



## ВИТЯГ ІЗ ЗВІТУ ПРО ЕКСПЕРТНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

**Найменування (адреса) земельної ділянки:** Одеська область, Березівський район, Маринівська сільська рада, масив 5, ділянка 23

**Кадастровий номер земельної ділянки:** 5121282900:01:001:0148

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

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

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

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

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

**Дата оцінки:** 18 серпня 2021 року

| 1. Місцезнаходження                                                              |                                                                                                         |                        |                                                          |                           |   |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------|---|
| Область                                                                          |                                                                                                         | Район                  |                                                          | Населений пункт           |   |
| Київська область                                                                 |                                                                                                         | Березівський район     |                                                          | с. Рожни                  |   |
| Дані про населений пункт                                                         |                                                                                                         |                        |                                                          |                           |   |
| Площа                                                                            |                                                                                                         | 5551,6 км²             |                                                          |                           |   |
| Населення                                                                        |                                                                                                         | 106 038 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                                                      |                                                                                                         |                        | 55264                                                    |                           |   |
| 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 -                                      |                                                                                                         |                        |                                                          |                           |   |
| -                                                                                |                                                                                                         |                        |                                                          |                           |   |
| -                                                                                |                                                                                                         |                        |                                                          |                           |   |



|                                                                                 |                                                   |                  |            |               |   |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------|------------|---------------|---|
| <b>3. Інфраструктура</b>                                                        |                                                   |                  |            |               |   |
| <b>Під'їзні шляхи</b>                                                           |                                                   |                  |            |               |   |
| з твердим покриттям                                                             | X                                                 | залізничні колії | -          | водні         | - |
| <b>Мережі</b>                                                                   |                                                   |                  |            |               |   |
| електропостачання                                                               | -                                                 | теплопостачання  | -          | телефонізація | - |
| водопостачання                                                                  | -                                                 | газопостачання   | -          | каналізація   | - |
| <b>4. Найбільш ефективне використання</b>                                       |                                                   |                  |            |               |   |
| Існуюче використання                                                            |                                                   |                  |            |               |   |
|                                                                                 |                                                   |                  |            |               |   |
|                                                                                 |                                                   |                  |            |               |   |
| <b>5. Методичні підходи до оцінки</b>                                           |                                                   |                  |            |               |   |
| Капіталізація чистого операційного або рентного доходу                          | Потенційна орендна ставка, грн. за м <sup>2</sup> |                  | -          |               |   |
|                                                                                 | 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   |                  | -          |               |   |
| <b>6. Висновок про вартість земельних ділянок (грн.)</b>                        |                                                   |                  |            |               |   |
| Методи, що застосовуються, вартість 1 м <sup>2</sup>                            |                                                   |                  |            |               |   |
| Метод зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок                        |                                                   |                  | 326 057,60 | грн.          |   |
| Висновок про вартість земельних ділянок                                         |                                                   |                  | 326 057,60 | грн.          |   |
| Прописом: (триста двадцять шість тисяч п'ятдесят сім) гривень шістдесят 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.