



ЗВІТ

про експертну грошову оцінку № 1473/21 а саме:

- земельна ділянка загальною площею 4,0100 га (кадастровий №5323081900:00:001:0212);
- земельна ділянка загальною площею 0,4799 га (кадастровий №5323081900:00:001:0213);
- земельна ділянка загальною площею 4,6198 га (кадастровий № 5323081900:00:002:0224);
- земельна ділянка загальною площею 4,6403 га (кадастровий №5323081900:00:002:0225)

що розташовані за адресою: Полтавська область, Машівський район, Коновалівська 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.



М. П.

Івченко О. А.



ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Замовник	ТОВ «ПРИВАТ-АГРО-АЛЪЯНС»
Власник	ТОВ «ПРИВАТ-АГРО-АЛЪЯНС»
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 4,0100 га (кадастровий №5323081900:00:001:0212); -земельна ділянка загальною площею 0,4799 га (кадастровий №5323081900:00:001:0213); -земельна ділянка загальною площею 4,6198 га (кадастровий № 5323081900:00:002:0224); -земельна ділянка загальною площею 4,6403 га (кадастровий №5323081900:00:002:0225), що розташовані за адресою: Полтавська область, Машівський район, Коновалівська 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	17 листопада 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	26,4133 гривень за 1 дол. США
Ринкова вартість об'єкта оцінки (без ПДВ; з округленням)	631 800,00 (шістсот тридцять одна тисяча вісімсот) гривень

Адреса земельної ділянки	Кадастровий номер	Загальна площа, га	Ринкова вартість об'єкта оцінки, без ПДВ
Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада	5323081900:00:001:0212	4,0100	181 000,00 грн.
Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада	5323081900:00:001:0213	0,4799	21 700,00 грн.
Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада	5323081900:00:002:0224	4,6198	213 100,00 грн.
Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада	5323081900:00:002:0225	4,6403	216 000,00 грн.
Всього			631 800,00 грн.

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.



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	5
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	6
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	15
5. АНАЛІЗ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ	16
Скільки коштує земля	16
6. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	18
7. ВИЗНАЧЕННЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ	21
ПИСЬМОВА ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА	29
ПЕРЕЛІК НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ	30
ВИТЯГ ІЗ ЗВІТУ ПРО ЕКСПЕРТНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	31
ВИТЯГ ІЗ ЗВІТУ ПРО ЕКСПЕРТНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	33
ВИТЯГ ІЗ ЗВІТУ ПРО ЕКСПЕРТНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	35
ВИТЯГ ІЗ ЗВІТУ ПРО ЕКСПЕРТНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	37
ДОДАТКИ	39



1. ВСТУП

1.1. Юридична підстава проведення оцінки

На підставі Договору на проведення експертної грошової оцінки № 1473/21 від 17 листопада 2021 року між ТОВ «ПРИВАТ-АГРО-АЛЬЯНС» 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 земельних ділянок, що розташована за адресою: Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада, що належать ТОВ «ПРИВАТ-АГРО-АЛЬЯНС», а саме:

Адреса земельної ділянки	Кадастровий номер	Загальна площа, га
Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада	5323081900:00:001:0212	4,0100
Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада	5323081900:00:001:0213	0,4799
Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада	5323081900:00:002:0224	4,6198
Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада	5323081900:00:002:0225	4,6403
Всього		

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'єкту 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 ліквідність 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 доход від подібної за цільовим призначенням земельної ділянки або очікуваний за умов ефективнішого використання земельної ділянки доход.

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

$Ц_a$ – ціна продажу подібної земельної ділянки (у гривнях);

m – кількість факторів порівняння;

$\sum \Delta Ц_{aj}$ – 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:

$$Ц_v = Ц_o - В_{oc},$$



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 земельні ділянки, а саме:

Адреса земельної ділянки	Кадастровий номер	Загальна площа, га
Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада	5323081900:00:001:0212	4,0100
Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада	5323081900:00:001:0213	0,4799
Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада	5323081900:00:002:0224	4,6198
Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада	5323081900:00:002:0225	4,6403
Всього		

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

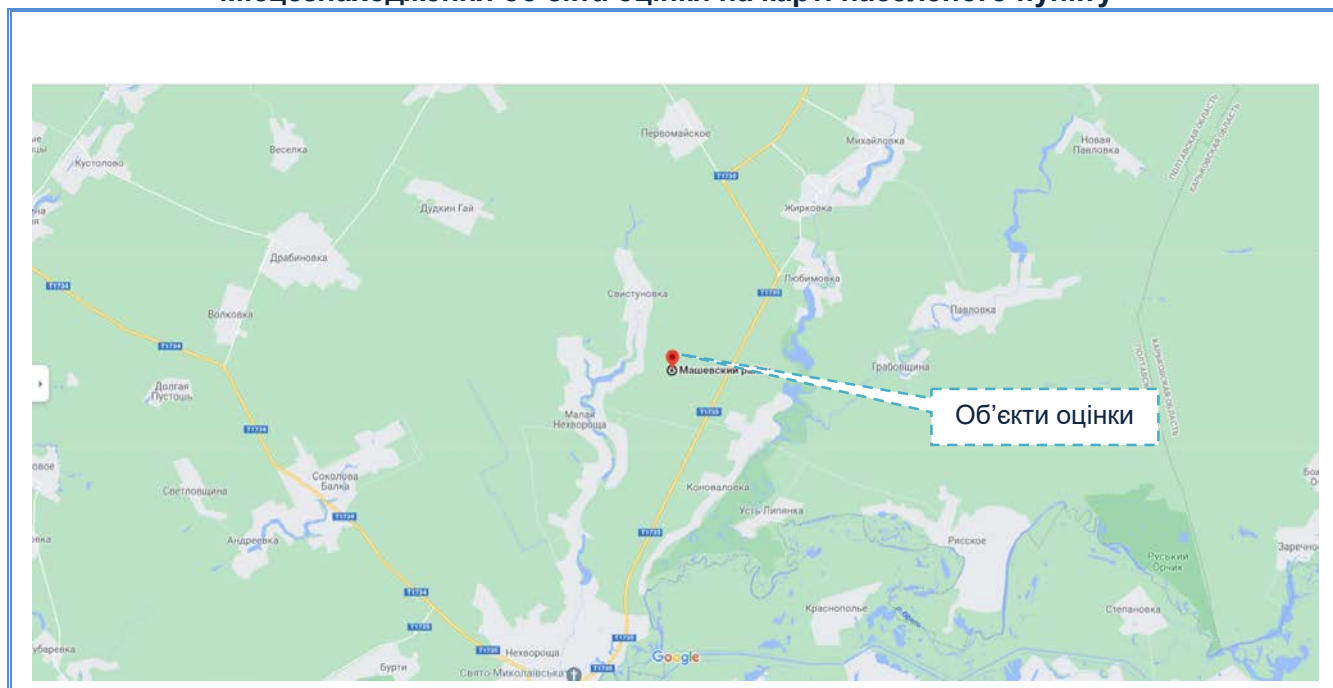
- ПОСТАНОВА ІМЕНЕМ УКРАЇНИ про визнання боржника банкрутом, відкриття ліквідаційної процедури у справі про банкрутство Справа № 904/6739/20 від 17.05.2021 року (копія).
- Інформація Державного земельного кадастру про право власності та речові права на земельну ділянку від 17.11.2021 року (копія).
- Договори оренди землі від 30 листопада 2013 року (копія).

В результаті ідентифікації об'єктів 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 Полтавській області, Машівському районі, на території Коновалівської сільської ради.

Місцезнаходження об'єкта оцінки на карті населеного пункту





Машівський район
адміністративно-територіальна одиниця




Герб Прапор



Район на карті регіону

Основні дані

Країна:  Україна

Область: [Полтавська область](#)

Код КОАТУУ: 5323000000

Утворений: 1923

Населення:  19 560 (на 1.02.2016)

Площа: 889 км²

Густота: 22,0 осіб/км²

Тел. код: +380-5364

Поштові: 39400—39453

Індекси:

Полтавська область — адміністративно-територіальна одиниця України з центром у місті Полтава. Утворена 22 вересня 1937 року. Розташована у середній частині Лівобережної України і, частково, на Правобережній Україні. Більша частина області лежить у межах Придніпровської низовини та Полтавської рівнини.

Машівський район був розташований у південно-східній частині Полтавської області. Район розташований на степовій рівнині, яка знижується в напрямку до Дніпра, в посушливій астрокліматичній зоні. Корисні копалини: нафта, природний газ, глина, пісок. Ґрунти — переважно чорноземи. Районний центр: Машівка. У районі проживає понад 20 тис. чоловік.

Коновалівська сільська рада — колишній орган місцевого самоврядування у Машівському районі Полтавської області з центром у с. Коновалівка.

3.3. Характеристика об'єкту оцінки

Адреса земельної ділянки	Кадастровий номер	Загальна площа, га	Загальна площа, соток	Цільове призначення
Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада	5323081900:00:001:0212	4,0100	401,00	для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада	5323081900:00:001:0213	0,4799	47,99	для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада	5323081900:00:002:0224	4,6198	461,98	для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада	5323081900:00:002:0225	4,6403	464,03	для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

Земельні ділянки мають зручну форму для ведення господарської діяльності.

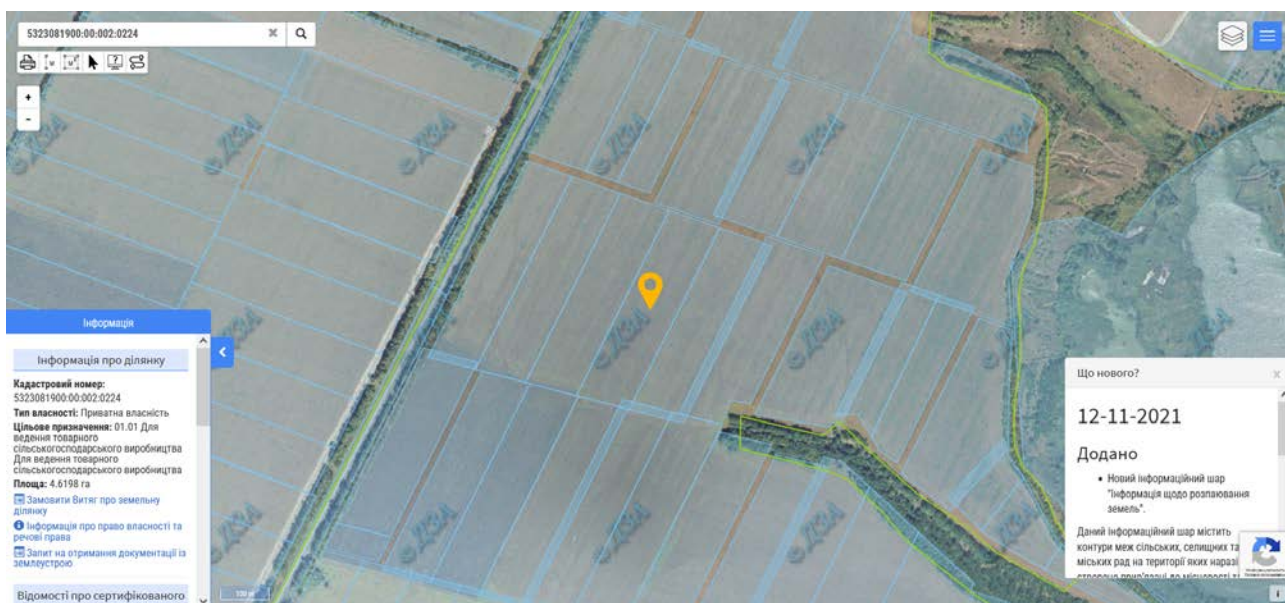
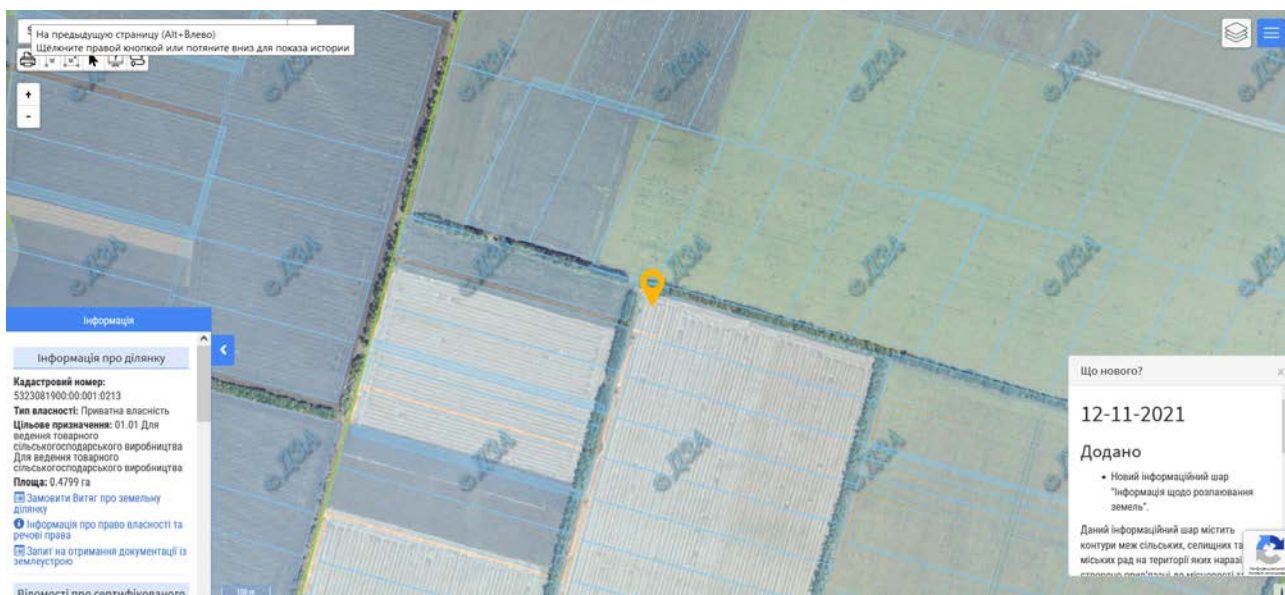
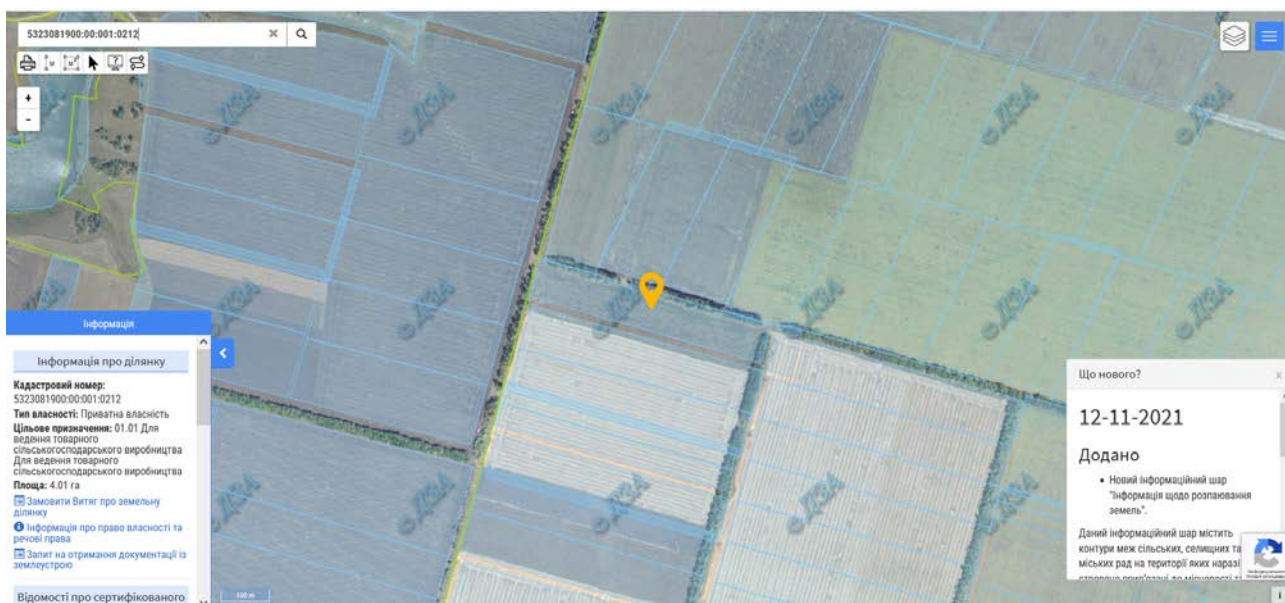
Рельєф ділянок рівний, спокійний.

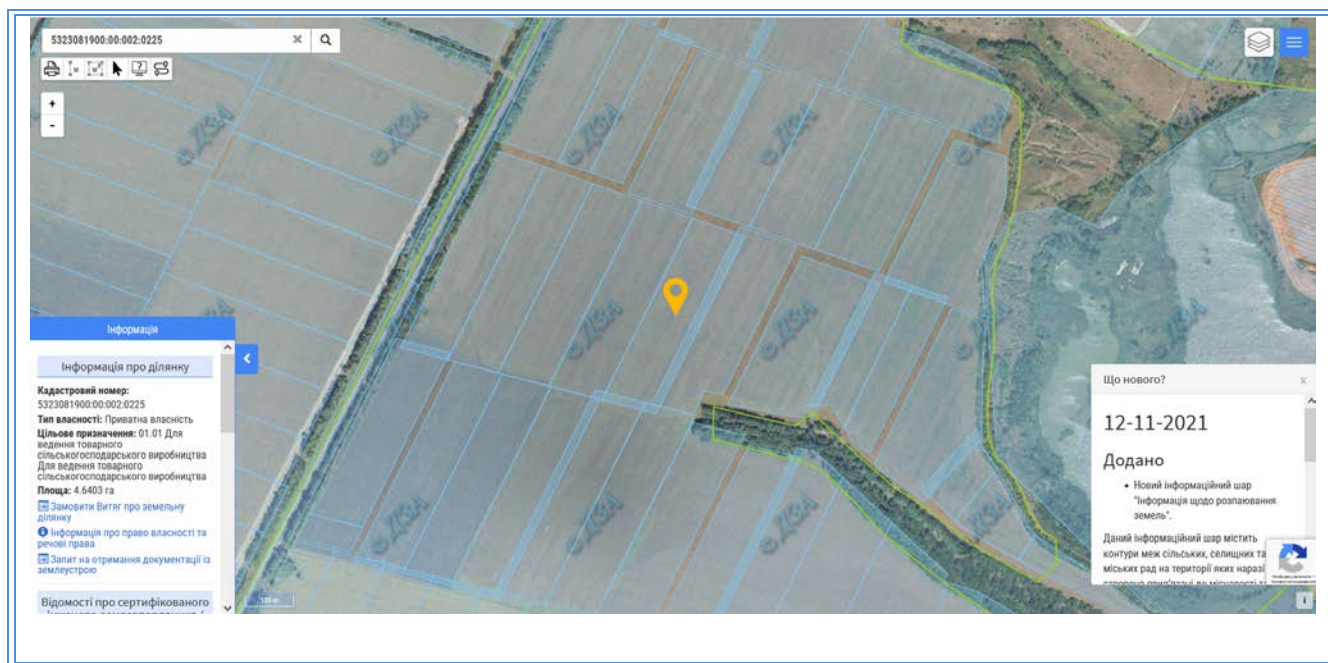
Комунікації відсутні.

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: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

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: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.



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:

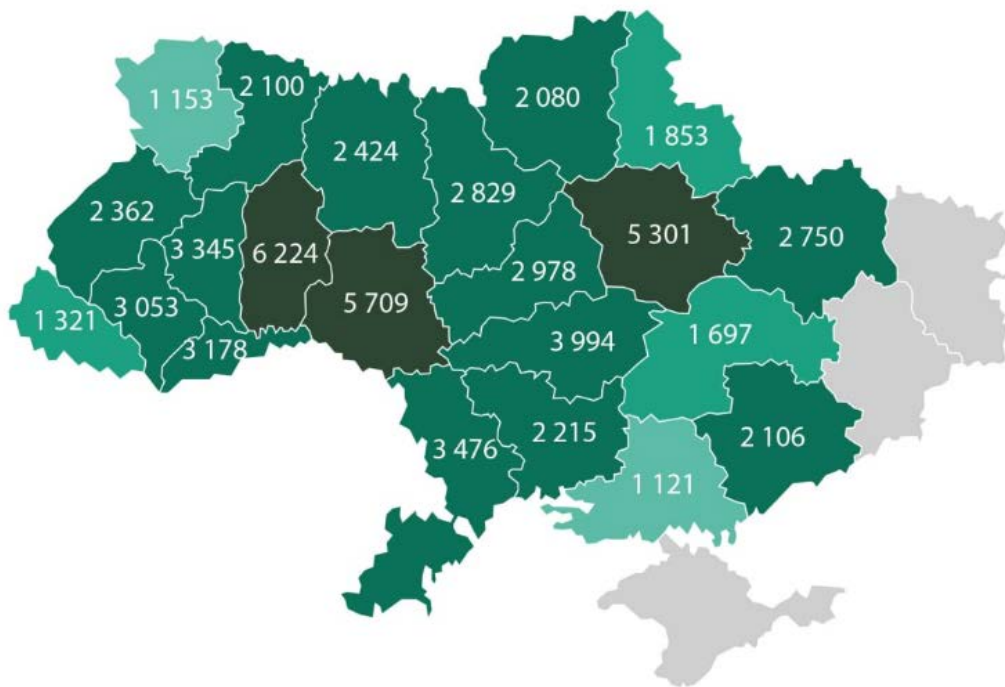
- В Черкаській області один гектар можна придбати мінімум за 74 тисячі гривень.
- Високі ціни також у Кіровоградській та Харківській областях – один гектар обійдеться мінімум в 67 тисяч гривень.
- Трохи більше як 64 тисячі гривень – мінімум, який доведеться викласти за землю у Полтавській області.

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.

Елементи порівняння	Об'єкт порівняння №1	Об'єкт порівняння №2	Об'єкт порівняння №3	Об'єкт порівняння №4
Адреса	с. Вили	с. Кошманівка	Супрунівська с/рада	с. Дашківка
Загальна вартість пропозиції	\$16 000	\$15 000	\$10 800	\$10 000
Правовий статус земельної ділянки	власність	власність	власність	власність
Наявність обмежень	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні
Локальне місцерозташування	земельна ділянка примикає до дороги	земельна ділянка примикає до дороги	земельна ділянка примикає до дороги	земельна ділянка примикає до дороги
Загальна площа земельної ділянки, соток	395,96	410,00	360,00	301,42
Цільове призначення земельної ділянки	ОСГ	ОСГ	ОСГ	ОСГ
Комунікації	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні
Під'їзні шляхи	ґрунтові	ґрунтові	ґрунтові	ґрунтові
Додаткові недоліки	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні
Додаткові переваги	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні
Джерело інформації	https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-zemlya-selskohozyaystvennogo-naznacheniya-lubny-vily-21487200.html	https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-zemlya-selskohozyaystvennogo-naznacheniya-mashevka-koshmanovka-21353988.html	https://obyava.ua/ua/kod-79723-3030-prodam-zemlyu-16442533.html	https://obyava.ua/ua/zemelnyy-uchastok-3-0142-ga-17318804.html



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 -10%.
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.



Елементи порівняння	Об'єкт оцінки	Об'єкт порівняння №1	Об'єкт порівняння №2	Об'єкт порівняння №3	Об'єкт порівняння №4
Загальна вартість пропозиції		\$16 000	\$15 000	\$10 800	\$10 000
Вартість пропозиції, сотка		\$40	\$37	\$30	\$33
Торг	Коригування на торг				
		-10%	-10%	-10%	-10%
		-\$1 600	-\$1 500	-\$1 080	-\$1 000
Правовий статус земельної ділянки	Коригування на правовий статус				
	власність	власність	власність	власність	власність
		0%	0%	0%	0%
Наявність обмежень	Коригування на наявність обмежень				
	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні
		0%	0%	0%	0%
Місцерозташування	Коригування на місцерозташування				
	Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада	с. Вили	с. Кошманівка	Супрунівська с/рада	с. Дашківка
		0%	0%	0%	0%
Локальне місцерозташування	Коригування на локальне місцерозташування				
	земельна ділянка примикає до дороги	земельна ділянка примикає до дороги	земельна ділянка примикає до дороги	земельна ділянка примикає до дороги	земельна ділянка примикає до дороги
		0%	0%	0%	0%
Загальна площа земельної ділянки, соток	Коригування на площу				
	401,00	395,96	410,00	360,00	301,42
		0%	0%	0%	0%
Цільове призначення земельної ділянки	Коригування на призначення				
	для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	ОСГ	ОСГ	ОСГ	ОСГ
		0%	0%	0%	0%
Комунікації	Коригування на наявність комунікацій				
	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні
		0%	0%	0%	0%
Під'їзні шляхи	Коригування на під'їзні шляхи				
	ґрунтові	ґрунтові	ґрунтові	ґрунтові	ґрунтові
		0%	0%	0%	0%
Додаткові недоліки	Коригування на додаткові недоліки				
	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні
		0%	0%	0%	0%
Додаткові переваги	Коригування на додаткові переваги				
	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні
		0%	0%	0%	0%
Сумарне коригування		-10%	-10%	-10%	-10%
Відкоригована вартість 1 сотки		\$36	\$33	\$27	\$30
Розбіжність значень, %		25,0			
Медіанне значення вартість 1 сотки, без ПДВ	\$32,00				
Базова ринкова вартість 1 сотки об'єкта оцінки, без ПДВ	\$32,00				
	845,23 грн.				

Таким чином, вартість оцінюваних земельних ділянок становить:

Адреса земельної ділянки	Кадастровий номер	Загальна площа, га	Загальна площа, соток	Цільове призначення	Базова ринкова вартість 1 сотки об'єкта оцінки, без ПДВ	Ринкова вартість об'єкта оцінки, без ПДВ
Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада	5323081900:00:001:0212	4,0100	401,00	для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	845,23 грн.	338 935,00 грн.
Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада	5323081900:00:001:0213	0,4799	47,99	для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	845,23 грн.	40 562,38 грн.
Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада	5323081900:00:002:0224	4,6198	461,98	для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	845,23 грн.	390 477,32 грн.
Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада	5323081900:00:002:0225	4,6403	464,03	для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	845,23 грн.	392 210,00 грн.



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.

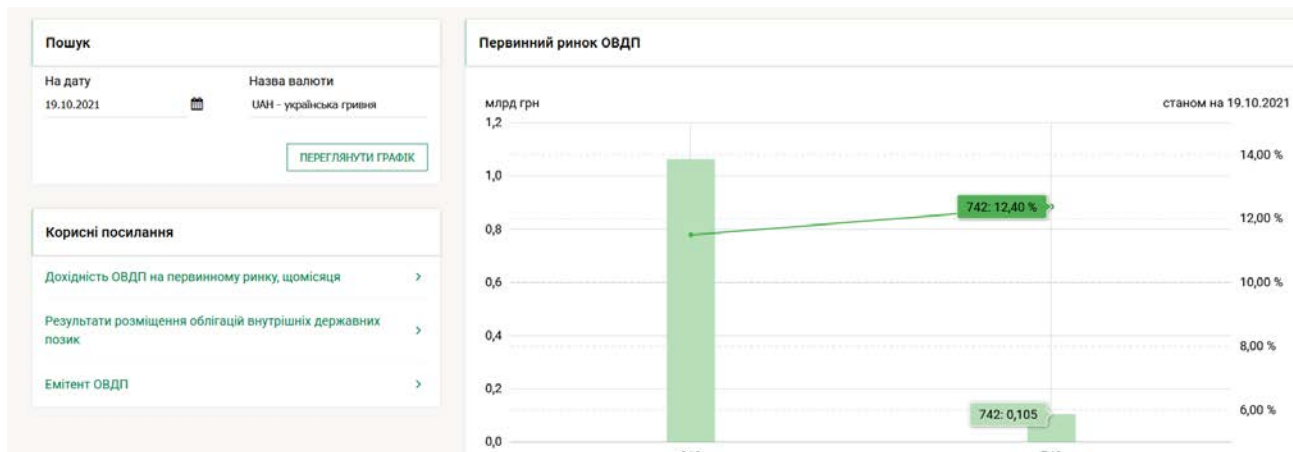
Оцінка права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію проводиться з урахуванням впливу на функціональну цілісність її земельної ділянки, забудову, можливості найбільш ефективного використання.

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 13,25%.



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-progirsiv-prognoz-inflacii-na-2021-rik.html>) реальна ставка доходності складе:

$$13,25\% - 7\% = 6,25\%$$

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:

$$6,25\% + 2\% = 8,25\%.$$

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 30.11.2013 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 зведено в наступних Таблицях.

Таблиця. Розрахунок вартості права користування земельною ділянкою кадастровий № 5323081900:00:001:0212

№ періоду	Роки	Звичайна орендна плата	Внесена плата за землю	Недоотриманий дохід, грн.	Ставка капіталізації для землі, %	Дисконтований недоотриманий дохід, грн.
Площа, кв. м	40100	13952,30	1468,9700	12483,33	8,25	
1	2021	13952,30	1468,97	12483,33	1,00	12483,33
2	2022	13952,30	1468,97	12483,33	0,92	11531,95
3	2023	13952,30	1468,97	12483,33	0,85	10653,07
4	2024	13952,30	1468,97	12483,33	0,79	9841,17
5	2025	13952,30	1468,97	12483,33	0,73	9091,15
6	2026	13952,30	1468,97	12483,33	0,67	8398,29



7	2027	13952,30	1468,97	12483,33	0,62	7758,24
8	2028	13952,30	1468,97	12483,33	0,57	7166,96
9	2029	13952,30	1468,97	12483,33	0,53	6620,75
10	2030	13952,30	1468,97	12483,33	0,49	6116,17
11	2031	13952,30	1468,97	12483,33	0,45	5650,04
12	2032	13952,30	1468,97	12483,33	0,42	5219,44
13	2033	13952,30	1468,97	12483,33	0,39	4821,65
14	2034	13952,30	1468,97	12483,33	0,36	4454,18
15	2035	13952,30	1468,97	12483,33	0,33	4114,72
16	2036	13952,30	1468,97	12483,33	0,30	3801,12
17	2037	13952,30	1468,97	12483,33	0,28	3511,43
18	2038	13952,30	1468,97	12483,33	0,26	3243,82
19	2039	13952,30	1468,97	12483,33	0,24	2996,60
20	2040	13952,30	1468,97	12483,33	0,22	2768,22
21	2041	13952,30	1468,97	12483,33	0,20	2557,25
22	2042	13952,30	1468,97	12483,33	0,19	2362,35
23	2043	13952,30	1468,97	12483,33	0,17	2182,31
24	2044	13952,30	1468,97	12483,33	0,16	2015,99
25	2045	13952,30	1468,97	12483,33	0,15	1862,35
26	2046	13952,30	1468,97	12483,33	0,14	1720,41
27	2047	13952,30	1468,97	12483,33	0,13	1589,30
28	2048	13952,30	1468,97	12483,33	0,12	1468,17
29	2049	13952,30	1468,97	12483,33	0,11	1356,28
30	2050	13952,30	1468,97	12483,33	0,10	1252,91
31	2051	13952,30	1468,97	12483,33	0,09	1157,43
32	2052	13952,30	1468,97	12483,33	0,09	1069,22
33	2053	13952,30	1468,97	12483,33	0,08	987,73
34	2054	13952,30	1468,97	12483,33	0,07	912,45
35	2055	13952,30	1468,97	12483,33	0,07	842,91
36	2056	13952,30	1468,97	12483,33	0,06	778,67
37	2057	13952,30	1468,97	12483,33	0,06	719,33
38	2058	13952,30	1468,97	12483,33	0,05	664,50
39	2059	13952,30	1468,97	12483,33	0,05	613,86
40	2060	13952,30	1468,97	12483,33	0,05	567,08
41	2061	13952,30	1468,97	12483,33	0,04	523,86
42	2062	13952,30	1468,97	12483,33	0,04	483,93
Загалом:						157 930,58

Таблиця. Розрахунок вартості права користування земельною ділянкою кадастровий 5323081900:00:001:0213

№ періоду	Роки	Звичайна орендна плата	Внесена плата за землю	Недоотриманий дохід, грн.	Ставка капіталізації для землі, %	Дисконтований недоотриманий дохід, грн.
Площа, кв. м	4799	1669,75	175,8400	1493,91	8,25	
1	2021	1669,75	175,84	1493,91	1,00	1493,91
2	2022	1669,75	175,84	1493,91	0,92	1380,06
3	2023	1669,75	175,84	1493,91	0,85	1274,88
4	2024	1669,75	175,84	1493,91	0,79	1177,72
5	2025	1669,75	175,84	1493,91	0,73	1087,96
6	2026	1669,75	175,84	1493,91	0,67	1005,05
7	2027	1669,75	175,84	1493,91	0,62	928,45
8	2028	1669,75	175,84	1493,91	0,57	857,69
9	2029	1669,75	175,84	1493,91	0,53	792,32
10	2030	1669,75	175,84	1493,91	0,49	731,94
11	2031	1669,75	175,84	1493,91	0,45	676,15
12	2032	1669,75	175,84	1493,91	0,42	624,62
13	2033	1669,75	175,84	1493,91	0,39	577,02
14	2034	1669,75	175,84	1493,91	0,36	533,04
15	2035	1669,75	175,84	1493,91	0,33	492,42
16	2036	1669,75	175,84	1493,91	0,30	454,89
17	2037	1669,75	175,84	1493,91	0,28	420,22
18	2038	1669,75	175,84	1493,91	0,26	388,20
19	2039	1669,75	175,84	1493,91	0,24	358,61



20	2040	1669,75	175,84	1493,91	0,22	331,28
21	2041	1669,75	175,84	1493,91	0,20	306,03
22	2042	1669,75	175,84	1493,91	0,19	282,71
23	2043	1669,75	175,84	1493,91	0,17	261,16
24	2044	1669,75	175,84	1493,91	0,16	241,26
25	2045	1669,75	175,84	1493,91	0,15	222,87
26	2046	1669,75	175,84	1493,91	0,14	205,89
27	2047	1669,75	175,84	1493,91	0,13	190,20
28	2048	1669,75	175,84	1493,91	0,12	175,70
29	2049	1669,75	175,84	1493,91	0,11	162,31
30	2050	1669,75	175,84	1493,91	0,10	149,94
31	2051	1669,75	175,84	1493,91	0,09	138,51
32	2052	1669,75	175,84	1493,91	0,09	127,96
33	2053	1669,75	175,84	1493,91	0,08	118,20
34	2054	1669,75	175,84	1493,91	0,07	109,20
35	2055	1669,75	175,84	1493,91	0,07	100,87
36	2056	1669,75	175,84	1493,91	0,06	93,19
37	2057	1669,75	175,84	1493,91	0,06	86,08
38	2058	1669,75	175,84	1493,91	0,05	79,52
39	2059	1669,75	175,84	1493,91	0,05	73,46
40	2060	1669,75	175,84	1493,91	0,05	67,86
41	2061	1669,75	175,84	1493,91	0,04	62,69
42	2062	1669,75	175,84	1493,91	0,04	57,91
Загалом:						18 899,97

Таблиця. Розрахунок вартості права користування земельною ділянкою кадастровий 5323081900:00:002:0224

№ періоду	Роки	Звичайна орендна плата	Внесена плата за землю	Недоотриманий дохід, грн.	Ставка капіталізації для землі, %	Дисконтований недоотриманий дохід, грн.
Площа, кв. м	46198	15668,43	1644,8000	14023,63	8,25	
1	2021	15668,43	1644,8	14023,63	1,00	14023,63
2	2022	15668,43	1644,8	14023,63	0,92	12954,85
3	2023	15668,43	1644,8	14023,63	0,85	11967,53
4	2024	15668,43	1644,8	14023,63	0,79	11055,46
5	2025	15668,43	1644,8	14023,63	0,73	10212,89
6	2026	15668,43	1644,8	14023,63	0,67	9434,54
7	2027	15668,43	1644,8	14023,63	0,62	8715,51
8	2028	15668,43	1644,8	14023,63	0,57	8051,28
9	2029	15668,43	1644,8	14023,63	0,53	7437,67
10	2030	15668,43	1644,8	14023,63	0,49	6870,83
11	2031	15668,43	1644,8	14023,63	0,45	6347,19
12	2032	15668,43	1644,8	14023,63	0,42	5863,45
13	2033	15668,43	1644,8	14023,63	0,39	5416,58
14	2034	15668,43	1644,8	14023,63	0,36	5003,77
15	2035	15668,43	1644,8	14023,63	0,33	4622,42
16	2036	15668,43	1644,8	14023,63	0,30	4270,14
17	2037	15668,43	1644,8	14023,63	0,28	3944,70
18	2038	15668,43	1644,8	14023,63	0,26	3644,06
19	2039	15668,43	1644,8	14023,63	0,24	3366,34
20	2040	15668,43	1644,8	14023,63	0,22	3109,78
21	2041	15668,43	1644,8	14023,63	0,20	2872,78
22	2042	15668,43	1644,8	14023,63	0,19	2653,84
23	2043	15668,43	1644,8	14023,63	0,17	2451,58
24	2044	15668,43	1644,8	14023,63	0,16	2264,74
25	2045	15668,43	1644,8	14023,63	0,15	2092,14
26	2046	15668,43	1644,8	14023,63	0,14	1932,69
27	2047	15668,43	1644,8	14023,63	0,13	1785,40
28	2048	15668,43	1644,8	14023,63	0,12	1649,33
29	2049	15668,43	1644,8	14023,63	0,11	1523,63
30	2050	15668,43	1644,8	14023,63	0,10	1407,51
31	2051	15668,43	1644,8	14023,63	0,09	1300,24
32	2052	15668,43	1644,8	14023,63	0,09	1201,14



33	2053	15668,43	1644,8	14023,63	0,08	1109,60
34	2054	15668,43	1644,8	14023,63	0,07	1025,04
35	2055	15668,43	1644,8	14023,63	0,07	946,92
36	2056	15668,43	1644,8	14023,63	0,06	874,75
37	2057	15668,43	1644,8	14023,63	0,06	808,08
38	2058	15668,43	1644,8	14023,63	0,05	746,50
39	2059	15668,43	1644,8	14023,63	0,05	689,60
40	2060	15668,43	1644,8	14023,63	0,05	637,05
41	2061	15668,43	1644,8	14023,63	0,04	588,50
42	2062	15668,43	1644,8	14023,63	0,04	543,65
Загалом:						177 417,35

Таблиця. Розрахунок вартості права користування земельною ділянкою кадастровий 5323081900:00:002:0225

№ періоду	Роки	Звичайна орендна плата	Внесена плата за землю	Недоотриманий дохід, грн.	Ставка капіталізації для землі, %	Дисконтований недоотриманий дохід, грн.
Площа, кв. м	46403	15569,73	1644,8000	13924,93	8,25	
1	2021	15569,73	1644,8	13924,93	1,00	13924,93
2	2022	15569,73	1644,8	13924,93	0,92	12863,67
3	2023	15569,73	1644,8	13924,93	0,85	11883,30
4	2024	15569,73	1644,8	13924,93	0,79	10977,65
5	2025	15569,73	1644,8	13924,93	0,73	10141,01
6	2026	15569,73	1644,8	13924,93	0,67	9368,14
7	2027	15569,73	1644,8	13924,93	0,62	8654,17
8	2028	15569,73	1644,8	13924,93	0,57	7994,62
9	2029	15569,73	1644,8	13924,93	0,53	7385,33
10	2030	15569,73	1644,8	13924,93	0,49	6822,47
11	2031	15569,73	1644,8	13924,93	0,45	6302,51
12	2032	15569,73	1644,8	13924,93	0,42	5822,18
13	2033	15569,73	1644,8	13924,93	0,39	5378,46
14	2034	15569,73	1644,8	13924,93	0,36	4968,56
15	2035	15569,73	1644,8	13924,93	0,33	4589,89
16	2036	15569,73	1644,8	13924,93	0,30	4240,08
17	2037	15569,73	1644,8	13924,93	0,28	3916,94
18	2038	15569,73	1644,8	13924,93	0,26	3618,42
19	2039	15569,73	1644,8	13924,93	0,24	3342,65
20	2040	15569,73	1644,8	13924,93	0,22	3087,90
21	2041	15569,73	1644,8	13924,93	0,20	2852,56
22	2042	15569,73	1644,8	13924,93	0,19	2635,16
23	2043	15569,73	1644,8	13924,93	0,17	2434,33
24	2044	15569,73	1644,8	13924,93	0,16	2248,80
25	2045	15569,73	1644,8	13924,93	0,15	2077,41
26	2046	15569,73	1644,8	13924,93	0,14	1919,09
27	2047	15569,73	1644,8	13924,93	0,13	1772,83
28	2048	15569,73	1644,8	13924,93	0,12	1637,72
29	2049	15569,73	1644,8	13924,93	0,11	1512,90
30	2050	15569,73	1644,8	13924,93	0,10	1397,60
31	2051	15569,73	1644,8	13924,93	0,09	1291,09
32	2052	15569,73	1644,8	13924,93	0,09	1192,69
33	2053	15569,73	1644,8	13924,93	0,08	1101,79
34	2054	15569,73	1644,8	13924,93	0,07	1017,82
35	2055	15569,73	1644,8	13924,93	0,07	940,25
36	2056	15569,73	1644,8	13924,93	0,06	868,59
37	2057	15569,73	1644,8	13924,93	0,06	802,40
38	2058	15569,73	1644,8	13924,93	0,05	741,24
39	2059	15569,73	1644,8	13924,93	0,05	684,75
40	2060	15569,73	1644,8	13924,93	0,05	632,56
41	2061	15569,73	1644,8	13924,93	0,04	584,35
42	2062	15569,73	1644,8	13924,93	0,04	539,82
Загалом:						176 168,65



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
Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада	5323081900:00:001:0212	4,0100	338 935,00 грн.	157 930,58 грн.	181 000,00 грн.
Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада	5323081900:00:001:0213	0,4799	40 562,38 грн.	18 899,97 грн.	21 700,00 грн.
Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада	5323081900:00:002:0224	4,6198	390 477,32 грн.	177 417,35 грн.	213 100,00 грн.
Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада	5323081900:00:002:0225	4,6403	392 210,00 грн.	176 168,65 грн.	216 000,00 грн.
Всього					631 800,00 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 земельних ділянок, які належать ТОВ «ПРИВАТ-АГРО-АЛЬЯНС», склала:

Ринкова вартість об'єкта оцінки (без ПДВ; з округленням)	631 800,00 (шістсот тридцять одна тисяча вісімсот) 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: Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада

Кадастровий номер земельної ділянки: 5323081900:00:001:0212

Власник: ТОВ «ПРИВАТ-АГРО-АЛЬЯНС»

Замовник: ТОВ «ПРИВАТ-АГРО-АЛЬЯНС»

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: 17 листопада 2021 року

1. Місцезнаходження					
Область		Район		Населений пункт	
Полтавська область		Машівський район		Коновалівська сільська рада	
Дані про населений пункт					
Площа		н/д			
Населення		н/д			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			40100		
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 орендна ставка , грн. за м²			-	
	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					грн.
Економічний метод					
Висновок про вартість земельних ділянок			181 000,00		грн.
Прописом: (сто вісімдесят одна тисяча) гривень					
Висновок про вартість 1 м² земельної ділянки			4,51		грн.
Прописом: (чотири) гривні 51 копійка					

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.



ВИТЯГ ІЗ ЗВІТУ ПРО ЕКСПЕРТНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Найменування (адреса) земельної ділянки: Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада

Кадастровий номер земельної ділянки: 5323081900:00:001:0213

Власник: ТОВ «ПРИВАТ-АГРО-АЛЪЯНС»

Замовник: ТОВ «ПРИВАТ-АГРО-АЛЪЯНС»

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: 17 листопада 2021 року

1. Місцезнаходження					
Область		Район		Населений пункт	
Полтавська область		Машівський район		Коновалівська сільська рада	
Дані про населений пункт					
Площа		н/д			
Населення		н/д			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, м ²			4799		
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	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 орендна ставка , грн. за м²			-	
	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					грн.
Економічний метод					
Висновок про вартість земельних ділянок			21 700,00		грн.
Прописом: (двадцять одна тисяча сімсот) гривень					
Висновок про вартість 1 м² земельної ділянки			4,52		грн.
Прописом: (чотири) гривні 52 копійки					

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.



ВИТЯГ ІЗ ЗВІТУ ПРО ЕКСПЕРТНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Найменування (адреса) земельної ділянки: Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада

Кадастровий номер земельної ділянки: 5323081900:00:002:0224

Власник: ТОВ «ПРИВАТ-АГРО-АЛЪЯНС»

Замовник: ТОВ «ПРИВАТ-АГРО-АЛЪЯНС»

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: 17 листопада 2021 року

1. Місцезнаходження					
Область		Район		Населений пункт	
Полтавська область		Машівський район		Коновалівська сільська рада	
Дані про населений пункт					
Площа		н/д			
Населення		н/д			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, м ²			46198		
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	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 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 м ²					
Метод зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок					грн.
Економічний метод					
Висновок про вартість земельних ділянок			213 100,00		грн.
Прописом: (двісті тринадцять тисяч сто) гривень					
Висновок про вартість 1 м ² земельної ділянки			4,61		грн.
Прописом: (чотири) гривні 61 копійка					

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.



ВИТЯГ ІЗ ЗВІТУ ПРО ЕКСПЕРТНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Найменування (адреса) земельної ділянки: Полтавська область, Машівський район, Коновалівська сільська рада

Кадастровий номер земельної ділянки: 5323081900:00:002:0225

Власник: ТОВ «ПРИВАТ-АГРО-АЛЬЯНС»

Замовник: ТОВ «ПРИВАТ-АГРО-АЛЬЯНС»

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: 17 листопада 2021 року

1. Місцезнаходження					
Область		Район		Населений пункт	
Полтавська область		Машівський район		Коновалівська сільська рада	
Дані про населений пункт					
Площа		н/д			
Населення		н/д			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			46403		
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 м²			-	
	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					грн.
Економічний метод					
Висновок про вартість земельних ділянок			216 000,00		грн.
Прописом: (двісті шістнадцять тисяч) гривень					
Висновок про вартість 1 м² земельної ділянки			4,65		грн.
Прописом: (чотири) гривні 65 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 № 904/6739/20 від 17.05.2021 року (копія).
- Інформація Державного земельного кадастру про право власності та речові права на земельну ділянку від 17.11.2021 року (копія).
- Договори оренди землі від 30 листопада 2013 року (копія).
- Сертифікат суб'єкта 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

☆ Продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення в селі Вили, Полтавській області, площа 4 Га

16 000 \$ за ділянку

428 954 грн • 40 \$ за сотку [курс валют](#)

Продавець
Юрій
на сайті був(ла) день тому

✓ Працює з DOM.RIA
3 роки 6 місяців

(099) 727 71 15

Написати в чат

останні дії день тому



Привіт,
перевірені ріелтори

Знаєш більше про цю
нерухомість?

Діліться правдою, ставайте Інтернет-інспектором RIA, допомагайте мільйонам українців купувати перевірену нерухомість

Розказати правду

Як ми перевіряємо продавців
Про безпечні купівлі та продажі

Посилання Facebook Twitter Telegram Viber

☆ Зберегти в блокнот

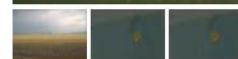
Оголошення створене 16 вер

ID 21487200

Переглядів 73

Збережень у блокнот -

Підняти оголошення в ТОП



Продаж землі сільськогосподарського призначення

4 гектара

Кадастровий номер 5322887000:07:004:0077

Пропозиція від власника

Опис

Продам земельний пай 4.00 га знаходиться на території Полтавської обл., Лубенського району.
Свідоцтво на право спадщини.
Документи в повному порядку!

[Згорнути](#)

Характеристика ділянки
розміщення ділянки: поза населеним пунктом • рельєф: рівнинний • ґрунт: чорнозем

Під'їзд від траси
покриття: сільська дорога (путівець)

Найближче місто
відстань до міста: 10-20 км

Інше
документи на право власності: спадок • ОСХ • пай

<https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-zemlya-selskohozyaystvennogo-naznacheniya-lubny-vily-21487200.html>



Об'єкт порівняння № 2

☆ Продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення в селі Кошманівка, Полтавській області, площа 4.1 Га

15 000 \$ за ділянку

402 145 грн • 37 \$ за сотку [курс валют](#)

Продавець
Александр
на сайті був(ла) 15 днів тому

✓ Працює з DOM.RIA 8 місяців

(095) 837 22 79

Написати в чат

останні дії 15 днів тому



Знаєш більше про цю нерухомість?

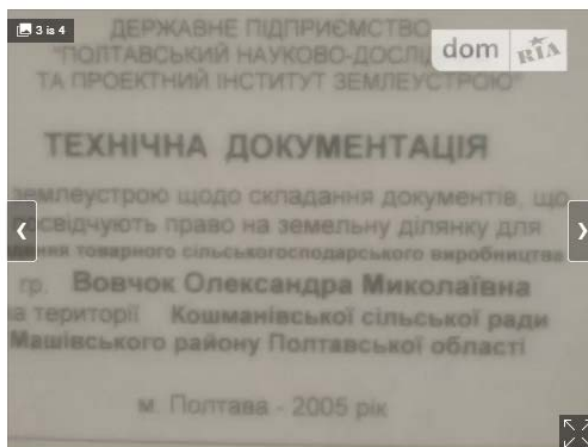
Діліться правдою, ставайте Інтернет-інспектором RIA, допомагайте мільйонам українців купувати перевірену нерухомість

Розказати правду

Як ми перевіряємо продавців
Про безпечні купівлі та продажі



Зберегти в блокнот



Топр Обмін

Продаж землі сільськогосподарського призначення

4.1 гектара

Пропозиція від власника

Опис
продам пай 4.10 или обменяю на житло вГребенке Лубнах Миргород Пирятин. пай знаходиться в аренде до 2031 ориндатор даёт хорошие деньги 24153 гривен за год

Інше пай

<https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-zemlya-selskohozyaystvennogo-naznacheniya-mashevka-koshmanovka-21353988.html>

Об'єкт порівняння № 3



Код 79723/3030 продам землю

Головна > Нерухомість > Продаж землі > Продаж землі сільськогосподарського призначення

21 вересня 2021, 15:03



Ваш риелтор
Останній візит: 23 години тому
На BYVA.ua з: 14 липня 2020



Полтава,
Полтавська область



Додати оголошення

Наступна ділянка >

Основна інформація

#16442533

10 800 USD ↓



(050) 409-22-88



Написати автору

Регіон:

Полтавська область

Місто:

Полтава

Район:

Полтава

Призначення ділянки:

Сільгосп призначення

Площа ділянки (кількість соток):

360 соток

Вид власності:

Приватизований

Пропозиція від:

Агенства

Опис

Продам 3,6 га землі, сільськогосподарського призначення на території Супруновського сільсовета(р-н аеропорта).
Рассмотрю вариант обмена на дом. Код 79723/3030

<https://obyava.ua/ua/kod-79723-3030-prodam-zemlyu-16442533.html>



Об'єкт порівняння № 4



Земельний участок 3, 0142 га

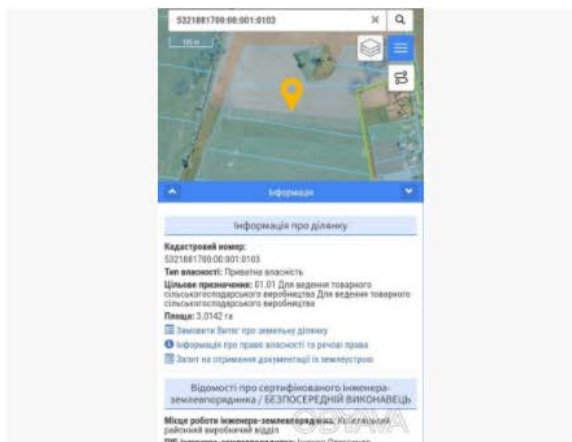
Головна > Недружність > Продаж землі > Продаж землі сільськогосподарського призначення

20 серпня 2021, 11:19



Додати оголошення

Наступна ділянка >



Кирилл
Чернышенко

Останній візит: 4 тижня тому
На OBYAVA.ua з: 06 липня 2021



Полтава,
Полтавська область

Основна інформація

#17318804

10 000 USD



(066) 275-07-22



Написати автору

Регіон:

Полтавська область

Місто:

Полтава

Призначення ділянки:

Сільгосп призначення

Площа ділянки (кількість соток):

301 соток

Пропозиція від:

Власника

Додаткові параметри:

Електрика:

Ні

Газифікація:

Ні

Водопостачання:

Ні

Опис

Земельний участок площею 3,0142 га. Находится в Полтавской области, Кобеляцкий р-н, с. Дашкивка. На данный момент сдается в аренду Агрофирма "Аршиница" до 2027 года. Ежегодная выплата аренды – 400 долларов. Расстояние до ближайшего города до 40 км. Кадастровый номер: 5321881700:00:001:0103