

Поштова адреса: 58022, м. Чернівці, вул. Герцена, 1-А офіс 16, тел. (0372) 53-07-96

Звіт №74/21

**про експертну грошову оцінку земельної ділянки площею 0,0462га
(кадастровий номер: 7310136300:20:001:0494) по вулиці Кронштадсь-
кій, сад. тов. «Кварц-1», ділянка № 10 в м. Чернівці**

Замовник:

Арбітражний керуючий, керуючий реалізаці-
єю майна ФО Волошиної О.М. Вікнянська
Тетяна Василівна (Свідоцтво № 1400 МЮУ),
що діє згідно з постановою господарського
суду від 27.05.2021р.

Адреса: 58000, м. Чернівці,
вул. Головна, 44, офіс7

Виконавець:

ТОВ «ОЦІНКА-ІНФОРМ»
(код ЄДРПОУ 37505087)

Поштова адреса: 58022, м. Чернівці,
вул. Герцена, 1а, офіс 16

Дата проведення оцінки
17.06.2021р.

ЗМІСТ

РЕЗЮМЕ.....	мовник
1. ЗАВДАННЯ НА ПРОВЕДЕННЯ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ.....	асник
2. ОБМЕЖУВАЛЬНІ УМОВИ.....	орма власн
3. ВИХІДНІ ДАНІ, ДЖЕРЕЛА ІНФОРМАЦІЇ.....	
4. ОПИС ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ.....	об'єкт оцін
4.1. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНУ РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.....	
4.2. ОПИС ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.....	
4.3. ІДЕНТИФІКАЦІЯ ПРАВ ВЛАСНОСТІ.....	
4.4. ОПИС ОБТЯЖЕНЬ І ОБМЕЖЕНЬ ТА ВИЗНАЧЕННЯ МОЖЛИВИХ ВАРІАНТІВ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.....	
4.5. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.....	
5. ОБҐРУНТУВАННЯ ОБРАНИХ МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ.....	відомості
5.1. ЗАГАЛЬНІ ПРИНЦИПИ.....	
5.2. ЗІСТАВЛЕННЯ ЦІН ПРОДАЖУ ПОДІБНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	
6. ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ МЕТОДОМ ЗІСТАВЛЕННЯ ЦІН ПРОДАЖУ ПОДІБНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	
6.1. АНАЛІЗ ВИХІДНИХ ДАНИХ ТА ПІДБІР АНАЛОГІВ ДЛЯ ЗІСТАВЛЕННЯ.....	
6.2. РОЗРАХУНОК ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЗА МЕТОДОМ ЗІСТАВЛЕННЯ ЦІН ПРОДАЖІВ АНАЛОГІЧНИХ ДІЛЯНОК.....	
В И С Н О В О К.....	Об'єкт оцінки

Кадастр
ділянки

Адреса оцінюваного об'єкта

Мета оцінки

База оцінювання

Вид варіанту оцінки

Правовий режим об'єкта

Дата оцінки

Дата складання звіту

Термін дії оцінки

Грошова оцінка

Обрані методи оцінки

Вартість об'єкта

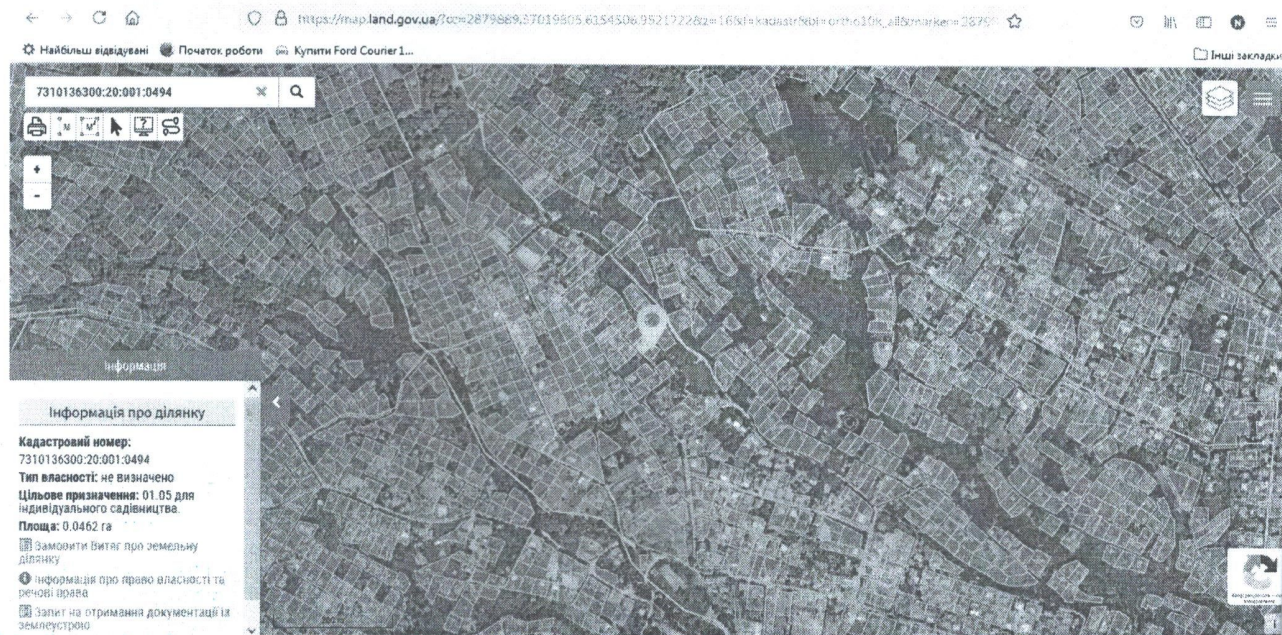
РЕЗЮМЕ

Замовник	Арбітражний керуючий, керуючий реалізацією майна ФО Волошиної О.М. Вікнянська Тетяна Василівна (Свідоцтво № 1400 МЮУ), що діє згідно з постановою господарського суду від 27.05.2021р.
Засник	Волошина Олена Миколаївна (РНОКПП: 2668115448)
Форма власності	Приватна
Об'єкт оціночної діяльності	ТОВ "ОЦІНКА-ІНФОРМ" (Поштова адреса: м. Чернівці, вул. Герцена, 1а, офіс 16, тел. (0372) 53-07-96)). Сертифікат №607/20 суб'єкта оціночної діяльності, виданий Фондом державного майна України 14.07.2020 року, що діє до 14.07.2023р.
Відомості про оцінювача	Тітенко Тетяна Олександрівна, директор, освіта вища, інженер-металург, загальний стаж роботи 45 років, стаж роботи оцінювача за напрямом "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" 25 років. Сертифікат №279, виданий ФДМУ, КП "ІКЦ" УТО та УТО 23.10.1995р., Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів №3334 від 22.06.2005р., Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №7681-ПК від 20.05.2020р. за напрямом: "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізацією у межах напрямку: "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них". Мицевич Любов Дмитрівна - кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок серії АК №00389 від 11.03.2006р., видане Державним комітетом України по земельних ресурсах, Національним аграрним університетом та ВГО «Ліга оцінювачів земель», посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок серії АК №01986 від 19.08.2020р., видане Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру та Національним університетом біоресурсів і природокористування України
Об'єкт оцінки	Земельна ділянка площею 0,0462га – 01.05 для індивідуального садівництва
Кадастровий номер земельної ділянки	7310136300:20:001:0494
Адреса об'єкта оцінки	58000, Україна, м. Чернівці, вул. Кронштадська, сад. тов. «Кварц-1», ділянка №10
Мета оцінки	Визначення експертної грошової оцінки земельної ділянки для купівлі-продажу
База оцінки	Ринкова вартість
Вид вартості	Ринкова вартість без урахування ПДВ.
Правова підстава для проведення роботи	Договір на проведення незалежної оцінки № 59 від 17 червня 2021 року.
Дата оцінки	Оцінка здійснювалась станом на 17 червня 2021 року.
Дата складання Звіту	«18» червня 2021 року.
Термін дії звіту	Згідно з чинним законодавством
Грошова одиниця оцінки	Грошова одиниця України – гривня долар США (за курсом НБУ 1дол. США = 27,0275 грн.)
Обрані методичні підходи	Методичний підхід, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок (метод статистичного аналізу ринку)
Вартість об'єкта оцінки	➤ Без урахування ПДВ: 50 607 (п'ятдесят тисяч шістсот сім) гривень та у розрахунку на 1 м ² – 109,54 грн.

льна ділянка примикає до ґрунтової дороги. Довжина фронтальної лінії фасаду – 19,0 м. Периметр ділянки складає 86,98 м.

Опис меж:

- Від А до Б (42,98 м) – землі с/т «Кварц-1»;
- Від Б до В (19,00 м) – землі заг.кор. с/т «Кварц-1» (дорога);
- Від В до А (25,00 м) – землі заг.кор. с/т «Кварц-1» (прохід).



Земельна ділянка знаходиться в оточенні подібних ділянок масиву садових товариств, являється типовою для даного земельного масиву. Поряд – ділянки членів садівничого товариства «Кварц-1».

Садівниче товариство «Кварц-1» знаходиться в зоні доступу до зупинки маршрутного автобуса №3. В даному кооперативі надавались типові земельні ділянки для ведення садівництва за загальною площею приблизно 0,0500 – 0,0600 га.

Відстань до основних містоформуючих центрів:

- до центру міста – 8,8 км;
- до залізничного вокзалу – 9,7 км;
- до автовокзалу – 10,6 км;
- до аеропорту – 11,7 км.

4.3. ІДЕНТИФІКАЦІЯ ПРАВ ВЛАСНОСТІ

Згідно з Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер витягу: 85236545 від 18.04.2017р., реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1227207473101, номер запису про право власності: 20019597 земельна ділянка площею 0,0462га, кадастровий номер 7310136300:20:001:0494, цільове призначення: для індивідуального садівництва, яка розташована в м. Чернівці, вул. Кронштадська, с/т «Кварц-1», ділянка №10, належить на праві приватної власності гр. Волошиній Олені Миколаївни, реєстраційний номер облікової картки платника податків: 2668115448.

4.4. ОПИС ОБТЯЖЕНЬ І ОБМЕЖЕНЬ ТА ВИЗНАЧЕННЯ МОЖЛИВИХ ВАРІАНТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Земельна ділянка, що оцінюється, сервітутів немає.

Обмежень та обтяжень щодо права користування оцінюваною земельною ділянкою виявлено.

Визначення можливих варіантів використання земельної ділянки:

значення цін пропозиції про продаж за 1м² земельних ділянок-аналогів дають такий зростаючий ряд:

109,05 111,99 115,30 122,41 — 162,45

Медіанне значення цього ряду становить:

115,30 грн.

Оскільки в якості цін аналогів використано вартість пропозиції про продаж, а не вартість продажу, необхідно скоригувати вартість 1м² на коефіцієнт, що враховує ринкові умови (можливість торгу при продажу, а отже і зменшення вартості).

Значення коефіцієнту, що враховує ринкові умови, приймається для земельної ділянки рівним 0,95.

115,30 x 0,95 = 109,54 грн.

Таким чином, експертна грошова оцінка земельної ділянки площею 0,0462га, кадастровий номер 7310136300:20:001:0494, з цільовим призначенням – 01.05 для індивідуального садівництва, розташованої в м. Чернівці, вул. Кронштадська, в садівничому товаристві «Кварц-1», ділянка № 10, яка визначена на підставі застосування методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажів подібних земельних ділянок, становить:

109,54 x 462 = 50 607 грн.

(п'ятдесят тисяч шістсот сім гривень)

В И С Н О В О К

про експертну грошову оцінку земельної ділянки сільськогосподарського призначення площею 0,0462га для ведення садівництва за адресою: м. Чернівці, вул. Кронштадська, в садівничому товаристві «Кварц-1», ділянка № 10

ТОВ «Оцінка-Інформ», що діє на підставі договору № 59 від 17.06.2021р. з Арбітражним керуючим, керуючим реалізацією майна ФО Волошиної О.М. Вікнянська Тетяна Василівна (Свідectтво № 1400 МЮУ), що діє згідно з постановою господарського суду від 27.05.2021р. сертифікату суб'єкта оціночної діяльності № 607/20 від 17.04.2020р., робить висновок про наступне:

Об'єктом оцінки є земельна ділянка сільськогосподарського призначення площею 0,0462га для індивідуального садівництва за адресою: м. Чернівці вул. Кронштадська, в садівничому товаристві «Кварц-1», ділянка № 10, що належить на праві приватної власності гр. Волошиній Олені Миколаївні на підставі Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер витягу: 85236545 від 18.04.2017р., реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1227207473101. Територіально земельна ділянка розташована в периферійній частині населеного пункту. Місцевість, де розташована земельна ділянка, забезпечена електроенергією. Рельєф земельної ділянки рівний. Конфігурація земельної ділянки прямокутна. Земельна ділянка примикає до дороги з ґрунтовим покриттям.

База оцінки – *ринкова вартість*. Вид вартості – *ринкова вартість*.

В роботі застосований *методичний підхід, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок*.

Експертна грошова оцінка зазначеної земельної ділянки площею 462 м² (кадастровий номер: 7310136300:20:001:0494) - 01.05 для ведення садівництва, розташованої по вул. Кронштадська в садівничому товаристві «Кварц-1», ділянка № 10 в м. Чернівці з метою купівлі/продажу станом на 17.06.2021р. складає, без врахування ПДВ, **50 607 (п'ятдесят тисяч шість сот сім) гривень** та у розрахунку на 1 м² – **109,54 грн.**

Керівник СОД,
оцінювач



М.П.

Оцінювач:

(Signature)

Тітенко Тетяна Олександрівна

(Сертифікат № 279, виданий ФДМУ та УТО 23.10.1998 р. Свідectтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 3334 від 22.06.2005 р.)

(Signature)

Міцевич Любов Дмитрівна

(Сертифікат №833, виданий ФДМУ та УТО 02.06.1998 р. Свідectтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 3085 від 16.06.2005 р. Кваліфікаційне свідectтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок АК № 00389 від 11.03.2006р)