інвестицій (коефіцієнт);

Лр – ризик на ліквідність земельної ділянки (коефіцієнт).

При цьому кількість ризиків, що враховується при визначенні ставки капіталізації чистого доходу, може бути збільшена. Крім зазначених у формулі, можуть бути враховані також ризики, пов'язані з управлінням інвестиціями, інфляційними очікуваннями, станом економіки в конкретній галузі та ін.

Чистий річний дохід із забудованої земельної ділянки прирівнюється до валового доходу, за винятком витрат, пов'язаних з утриманням та експлуатацією забудованої ділянки, в тому числі об'єктів нерухомого майна, які на ній розташовані. В іншому випадку чистий річний дохід із забудованої земельної ділянки прирівнюється до доходу від оренди ділянки за ринкових умов.



Якщо використання земельної ділянки нерентабельне, за основу береться річний дохід від подібної за цільовим призначенням земельної ділянки або очікуваний за умов ефективнішого використання земельної ділянки дохід.

2.2. Методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок

Методичний підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, використовується в умовах розвинутого ринку землі та нерухомого майна.

За цим підходом оціночна вартість земельних ділянок визначається за формулою:

$$Ц_{зп} = Ц_a + \sum_{j=1}^m \Delta Ц_{aj},$$

де: $C_{зп}$ – оціночна вартість земельної ділянки, визначеної шляхом зіставлення ціни продажу подібної земельної ділянки (у гривнях);

C_a – ціна продажу подібної земельної ділянки (у гривнях);

m – кількість факторів порівняння;

$\sum \Delta C_{aj}$ – різниця (поправка) в ціні (+,-) продажу подібної земельної ділянки, що оцінюється, за j -м фактором порівняння.

За основу визначення оціночної вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок беруться ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється.

До факторів, що впливають на вартість земельної ділянки, належать:

- правовий режим земельної ділянки;
- цільове призначення та функціональне використання земельної ділянки;
- умови продажу (вільний продаж, змушений продаж);
- дата продажу (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана зі зміною ринкових умов);
- місцезнаходження (відмінності у розташуванні земельних ділянок в різних природнокліматичних зонах, населених пунктах різної категорії та у межах населених пунктів у різних містопланувальних і економіко планувальних зонах згідно з містобудівною документацією);
- фізичні характеристики (розмір і конфігурація земельної ділянки та її інженерно-геологічні параметри: ухил поверхні, стан ґрунтів, режим ґрунтових вод та паводків, заболоченість, прояви небезпечних геологічних процесів, рівень інженерної підготовки, характер та стан об'єктів нерухомого майна);
- використання прилеглої території (функціональне використання прилеглих земельних ділянок, щільність населення, рівень інженерно - транспортної інфраструктури, стан довкілля).

Визначення оціночної вартості земельної ділянки шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок передбачає зіставлення цін продажів кількох подібних земельних ділянок, тому кінцева величина оціночної вартості визначається як середнє значення для ранжованого ряду варіантів значень (без урахування найбільшого та найменшого) або найбільш поширене значення серед отриманих результатів.

При недостатній інформації про ціни продажу подібних земельних ділянок у конкретній зоні (через їх незначну кількість) допускається порівняння з подібними за цільовим призначенням земельними ділянками, розташованими в інших регіонах.

2.3. Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення

Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, використовується для проведення оцінки забудованих земельних ділянок (або тих, за будова яких передбачається) за умови ефективного їх використання (фактичного чи умовного).

За цим підходом оціночна вартість земельної ділянки визначається як залишок між очікуваною ціною продажу забудованої ділянки (або капіталізованим чистим річним доходом від її використання) та всіма витратами на спорудження об'єктів нерухомого майна за формулою:

$$C_v = C_o - V_{oc},$$



де: Цв – оціночна вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна (у гривнях);

Цо – очікувана ціна продажу (або капіталізований чистий дохід від забудованої земельної ділянки) (у гривнях);

Вос – витрати на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці (у гривнях).

За основу визначення оціночної вартості землі шляхом урахування витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна розташованих на земельній ділянці, беруться ціни продажу забудованих ділянок, які склалися на ринку, та витрати, пов'язані зі спорудженням цих об'єктів. Оціночна вартість землі та оціночна вартість об'єктів нерухомого майна є оцінною вартістю забудованої земельної ділянки.

Витрати на спорудження об'єктів нерухомого майна містять вартість будівництва (з урахуванням зносу будівель, споруд), включаючи прибуток забудовника і витрати, пов'язані з будівництвом та обслуговуванням будівель, споруд.

За відсутності відомостей про витрати на спорудження цих об'єктів їх оціночна вартість визначається шляхом зіставлення витрат на спорудження подібних об'єктів.

Висновок щодо оціночної вартості земельної ділянки ґрунтується на результатах порівняльного аналізу їх оцінки за різними методичними підходами.

Результати оціночної вартості земельної ділянки перераховуються на одиницю порівняння залежно від типу і характеристик земельної ділянки та розташованих на ній об'єктів нерухомого майна.

2.4. Обґрунтування обраного методичного підходу

Для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективно використання яких полягає в отриманні доходу від їх продажу, застосовується методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.

Для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективним використанням яких є отримання доходу від їх надання в оренду або іншого використання, застосовується методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації рентного або чистого операційного доходу.

Для поліпшених земельних ділянок застосовується методичний підхід, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.

При проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки.

Враховуючи зміст та повноту відомостей про земельну ділянку, аналіз ринку землі у даному районі та рівень цін продажу, приймаємо для експертної оцінки земельної ділянки методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.



3. ОПИС ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

3.1. Ідентифікація об'єкта оцінки

Об'єктами оцінки є земельна ділянка загальною площею 4,5947 га (кадастровий №3520383700:02:000:0367), що розташована за адресою: Кіровоградська область, Олександрійський район, Комінтернівська сільська рада

Власником об'єктів оцінки є ТОВ «КОМІНТЕРН-АГРО» на підставі наданих документів, а саме:

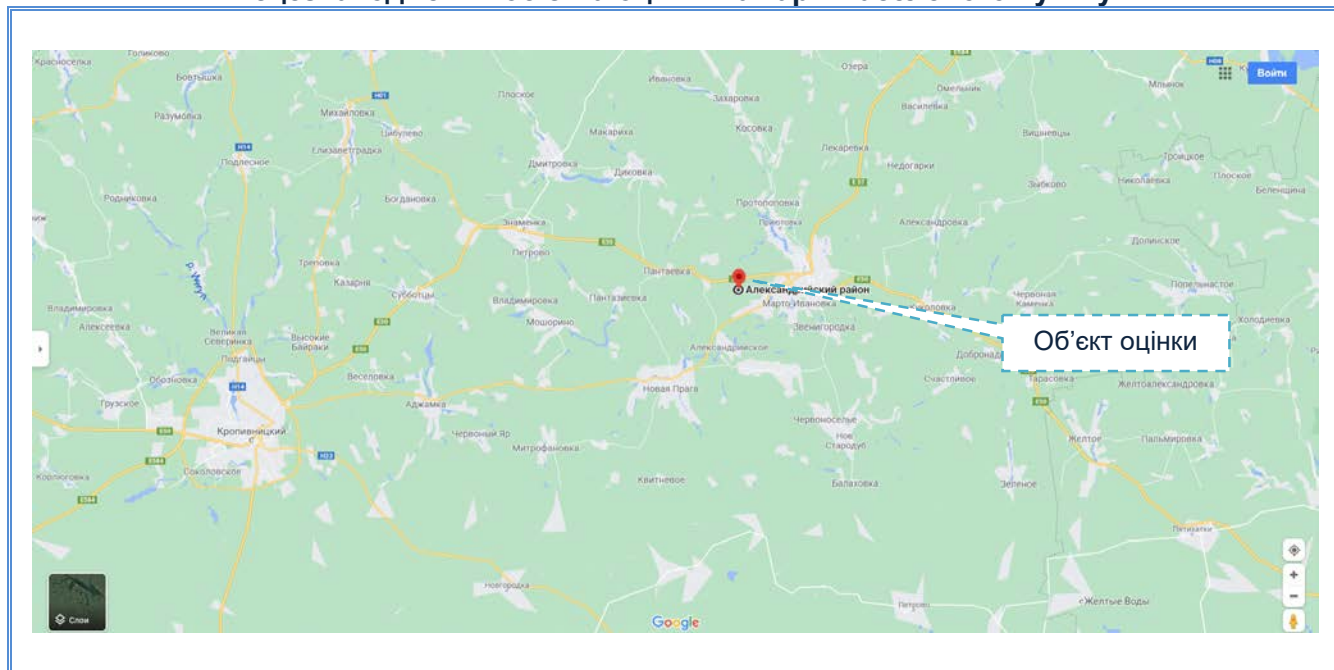
- ПОСТАНОВА ІМЕНЕМ УКРАЇНИ про визнання боржника банкрутом, відкриття ліквідаційної процедури у справі про банкрутство Справа № 904/6741/20 від 22.06.2021 року (копія).
- Інформація Державного земельного кадастру про право власності та речові права на земельну ділянку від 21.10.2021 року (копія).
- Договір оренди землі від 20 січня 2014 року (копія).

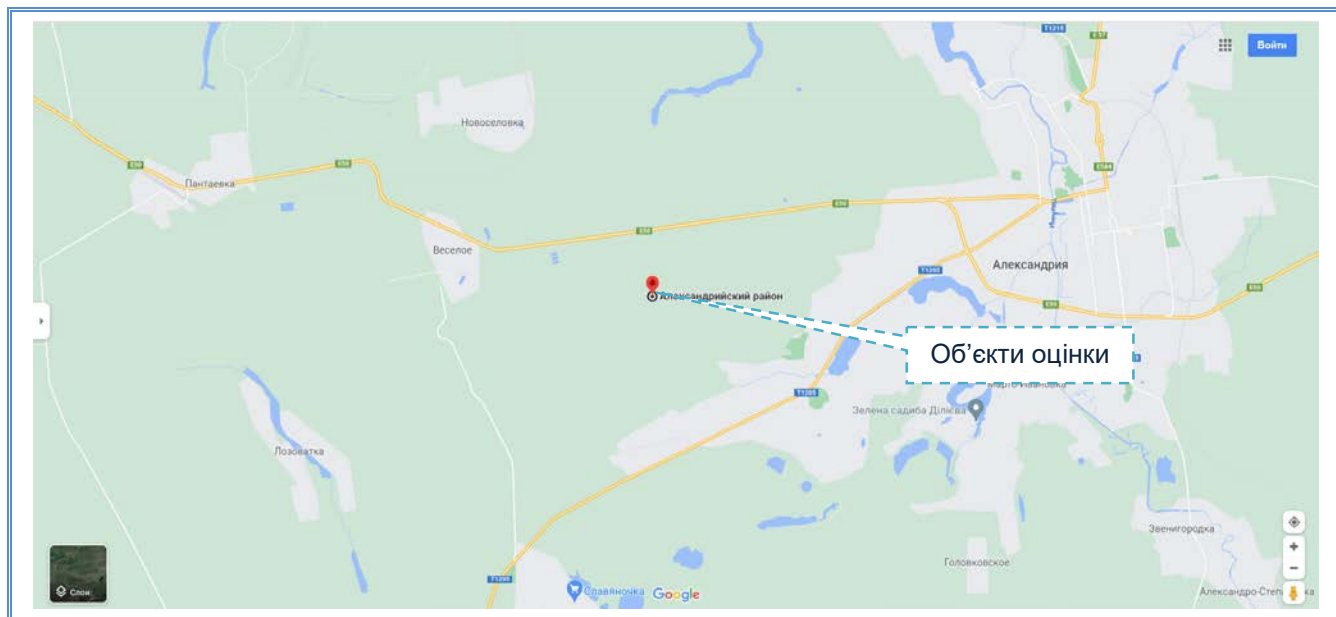
В результаті ідентифікації об'єкту встановлено, що право власності на земельні ділянки обтяжене діючими договорами оренди, укладеними на 49 років із внесенням передоплати за весь строк оренди на користь орендодавця. За діючим законодавством і, виходячи з умов договору оренди, на дату оцінки вони діють і розірвані бути не можуть.

3.2. Характеристика розташування об'єкта оцінки

Об'єкти оцінки розташовані в Кіровоградській області, Олександрійському районі.

Місцезнаходження об'єкта оцінки на карті населеного пункту





Новоселівська сільська рада	
Основні дані	
Країна	Україна
Область	Кіровоградська область
Район	Олександрійський район
Адм. центр	с-ще Новоселівка
Код КОАТУУ	3520383700
Облікова картка	Комінтернівська сільська рада
Склад	
Кількість членів	16
Голова ради	Кива Олександр Віталійович
Територія та населення	
Населення	1109 (станом на 2001 рік)
Населені пункти	2

Кіровоградська область — область у центральній частині України. Утворена 10 січня 1939 року, обласний центр — Кропивницький.

Розташована у межах річки Дніпра і Південного Бугу на півдні Придніпровської височини. Практично вся територія області (за винятком смт Власівка) розташована на правому березі Дніпра. На півночі межує з Черкаською, на північному сході з Полтавською, на сході та південному сході з Дніпропетровською, на півдні з Миколаївською та Одеською, на заході з Вінницькою областями. За однією із версій географічний центр України розташований поблизу Добровеличківки.

Олександрійський район — район Кіровоградської області в Україні, утворений 17 липня 2020 року. Адміністративний центр — місто Олександрія. Площа — 5405,5 км² (22% від площі області), населення — 226,7 тис. осіб (2020).

Комінтернівська сільська рада — колишній орган місцевого самоврядування у Олександрійському районі Кіровоградської області з адміністративним центром у с-щі Новоселівка.

3.3. Характеристика об'єкту оцінки

Адреса земельної ділянки	Кадастровий номер	Загальна площа, га	Цільове призначення
Кіровоградська область, Олександрійський район, Комінтернівська сільська рада	3520383700:02:000:0367	4,5947	ведення особистого селянського господарства

Земельні ділянки мають зручну форму для ведення господарської діяльності.

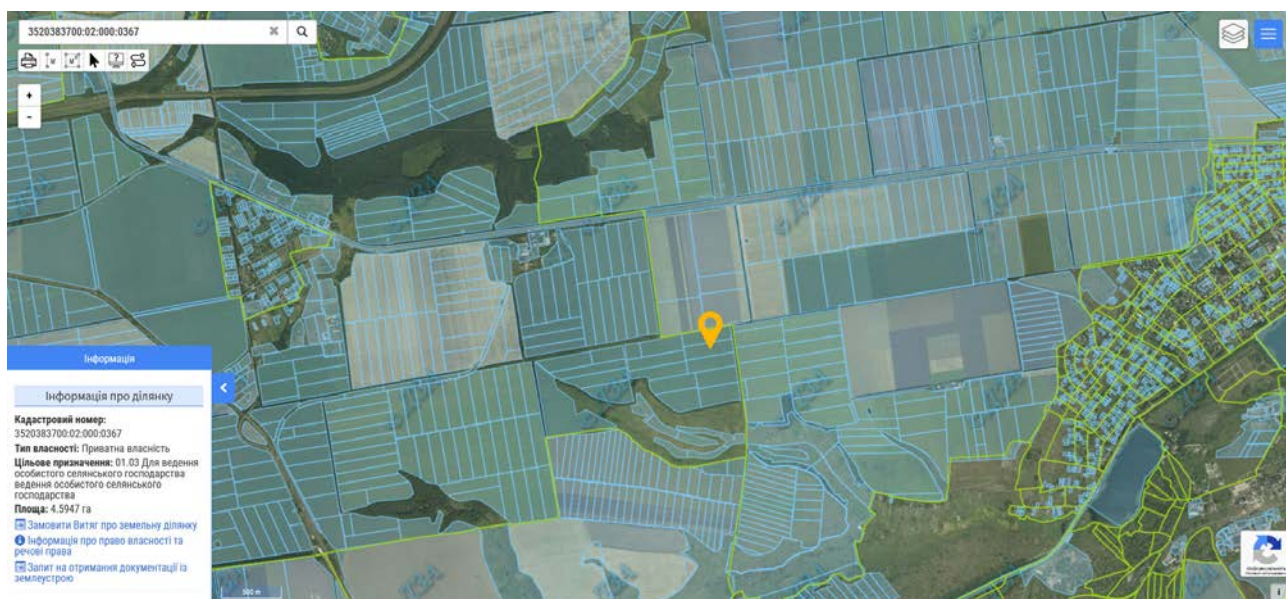
Рельєф ділянок рівний, спокійний.

Комунікації відсутні.

Під'їзд до ділянок здійснюється по ґрунтовій дорозі.



Місцезнаходження об'єктів оцінки на Публічній кадастровій карті України





4. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

Нерухомість - це майно, що може використовуватися не одним, а декількома способами. Оскільки кожному способу використання об'єкта нерухомості відповідає певна величина його вартості, то перед проведенням оцінки обирається один спосіб використання, який називається найкращим та найбільш ефективним.

Висновок про найкраще використання відображає думку Оцінювача відносно найкращого використання власності, виходячи з аналізу стану ринку.

Принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання.

Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною.

При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які:

- технічно можливі
- юридично дозволені
- економічно доцільні

Цільове призначення земельних ділянок: ведення особистого селянського господарства.

Аналіз використання земельних ділянок з погляду на варіанти технічно можливого, юридично дозволеного та економічно доцільного використання, свідчить, що земельні ділянки найбільш ефективно використовувати за цільовим призначенням: ведення особистого селянського господарства.



5. АНАЛІЗ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Скільки коштує земля

Кожен землевласник сам вирішує, за якою ціною продавати свою землю. Це і є основна ознака відкритого ринку. Проте до 2030 року буде діяти обмеження – мінімальна ціна на землю.

Мінімальна ціна на землю буде на рівні нормативної грошової оцінки, яка залежить від місця та призначення землі (ріплі, перелоги; багаторічні насадження; сіножаті; пасовища). Відповідні ціни оприлюднив Держгеокадастр станом на 1 січня 2021 року.

Найдорожчою є земля для багаторічних насаджень, а саме:

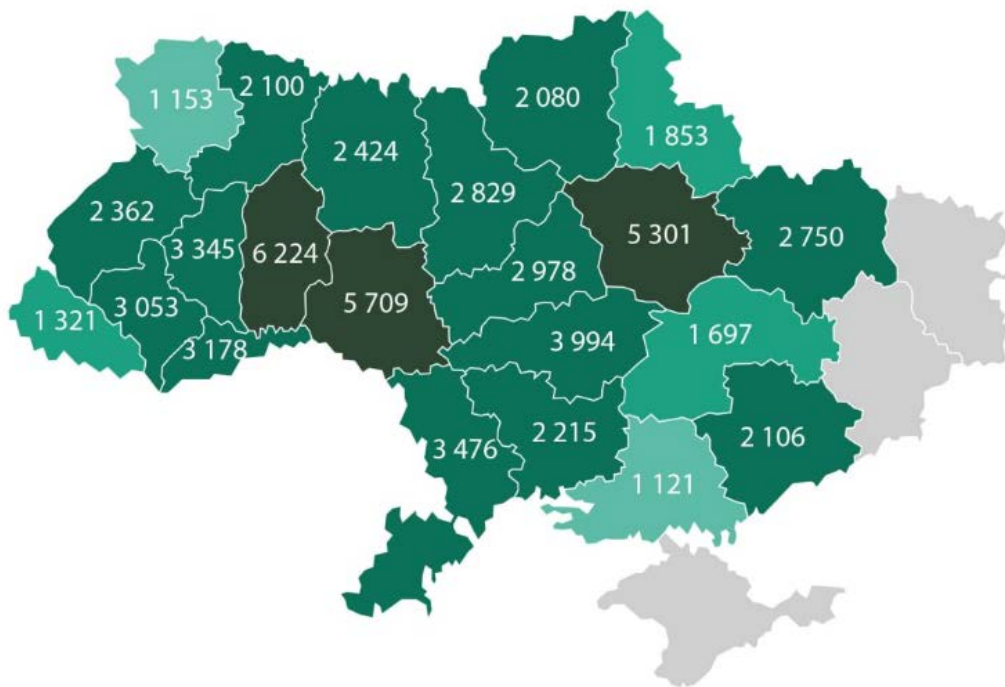
- В Черкаській області один гектар можна придбати мінімум за 74 тисячі гривень.
- Високі ціни також у Кіровоградській та Харківській областях – один гектар обійдеться мінімум в 67 тисяч гривень.
- Трохи більше як 64 тисячі гривень – мінімум, який доведеться викласти за землю у Полтавській області.

Проте є й значно дешевша в Україні земля:

- У Львівській області гектар землі для багаторічних обійдеться всього у 27 тисяч гривень щонайменше.
- Трохи дорожче в Житомирській області – 35 600 гривень за гектар.
- Охочі придбати землю у Херсонській, Рівненській, Івано-Франківській та Закарпатській областях заплатять щонайменше 37 тисяч гривень за гектар землі для багаторічних насаджень.

Середня вартість оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення представлена на карті:

ВАРТІСТЬ ОРЕНДИ 1 ГА С/Г ЗЕМЛІ



Прогнози цін

Якою буде справжня ціна

Фахівці з Держгеокадастру спрогнозували якою буде ціна на землю з відкриттям ринку. Найдорожче купуватимуть землю у Черкаській області за 1 870 – 2 500 доларів (51 200 – 68 500 гривень). Найдешевша земля буде у Житомирській області – 1 100 – 1 590 доларів (30 000



– 43 500 гривень).

Зверніть увагу, що це середня ціна на всю сільськогосподарську землю. Вище у матеріалі ми наводили нормативні показники на землю для багаторічних насаджень, яка є найдорожчою.

Ділянки поля уздовж основних трас, які теоретично можна перевести з сільгосппризначення в іншу категорію, і де можна побудувати ті ж АЗС, готель чи логістичний центр, вже зараз продаються по 10 тисяч доларів за гектар і вище, – кажуть експерти Держгеокадастру.

Альтернативний прогноз висловив голова "Бізнес-Варти" Іван Мірошніченко. На його думку, у липні середня вартість гектару землі в Україні буде на рівні 2 500 доларів, тобто 68 тисяч гривень.

Ціна буде рости

Прем'єр-міністр Шмигаль переконаний, що вартість землі в Україні з роками ростиме.

Коли мова йде про відкриття ринку землі, це означає встановлення справедливості. Відкриття ринку землі призведе до зростання ціни на землю, як мінімум, у два рази протягом перших 3–5 років. Такі наші оцінки, такі оцінки експертів, – сказав Шмигаль.

Радник прем'єр-міністра України Дмитро Ливч називає справжню вартість української землі на рівні 5 тисяч доларів.

Притримати ділянки до 2024 року радить й фінансист Сергій Фурса, який переконаний, що ціни зростуть тоді, коли на ринок зайдуть іноземні інвестори та юридичні особи.

Зараз немає сенсу, хіба що ви дуже довго чекали і бажаєте позбутися землі. Допоки на ринку обмежене коло покупців, тобто немає можливості в юридичних осіб купувати землю, то ціна буде обмежена, – зауважив Сергій Фурса.

Скільки заробить Україна

Денис Шмигаль зазначив, що завдяки впровадженню електронних земельних аукціонів потенціал збільшення надходжень до місцевих бюджетів за умови ефективного управління землею становитиме до 12 мільярдів гривень.

А от надходження до державного бюджету будуть нижчі – 500 мільйонів гривень на першому етапі, спрогнозував заступник міністра агрополітики Тарас Висоцький в ефірі одного з українських телеканалів. Все тому, що:

- До державного бюджету йтиме лише 1% від вартості продажу землі.
- Попри те, що 90% українців раді мати право продати свою землю, лише 7% і справді готові це зробити. Тож першими роками надходження до бюджету будуть низькими.



6. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

При співставленні об'єктів порівняння в рамках порівняльного підходу Оцінювачем були використані коригування, які, в більшості, є суб'єктивною думкою Оцінювача, що заснована на досвіді та здоровому глузді. Розрахунок поправок викликає певні труднощі пов'язані з тим, що дуже складно виділити питому вагу певного фактору, яка впливає на ціну певного об'єкту. Наявність на ринку об'єктів порівняння, що відрізнялися один від одного лише за певним фактором, є поодинокими випадками.

Для порівняння з об'єктом оцінки беремо дані про ціни пропонування подібного майна з урахуванням відповідних поправок, які враховують тенденції зміни ціни продажу подібного майна порівняно з ціною їх пропонування.

Коригування вартості подібного майна здійснюється шляхом додавання або вирахування грошової суми із застосуванням коефіцієнта (відсотка) до ціни продажу (пропонування) зазначеного майна або шляхом їх комбінування. Коригування вартості об'єктів порівняння проведено враховуючи їх пріоритетність.

Для розрахунку відібрані об'єкти порівняння – земельні ділянки, що пропонуються до продажу на ринку нерухомості. Була використана інформація опублікована на спеціалізованих сайтах з продажу нерухомості та друкованих видань, отримана інформація додається до Звіту.

Після визначення елементів порівняння проводився розрахунок вартості об'єкта оцінки шляхом урахування величини коригуючих поправок до вартості об'єктів порівняння. Негативне (від'ємне) коригування (-) вноситься в випадку, коли об'єкт порівняння переважає за своїми характеристиками об'єкта оцінки, позитивне коригування (+), коли об'єкт порівняння поступається за своїми характеристиками об'єкту оцінки.

Об'єкти порівняння об'єкту оцінки приведені в наступній таблиці.



Розрахунок вартості об'єкту оцінки проводився в наступній послідовності:

Основою визначення ринкової вартості земельної ділянки шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок є ціни пропозицій тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється.

Для розрахунку відібрані подібні земельні ділянки, що пропонуються до продажу на вторинному ринку нерухомості. Інформація про продаж перевірена, роздрукована та додається до звіту.

Подальший розрахунок вартості оцінюваної земельної ділянки проводився за наступним алгоритмом:

1. Визначалася вартість одиничного показника - 0,01 га (сотка) - об'єктів порівняння шляхом ділення їх вартості на загальну площу.
2. За відсутності достовірної інформації про ціни продажу подібного майна ринкова вартість об'єкта оцінки визначалася на основі інформації про ціни пропонування подібного майна з урахуванням відповідних поправок, які враховують тенденції зміни ціни продажу подібного майна порівняно з ціною їх пропонування. Отже, представлені на ринку ціни об'єктів порівняння є цінами пропозиції, а реальні ціни угод є комерційною таємницею. У зв'язку з цим вартість одиничного показника коригувалася на можливе зменшення вартості пропозиції об'єкту порівняння. Проведення телефонних переговорів із продавцями об'єктів порівняння та консультацій з фахівцями в сфері нерухомості дають змогу вирахувати величину торгу, який, в залежності від становища даного сегменту ринку та специфіки об'єктів порівняння, може скласти від 5% до 20%. Враховуючи все вищесказане та ситуацію на ринку нерухомості, Оцінювач прийняв коригування на торг для об'єктів порівняння в розмірі -5%.
3. Вартість одиничного показника коригувалася з врахуванням правового статусу земельної ділянки (право власності, право користування, оренда тощо). Набір різних прав на земельні ділянки має різне вартісне відображення. Коригування вираховується після аналізу вартості різного набору прав, що відображені у наступній таблиці.

Таблиця

Правовий статус земельної ділянки	Відсоток від вартості права власності, %
Власність	100
Довгострокова оренда (49 років)	95
Документи не оформлені через небажання власника займатися оформленням	90
Довгострокова оренда (від 25 до 49 років)	90
Оренда (від 15 до 25 років)	85
Оренда (від 5 до 15 років)	80
Оренда (від 2 до 5 років)	75
Короткострокова оренда (до 2 років)	70
Постійне землекористування	80

4. Вартість одиничного показника коригувалася з врахуванням наявних обмежень об'єктів порівняння (сервітути, обтяження тощо). Коригування вираховується після проведення аналізу ринку та знаходження різниці в вартості між ділянками з обтяженнями та ділянками які їх не мають, та може скласти від 5% до 20%.
5. Вартість одиничного показника коригувалася з врахуванням статусу населеного пункту, в якому розташовані об'єкти порівняння. Дане коригування враховує економічний потенціал населеного пункту та його інвестиційну привабливість, кількість населення тощо. Вартість нерухомості однакового призначення в різних населених пунктах має різну вартість, що обумовлено різною величиною грошового потоку, який вона здатна генерувати, тобто має різну інвестиційну привабливість і, як наслідок, різну вартість. Коригування вираховується після проведення аналізу ринку та консультацій з фахівцями з нерухомості, та в залежності від регіону, може скласти від 5% до 15%.
6. Вартість одиничного показника коригувалася з врахуванням локального розташування об'єктів порівняння у межах кварталу/мікрорайону (враховується близькість до транспортних розв'язок, інфраструктура, доступність). Проведення аналізу та



- консультацій з ріелторами дають змогу вирахувати дане коригування яке може скласти від 1% до 15%.
7. Вартість одиничного показника коригувалася з врахуванням площі (масштабності) об'єктів порівняння. Площа об'єкта істотно впливає на його вартість. Для невеликих площ, як правило, вартість однієї сотки буде більшою від об'єктів з великою площею. Враховуючи все вищесказане, Оцінювач визначив коригування на площу для об'єктів порівняння, що розраховується за формулою: $(Sa/So)^{0,1}$, де: Sa – площа об'єкта порівняння; So – площа об'єкта оцінки; 0,1 – коефіцієнт гальмування ціни визначений емпірично.
 8. Вартість одиничного показника коригувалася з врахуванням наявності у об'єктів порівняння інженерних комунікацій (електрика, водопостачання, газопостачання, каналізація тощо). Коригування дозволяє врахувати різницю в вартості в залежності від наявності або відсутності окремих елементів комунікацій. Величина коригування вираховується після проведення аналізу та консультацій з ріелторами. Зазвичай величина коефіцієнта коригування на наявність або відсутність таких комунікацій як електропостачання, водопостачання, каналізація, знаходиться в діапазоні від 1% до 5% за кожний елемент, величина коригування на газопостачання становить від 1% до 10%. Дані діапазони, в певній мірі, відображають можливість підведення тих чи інших комунікацій (або затрати на їх облаштування). При неможливості облаштування окремих комунікацій або зв'язаних з цим облаштуванням значних перешкод, діапазони коефіцієнтів можуть бути значно ширшими.
 9. Вартість одиничного показника коригувалася з врахуванням типу під'їзних шляхів об'єктів порівняння (асфальт, ґрунт тощо.). Коригування вираховується після проведення аналізу ринку та консультацій з ріелторами та може скласти від 1% до 10%.
 10. Вартість одиничного показника коригувалася з врахуванням додаткових недоліків (може включати всі недоліки, які неохоплені наявними коригуваннями). Величина коригування визначається за допомогою методу попарного порівняння та може скласти від 1% до 20%.
 11. Вартість одиничного показника коригувалася з врахуванням додаткових переваг (ліс, озеро, краєвид тощо). Величина коригування визначається за допомогою методу попарного порівняння та може скласти від 1% до 20%.
 12. Розраховувалася медіанне значення вартості одиничного показника (медіанне значення).
 13. Вартість об'єкту оцінки розраховувалася шляхом множення його площі на медіанне значення вартості одиничного показника.



7. ВИЗНАЧЕННЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ

В Україні права, пов'язані з користування земельними ділянками регулюються Земельним Кодексом України від 25 жовтня 2001 року (в редакції від 13.04.2020 року). Земельний кодекс визначає право постійного користування земельною ділянкою, як право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають:

- а) підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності;
- б) громадські організації осіб з інвалідністю України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації;
- в) релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності;
- г) публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України "Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування";
- г') заклади освіти незалежно від форми власності;
- д) співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку;
- е) оператор газотранспортної системи та оператор системи передачі.

Облік права користування земельною ділянкою

Права постійного користування земельною ділянкою зі складу земель державної та комунальної власності придбають підприємства та організації державної та комунальної форми власності.

Відповідно до норм ст. 92 ЗК України, право постійного користування земельною ділянкою - це право володіння та користування земельною ділянкою, що знаходиться у державній або комунальній власності без встановлення терміну.

Відповідно до Положення № 1213, право постійного користування земельною ділянкою враховується у складі нематеріальних активів та в порядку, встановленому П(С)БО 8.

П(С)БО 8 визначає нематеріальний актив як немонетарний актив, який не має матеріальної форми та може бути ідентифікований (незалежно від терміну його корисного використання (експлуатації)).

Під ідентифікацією нематеріального активу мається на увазі, що актив на дату його придбання повинен бути достовірно визначений та бути корисним в періоді використання.

На думку Мінфіну, викладений в Листі № 31-34000-10-10/6424, право постійного користування земельною ділянкою в бухгалтерському обліку відображається у складі нематеріального активу за вартістю, визначеною Законом про оцінку майна. Використання придбаного права постійного користування земельною ділянкою неможливе без оформлення документа, що засвідчує таке право. А таким документом, відповідно до ст. 126 ЗК України, є державний акт, який складається на підставі рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування. У свою чергу, рішення про надання права постійного користування земельною ділянкою ухвалюється на підставі проекту землеустрою (ст. ст. 123, 151 ЗК України).

Оцінка права оренди земельної ділянки та права користування чужою земельною ділянкою

Оцінка права оренди земельної ділянки або користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) (далі - користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію) ґрунтується на попередньому визначенні ринкової вартості земельної ділянки.

Оцінка прав орендодавця (власника) земельної ділянки визначається як сума чистого операційного доходу від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки



або договором користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для даної земельної ділянки, та поточною вартістю реверсії за формулою

$$Ц_{пв} = \sum_{t=1}^n \frac{D_{дi}}{(1 + C_k)^t} + P$$

де Ц_{пв} - вартість прав власника земельної ділянки, наданої в оренду або користування на умовах емфітевзису чи суперфіцію;

Д_{дi} - чистий операційний дохід від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію;

С_к - ставка капіталізації для землі;

Р - поточна вартість реверсії;

n - кількість періодів (у роках), що залишилися до кінця строку оренди земельної ділянки або користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором;

t - певний період (рік) у межах строку оренди або користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором (t від 1 до n);

Оцінка права оренди земельної ділянки для орендаря або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для користувача визначається як поточна вартість додаткового доходу, розмір якого визначається як різниця між ринковим рівнем чистого операційного або рентного доходу та чистим операційним доходом від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію.

Для проведення оцінки права оренди земельної ділянки або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря земельної ділянки або користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, застосовуються такі методичні підходи:

зіставлення цін продажу;

капіталізація додаткового доходу орендаря земельної ділянки або користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію від землі.

Відповідно до методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу, вартість права оренди земельної ділянки або право користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря або користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначається на рівні ринкових цін продажу таких прав для подібних земельних ділянок, у тому числі на земельних торгах, з урахуванням таких розбіжностей, що впливають на їх ціну, як умови і дата продажу земельної ділянки, місце її розташування, фізичні характеристики, наявність обтяжень та обмежень щодо використання земельної ділянки, строк її оренди.

Вартість права оренди земельної ділянки або право користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря або користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначається як медіанне або модальне значення скоригованих цін продажу зазначених прав щодо подібних об'єктів.

За методичним підходом, що базується на капіталізації доходу, вартість права оренди земельної ділянки або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію визначається як поточна вартість майбутнього додаткового доходу для орендаря земельної ділянки чи користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, за формулою

$$Ц_{пк} = \sum_{t=1}^n \frac{D_{oi}}{(1 + C_k)^t}$$

де Ц_{пк} - вартість права оренди земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації чистого доходу (у гривнях);

Д_{oi} - додатковий дохід орендаря за i-й рік (у гривнях);

С_к - ставка капіталізації для землі;



n - кількість періодів (у роках), що залишився до кінця строку оренди земельної ділянки або користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором;

t - певний період (рік) у межах строку оренди земельної ділянки або користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором (t від 1 до n);

Додатковий дохід обчислюється як різниця між ринковим рівнем чистого операційного або рентного доходу та чистим операційним доходом від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію.

Вартість права оренди земельної ділянки або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря земельної ділянки чи користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, може бути також розрахована як різниця між ринковою вартістю земельної ділянки та вартістю інтересу власника земельної ділянки, наданої в оренду або користування на умовах емфітевзису чи суперфіцію.

Під час визначення вартості права оренди земельної ділянки або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для забудованої земельної ділянки доцільно застосовувати принцип залишку для землі, яким передбачається здійснення розподілу ринкового рівня чистого операційного доходу між фізичними компонентами зазначеної вартості - землею та земельними поліпшеннями.

Вартість права оренди земельної ділянки для орендаря або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для користувача може бути від'ємною величиною, коли чистий операційний дохід від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельною ділянкою, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, буде більшим, ніж ринковий рівень чистого операційного або рентного доходу.

У разі продажу права оренди земельної ділянки, в тому числі на конкурентних засадах, вартість такого права визначається з урахуванням позитивного додаткового доходу потенційного орендаря.

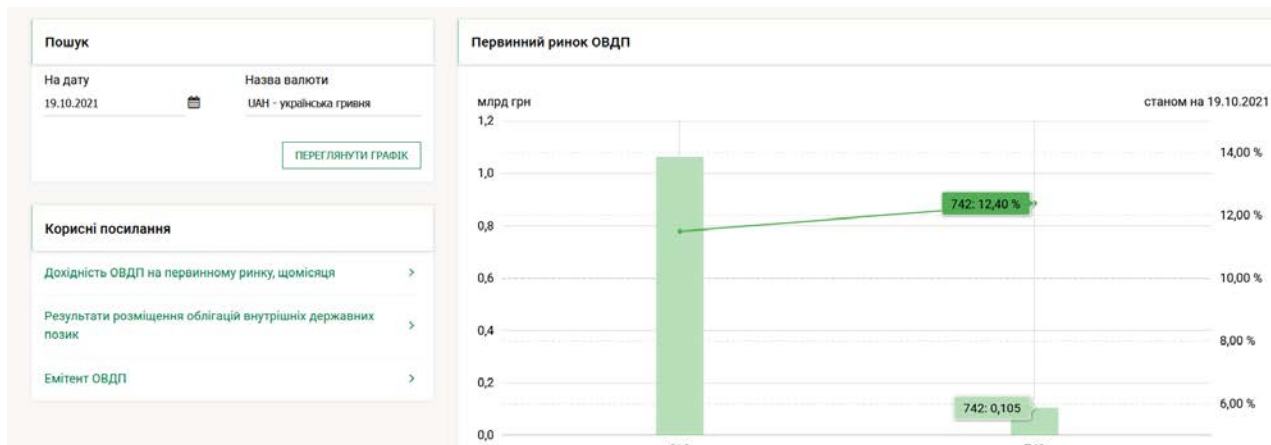
Оцінка права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію проводиться з урахуванням впливу на функціональну цілісність її земельної ділянки, забудову, можливості найбільш ефективного використання.

При цьому оцінка права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію може проводитися стосовно земельних ділянок, щодо яких зазначені права встановлені, та земельних ділянок, обтяжених такими правами.

Вартість затверджених прав визначається як різниця між ринковою вартістю земельної ділянки до встановлення таких прав і ринковою вартістю після їх встановлення.

Вартість права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію може бути визначена також шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, відмінність яких полягає у наявності (відсутності) таких прав.

Розрахунок вартості права користування земельною ділянкою зазвичай виконується на строк дії договору оренди, що залишився, або на умовно безкінечний строк (на практиці використовується строк 50 років), якщо ділянка знаходиться в постійному користуванні. Рентний дохід необхідно дисконтувати по ставці капіталізації для землі. Одним із способів розрахунку ставки капіталізації для землі є розрахунок методом кумулятивної побудови. При цьому до ставки включається умовно безризикова складова і надбавки за ризики, що притаманні земельній ділянці, як активу. В сучасних умовах найбільш стабільним джерелом отримання доходу на інвестований капітал можна вважати середню ставку доходності по облігаціям внутрішньої державної позики України. За даними Міністерства фінансів України (<https://index.minfin.com.ua/ua/finance/bonds/>) середньозважена ставка по ОВДП з найбільшим строком обігу станом на дату оцінки склала 12,4%.



З урахуванням втрат від інфляції на 2021 рік згідно даних Національного банку України і Міністерства фінансів України (<https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3175258-nasbank-pogirsiv-prognoz-inflacii-na-2021-rik.html>) реальна ставка доходності складе:

$$12,4\% - 7\% = 5,4\%$$

Для об'єктів оцінки, оцінювач прийняв рішення визначити додаткові премії за ризики в розмірі:

- премія за низьку ліквідність – 2%;

Ставка капіталізації для землі складе таким чином:

$$5,4\% + 2\% = 7,4\%.$$

Дисконтування грошових потоків здійснюється за формулою:

$$PV = FV / (1+i)^n$$

де PV – вартість права користування земельною ділянкою;

FV – вартість майбутніх грошових потоків (рентні доходи майбутніх періодів);

i – ставка капіталізації для землі;

n – номер року, за який розраховується вартість майбутній грошовий потік.

Для об'єкту оцінки характерне обтяження у вигляді неможливості отримувати рентний дохід за умовами ринку, що складається в районі розташування ділянок. Ця неможливість обумовлена наявністю передоплати за оренду ділянок на весь залишковий строк оренди за договором, укладеним 20.01.2014 року. В той же час, за ринковими даними, звичайна орендна плата в середньому складає від 3% до 15% від нормативної грошової оцінки земельних ділянок (в залежності від області). Тому, виходячи з принципу розумної обережності в ході розрахунків звичайної орендної плати Оцінювачем було прийнято значення на рівні 10% від нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Таким чином, вартість земельних ділянок в разі укладення договору продажу повинна бути зменшена на дисконтовану вартість втрат від недоотримання звичайних орендних платежів. Розрахунок вартості права користування земельними ділянками зведемо в Таблиці.

Таблиця. Розрахунок вартості права користування земельною ділянкою кадастровий № 3520383700:02:000:0367

№ періоду	Роки	Звичайна орендна плата	Внесена плата за землю	Недоотриманий дохід, грн.	Ставка капіталізації для землі, %	Дисконтований недоотриманий дохід, грн.
Площа, кв. м	45947	15394,31	1618,4000	13775,91	7,4	
1	2021	15394,31	1618,4	13775,91	1,00	13775,91
2	2022	15394,31	1618,4	13775,91	0,93	12826,74
3	2023	15394,31	1618,4	13775,91	0,87	11942,96
4	2024	15394,31	1618,4	13775,91	0,81	11120,07
5	2025	15394,31	1618,4	13775,91	0,75	10353,88
6	2026	15394,31	1618,4	13775,91	0,70	9640,49



7	2027	15394,31	1618,4	13775,91	0,65	8976,25
8	2028	15394,31	1618,4	13775,91	0,61	8357,77
9	2029	15394,31	1618,4	13775,91	0,56	7781,91
10	2030	15394,31	1618,4	13775,91	0,53	7245,73
11	2031	15394,31	1618,4	13775,91	0,49	6746,49
12	2032	15394,31	1618,4	13775,91	0,46	6281,64
13	2033	15394,31	1618,4	13775,91	0,42	5848,83
14	2034	15394,31	1618,4	13775,91	0,40	5445,84
15	2035	15394,31	1618,4	13775,91	0,37	5070,61
16	2036	15394,31	1618,4	13775,91	0,34	4721,24
17	2037	15394,31	1618,4	13775,91	0,32	4395,94
18	2038	15394,31	1618,4	13775,91	0,30	4093,06
19	2039	15394,31	1618,4	13775,91	0,28	3811,04
20	2040	15394,31	1618,4	13775,91	0,26	3548,45
21	2041	15394,31	1618,4	13775,91	0,24	3303,96
22	2042	15394,31	1618,4	13775,91	0,22	3076,31
23	2043	15394,31	1618,4	13775,91	0,21	2864,35
24	2044	15394,31	1618,4	13775,91	0,19	2666,99
25	2045	15394,31	1618,4	13775,91	0,18	2483,23
26	2046	15394,31	1618,4	13775,91	0,17	2312,14
27	2047	15394,31	1618,4	13775,91	0,16	2152,83
28	2048	15394,31	1618,4	13775,91	0,15	2004,49
29	2049	15394,31	1618,4	13775,91	0,14	1866,38
30	2050	15394,31	1618,4	13775,91	0,13	1737,79
31	2051	15394,31	1618,4	13775,91	0,12	1618,05
32	2052	15394,31	1618,4	13775,91	0,11	1506,56
33	2053	15394,31	1618,4	13775,91	0,10	1402,76
34	2054	15394,31	1618,4	13775,91	0,09	1306,11
35	2055	15394,31	1618,4	13775,91	0,09	1216,12
36	2056	15394,31	1618,4	13775,91	0,08	1132,32
37	2057	15394,31	1618,4	13775,91	0,08	1054,31
38	2058	15394,31	1618,4	13775,91	0,07	981,66
39	2059	15394,31	1618,4	13775,91	0,07	914,02
40	2060	15394,31	1618,4	13775,91	0,06	851,05
41	2061	15394,31	1618,4	13775,91	0,06	792,41
42	2062	15394,31	1618,4	13775,91	0,05	737,81
Загалом:						189 966,50

Таким чином, ринкова вартість земельних ділянок станом на дату оцінки складе:

Адреса земельної ділянки	Кадастровий номер	Загальна площа, га	Експертна грошова оцінка ділянок, грн.	Дисконтовані втрати від наявності обтяжень, грн.	Ринкова вартість об'єкта оцінки, без ПДВ
Кіровоградська область, Олександрійський район, Комінтернівська сільська рада	3520383700:02:000:0367	4,5947	229 526,00 грн.	189 966,50 грн	39 600,00 грн.
Всього					39 600,00 грн.

Висновок: Ґрунтуючись на даних, наданих Замовником, після вивчення правовстановлюючої документації, маркетингового аналізу ринку землі сільськогосподарського призначення, консультацій з фахівцями в сфері нерухомості, з урахуванням усіх обмежуючих умов на оцінку, керуючись законодавством України, що регулює оціночну діяльність, проведених розрахунків, а також з урахуванням мети оцінки, ринкова вартість земельної ділянки загальною площею 4,5947 га, що розташована за адресою: Кіровоградська область, Олександрійський район, Комінтернівська сільська рада, та належать ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМІНТЕРН-АГРО», склала:

39 600,00 (тридцять дев'ять тисяч шістсот) гривень



ПИСЬМОВА ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА

Оцінювач, виконуючи роботи з оцінки об'єкту, діє у відповідності з договором на проведення оцінки. Оцінювач, що підписав Звіт про оцінку майна, є сертифікованим фахівцем.

Оцінка вартості об'єкту проводилася з використанням світового і вітчизняного досвіду, накопиченого в даній області, в порядку, передбаченому чинним законодавством України для оцінки нерухомого майна.

В процесі оцінки було отримано необхідні відомості про технічний стан об'єкта оцінки, вивчена технічна документація, а також інші необхідні документи та матеріали.

Стан об'єкту оцінки визначався Оцінювачем без візуального обстеження, згідно даних, наданих Замовником, а також шляхом вивчення технічної документації, яка відображена у додатках до цього Звіту. Оцінювач не несе відповідальності за можливі похибки у розрахунках, пов'язані з виявленням фактів наявності дефектів і ушкоджень, які не вказані Замовником, або за хибне повідомлення про наявність таких дефектів і ушкоджень.

Зібрана і представлена оцінювачем інформація, виконаний аналіз, приведені висновки засновані на особистій неупередженій, професійній думці і зроблені з дотриманням відповідних процедурних правил і інших нормативних актів України.

Оцінювач не несе відповідальності за:

- збитки і наслідки, які можуть виникнути унаслідок використання Звіту з метою, відмінною від вказаної у Висновку про вартість майна;
- можливе подальше виявлення в об'єкті оцінки та на територіях, які безпосередньо до нього прилягають, шкідливих речовин;
- будь-які фінансові або податкові наслідки дій Замовника, пов'язаних з об'єктом оцінки.

Враховуючи вищевикладене, Оцінювач, виходячи з повноти своїх знань і переконань, засвідчує, що:

- ідентифікував об'єкт, який оцінювався в даному Звіті;
- не має поточних або майбутніх інтересів у власності, що є предметом даного Звіту, персональної зацікавленості або упереджень відносно сторін, що беруть участь в справі;
- виконаний аналіз, думки і висновки обмежені лише приведеними припущеннями і обмежувальними умовами і представляють власні неупереджені і професійні думки Оцінювача, аналіз і висновки;
- винагорода за проведення оцінки жодним чином не залежить від результатів оцінки;
- приведені в Звіті висновки правдиві і правильні;
- ніхто, окрім особи, що підписала даний Звіт, не впливав на висновок щодо вартості об'єкту оцінки, викладений в даному Звіті.



ПЕРЕЛІК НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ

1. «Господарський кодекс України» від 16.01.2003 р. № 436-IV (зі змінами та доповненнями)
2. «Цивільний кодекс України» від 16.01.2003 р. № 435-IV (зі змінами та доповненнями)
3. «Земельний кодекс України» від 25 жовтня 2001 року N 2768-III (зі змінами та доповненнями)
4. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» № 2658-III від 12.07.2001 р. (зі змінами та доповненнями)
5. Закон України "Про плату за землю" від 25.10.2001р.
6. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», Відомості Верховної Ради України, 2020, № 20, ст.142
7. «Методика оцінки майна», затверджена Постановою КМУ №1891 від 10.12.2003 р.
8. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений Постановою КМУ №1440 від 10.09.2003 р.
9. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений Постановою КМУ №1442 від 28.10.2004 р.
10. "Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення", що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. за № 1531
11. Міжнародні стандарти оцінки, 2020.



ВИТЯГ ІЗ ЗВІТУ ПРО ЕКСПЕРТНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Найменування (адреса) земельної ділянки: Кіровоградська область, Олександрійський район, Комінтернівська сільська рада

Кадастровий номер земельної ділянки: 3520383700:02:000:0367

Власник: ТОВ «КОМІНТЕРН-АГРО»

Замовник: ТОВ «КОМІНТЕРН-АГРО»

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: 23 жовтня 2021 року

1. Місцезнаходження					
Область		Район		Населений пункт	
Кіровоградська область		Олександрійський район		Комінтернівська сільська рада	
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			ведення особистого селянського господарства		
Фактичне використання			за функціональним призначенням		
Площа земельних ділянок, м²			45947		
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	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			3	
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 м ²					
Метод зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок					грн.
Економічний метод					
Висновок про вартість земельних ділянок			39 600,00		грн.
Прописом: (тридцять дев'ять тисяч шістсот) гривень					
Висновок про вартість 1 м ² земельної ділянки			0,86		грн.
Прописом: вісімдесят шість 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.



ДОДАТКИ

- Відібрані об'єкти порівняння.
- ПОСТАНОВА ІМЕНЕМ УКРАЇНИ про визнання боржника банкрутом, відкриття ліквідаційної процедури у справі про банкрутство Справа № 904/6741/20 від 22.06.2021 року (копія).
- Інформація Державного земельного кадастру про право власності та речові права на земельну ділянку від 21.10.2021 року (копія)
- Сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (копія).
- Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок (копія).
- Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок (копія).



Відібрані об'єкти порівняння

Об'єкт порівняння №1



Юлія
на OLX з жовтня 2017 г.
Онлайн в 13:18

Все объявления автора

Войдите в свой профиль OLX или создайте новый, чтобы связаться с этим продавцом

Войти или создать профиль

Показать телефон Сообщение

Местоположение

Александрия, Кировоградская область

Опубликовано 22 октября 2022 г.

Продажа земли 2га.

3 600 \$

ХІМІ В ЦЬОМУ ОГЛОШЕННІ ЩОСЬ НЕ ТАК? [Тисни тут](#)

РЕКЛАМИРОВАТИ ☐ ПОДНЯТИ

Частное лицо Расстояние до ближайшего города: до 5 км.

Тип недвижимости: Земля сельскохозяйственного назначения

Кадастровый номер: 3520380800-02-000-5005 Площадь участка: 200 соток

Описание

В продаже 2 гектара
Цена окончательная
В аренде до 2027 года
Арендная плата: 5%/год
Все интересующие вас вопросы пишите пожалуйста на вайбер/телеграмм
Расстояние до города Александрия: около 5 км.

Джерело:

<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/prodazha-zemli-2ga-IDN5F7e.html#d2f67cce8>

Об'єкт порівняння №2



Пользователь

ЯЯЯ
на OLX с октября 2018 г.
Онлайн в 10:32

Все объявления автора

Войдите в свой профиль OLX или создайте новый, чтобы связаться с этим продавцом

Войти или создать профиль

Показать телефон Сообщение

Местоположение

Прогресс, Кировоградская область

Опубликовано 11 ноября 2022 г.

Продажа двух гектар земли

4 000 \$

ТУТ Є ПОРУШЕННЯ? [Скажи нам](#)

РЕКЛАМИРОВАТИ ☐ ПОДНЯТИ

Частное лицо Расстояние до ближайшего города: до 5 км.

Тип недвижимости: Земля сельскохозяйственного назначения

Площадь участка: 200 соток

Описание

Земельна ділянка на території Новоградської сільської ради(Світлопільської Сільської ради)
Олександрійського району Кировоградської обл.
Кадастровый номер: 3520386600-02-000-0202

Джерело:

<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/prodazha-dvuh-gektar-zemli-IDMZUWN.html#d2f67cce8>



Об'єкт порівняння №3

Продам пай



Продам пай 5,09 га з с.Тишківка,поруч з вулицею Степова,чорнозем,без перешкод на площі,рівна,по-бажанню,можливо за ген.довіреністю та передачею документа на власність домовитись в будь-який час,ціна 12000 дол.,торг можливий,розгляну вашу пропозицію.

Телефон: 0686713459
email: im6914810@gmail.com
Контактное лицо: 27000

Джерело:

<http://www.4sg.com.ua/ru/board.php?n=142811>