

ЗВІТ

**про експертну грошову оцінку № 1351/21
земельних ділянок згідно переліку загальною площею
11,0082 га,
що розташовані за адресою:
Полтавська обл., Полтавський (колишній Машівський) р.,
с/рада Коновалівська**



Оцінювач

*Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача Державного
комітету України по земельних ресурсах
Серія ЦХ № 00177 від 10.06.2006 р.*

Косенко Ю. О.

Директор ТОВ «ЦЕНТР ОЦІНКИ
ВЛАСНОСТІ «ПАРЕТО»

М. П.

Івченко О. А.

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Замовник	Товариство з обмеженою відповідальністю «ЛАДА ФІНАНС»	
Власник	Товариство з обмеженою відповідальністю «ЛАДА ФІНАНС»	
Виконавець	ТОВ «ЦЕНТР ОЦІНКИ ВЛАСНОСТІ «ПАРЕТО» Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 222/21 від 18 березня 2019 року, виданий Фондом державного майна України	
Об'єкт оцінки	земельна ділянка загальною площею 5,6782 га, (кадастровий № 5323081900:00:005:0053), земельна ділянка загальною площею 2,63 га, (кадастровий № 5323081900:00:005:0054), земельна ділянка загальною площею 2,7000 га, (кадастровий № 5323081900:00:005:0055), що розташовані за адресою: Полтавська обл., Полтавський (колишній Машівський) р., с/рада Коновалівська	
Мета оцінки	Визначення вартості майна 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'єкта був визначений Оцінювачем на основі документів, наданих Замовником	
Дата оцінки	22 вересня 2021 року	
Дата завершення складання звіту	05 жовтня 2021 року	
Строк дії висновку про вартість майна	1 рік від дати оцінки	
Офіційний курс НБУ на дату оцінки	26,7081 гривень за 1 дол. США	
Ринкова вартість об'єктів оцінки (без ПДВ; з округленням)	164 700,00 (сто шістдесят чотири тисячі сімсот) гривень, в тому числі:	
Кадастровий номер	Площа, кв. м	Ринкова вартість, грн.
5323081900:00:005:0053	56782	87 300,00
5323081900:00:005:0054	26300	41 700,00
5323081900:00:005:0055	27000	35 700,00

Оцінювач

Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача Державного комітету України по земельних ресурсах
 Серія ЦХ № 00177 від 10.06.2006 р.

Косенко Ю. О.

Директор ТОВ «ЦЕНТР ОЦІНКИ ВЛАСНОСТІ «ПАРЕТО»

М. П.

Івченко О. А.

ЗМІСТ

1. ВСТУП	4
2. МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	7
3. ОПИС ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	10
4. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ	15
5. ОГЛЯД РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ.	16
6. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	18
7. ВИЗНАЧЕННЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ	28
ПИСЬМОВА ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА	38
ПЕРЕЛІК НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ	39
ВИТЯГ ІЗ ЗВІТУ ПРО ЕКСПЕРТНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	40
ДОДАТКИ	46

1. ВСТУП

1.1. Юридична підстава проведення оцінки

На підставі Договору на проведення експертної грошової оцінки № 1351/21 від 22 вересня 2021 року, виконаний комплекс робіт по визначенню ринкової вартості земельних ділянок загальною площею 11,0082 га (кадастрові №№ 5323081900:00:005:0053, 5323081900:00:005:0054, 5323081900:00:005:0055), що розташовані за адресою: Полтавська обл., Полтавський (колишній Машівський) р., с/рада Коновалівська, та належать Товариству з обмеженою відповідальністю «ЛАДА ФІНАНС» з метою визначення ринкової вартості для продажу на аукціоні.

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 цілей бухгалтерського обліку.

Звіт про експертну грошову оцінку призначений для Замовника і не може передаватися іншим юридичним або фізичним особам з метою, не передбаченою даній оцінці. Звіт про експертну грошову оцінку має силу лише у тому випадку, коли він представлений повністю і використовується з метою, визначеною вище.

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 фактору 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.
- Вартість об'єктів визначалась виходячи з припущення про відсутності шкідливих речовин в навколишньому середовищі.
- Стан об'єкту оцінки оцінювався шляхом візуального обстеження, вивчення необхідної технічної документації, планів і специфікацій.
- 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. 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.

1.8. Конфіденційність

Суб'єкти оціночної діяльності зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої від Замовника, і всіх висновків, які містяться в цьому Звіті.

1.9. 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:

$$\text{Цкп} = \frac{\text{До}}{\text{Ск}},$$

де Цкп – 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:

$$\text{Цнк} = \sum_{i=1}^t \frac{\text{До}_i}{(1 + \text{Ск})^i},$$

де Цнк – оціночна вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямой капіталізації чистого доходу (у гривнях);

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

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

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

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

$$\text{Ск} = \text{До} / \text{Цан},$$

де: Цан – ціна продажу земельної ділянки за ринкових умов (у гривнях).

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

$$\text{Ск} = \text{Бк} + \text{Ір} + \text{Лр},$$

де Бк – безризикова процентна ставка (коефіцієнт);

Ір – ризик на вкладення інвестицій (коефіцієнт);

Лр – ризик на ліквідність земельної ділянки (коефіцієнт).

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

Чистий річний дохід із забудованої земельної ділянки прирівнюється до валового доходу, за винятком витрат, пов'язаних з утриманням та експлуатацією забудованої ділянки, в тому числі

об'єктів нерухомого майна, які на ній розташовані. В іншому випадку чистий річний дохід із забудованої земельної ділянки прирівнюється до доходу від оренди ділянки за ринкових умов. Якщо використання земельної ділянки нерентабельне, за основу береться річний дохід від подібної за цільовим призначенням земельної ділянки або очікуваний за умов ефективнішого використання земельної ділянки дохід.

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

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

За цим підходом оціночна вартість земельних ділянок визначається за формулою:

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

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

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

m – кількість факторів порівняння;

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

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

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

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

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

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

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

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

За цим підходом оціночна вартість земельної ділянки визначається як залишок між очікуваною ціною продажу забудованої ділянки (або капіталізованим чистим річним доходом від її

використання) та всіма витратами на спорудження об'єктів нерухомого майна за формулою:

$$Цв = Цо - Вос,$$

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'єктом оцінки є земельні ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею 11,0082 га у складі:

- земельна ділянка загальною площею 5,6782 га, (кадастровий № 5323081900:00:005:0053),
- земельна ділянка загальною площею 2,63 га, (кадастровий № 5323081900:00:005:0054),
- земельна ділянка загальною площею 2,7000 га, (кадастровий № 5323081900:00:005:0055),

що розташовані за адресою: Полтавська обл., Полтавський р., с/рада Коновалівська.

В документах, наданих Замовником, за місцем розташування вказаний Машівський район Полтавської області. Згідно новому територіальному устрою смт. Машівка входить до Полтавського району Полтавської області.

Власником об'єктів оцінки є Товариство з обмеженою відповідальністю «ЛАДА ФІНАНС» на підставі:

- Свідоцтва про право власності на спадщину за заповітом, серія та номер: 429, видане 26.07.2021 приватним нотаріусом Полтавського районного нотаріального округу Полтавської області Довгань А.М.;
- Свідоцтва про право власності на спадщину за заповітом, серія та номер: 430, видане 26.07.2021 приватним нотаріусом Полтавського районного нотаріального округу Полтавської області Довгань А.М.;
- Свідоцтва про право власності на спадщину за заповітом, серія та номер: 431, видане 26.07.2021 приватним нотаріусом Полтавського районного нотаріального округу Полтавської області Довгань А.М.

Для ідентифікації Об'єктів оцінки Замовником були надані наступні документи:

- Свідоцтва №№ 429, 430, 431 про право власності на спадщину за заповітом;
- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний № 267561512 від 26.07.2021 р. (копія);
- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний № 267556860 від 26.07.2021 р. (копія);
- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний № 267541559 від 26.07.2021 р. (копія);
- Витяг про реєстрацію в Спадковому реєстрі № 65743550 від 26.07.2021 р.;
- Витяг про реєстрацію в Спадковому реєстрі № 65743475 від 26.07.2021 р.;
- Витяг про реєстрацію в Спадковому реєстрі № 65743405 від 26.07.2021 р.;
- Договір оренди землі від 13.08.2013 р., укладений гр. Лисенко Дмитром Савовичем та ТОВ «Приват-Агро-Альянс» на 49 років;
- Договір № 03/04/2020 від 03 квітня 2020 р. про передачу в рахунок погашення боргу за наказом № 904/746/19 від 23.05.2019 р. господарського суду Дніпропетровської області права оренди земельних ділянок;
- Акт про передачу майна стягувачу у рахунок часткового погашення боргу, затверджений начальником Соборного ВДВС у місті Дніпрі Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) 03.04.2020 р. на виконання наказу № 904/746/19 від 23.05.2019 р. господарського суду Дніпропетровської області на користь ТОВ «Машівка-Агро-Альянс»;
- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права інд. № 210084000 від 25.05.2020 р. відносно переходу права оренди земельної ділянки до ТОВ «Машівка-Агро-Альянс»;
- Витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки кадастровий номер 5323081900:00:005:0054 від 25.08.2021 р.
- Витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки кадастровий номер 5323081900:00:005:0055 від 25.08.2021 р.

- Витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки кадастровий номер 5323081900:00:005:0053 від 25.08.2021 р.
В результаті ідентифікації об'єкту встановлено, що право власності на земельні ділянки належить ТОВ «ЛАДА ФІНАНС», але воно 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.

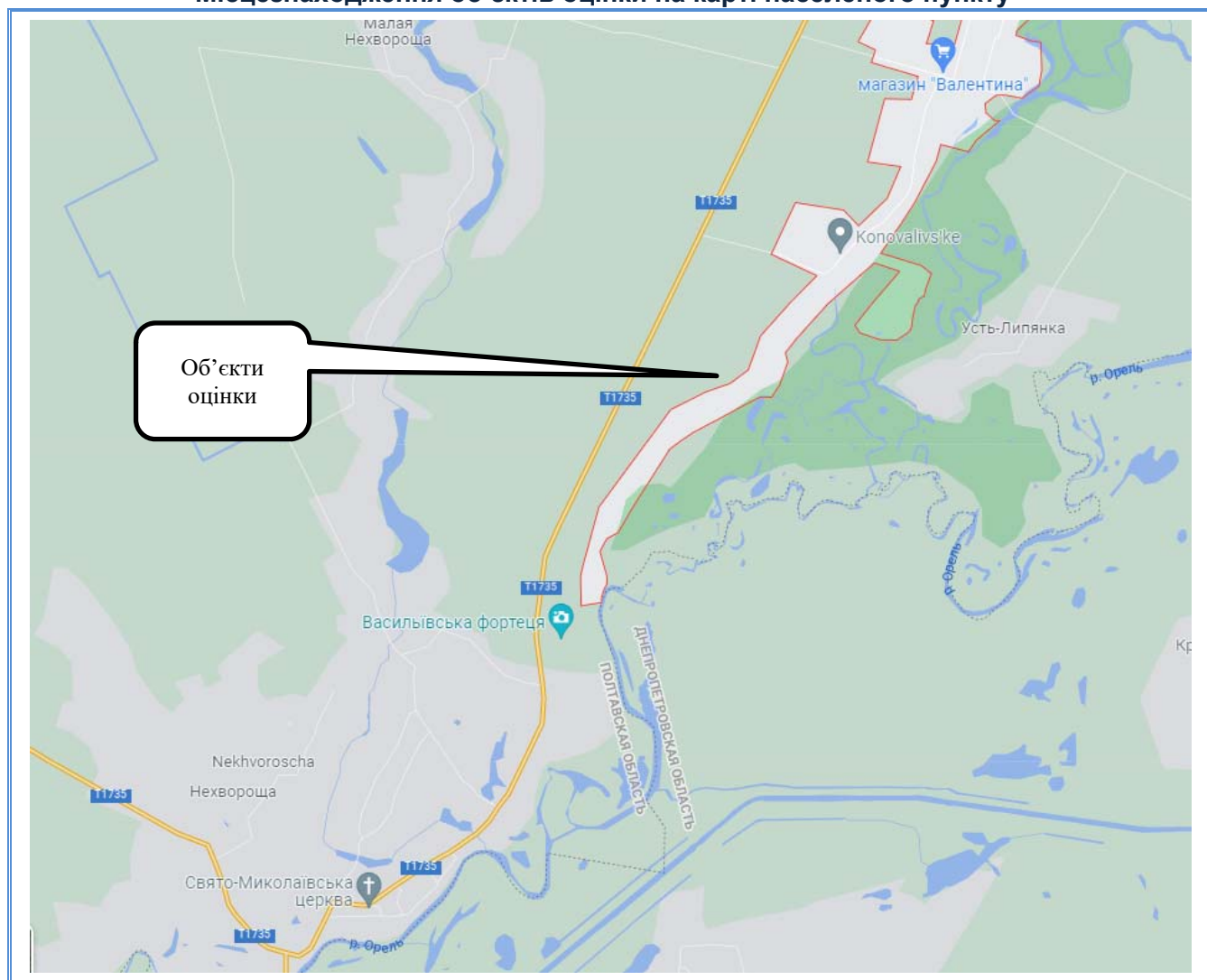
3.2. Характеристика розташування об'єкта оцінки

Машівка — селище міського типу в Україні, розташоване в Полтавському районі Полтавської області. Населення — 3829 мешканців (2013 р.). Знаходиться на лівому березі річки Тагамлик, за 30 км від обласного центру — міста Полтави.

На території Машівської громади функціонують підприємства:

- Машівська районна друкарня, випускає бланкову продукцію для всіх форм власності.
- Філія ДП «Укргазвидобування» управління з переробки газу та газового конденсату.
- Газокомпресорна станція № 14 (територією району проходить газопровід «Союз»).
- Новогригорівський нафтопромисел.
- ЗАТ «Машівський молокозавод».
- ТОВ АФ «Покровська»
- Різноманітні компанії з рослинництва і тваринництва.

Місцезнаходження об'єктів оцінки на карті населеного пункту



Земельні ділянки знаходяться поблизу ґрунтової дороги.

3.3. Характеристика об'єкта оцінки

Цільове призначення земельної ділянки – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Земельні ділянки мають форму прямокутників, або наближену до прямокутника форму.

Рельєф ділянок рівний, спокійний.

Місцезнаходження об'єктів оцінки Публічній кадастровій карті України

Інформація

Інформація про ділянку

Кадастровий номер:
5323081900:00:005:0053

Тип власності: Приватна власність

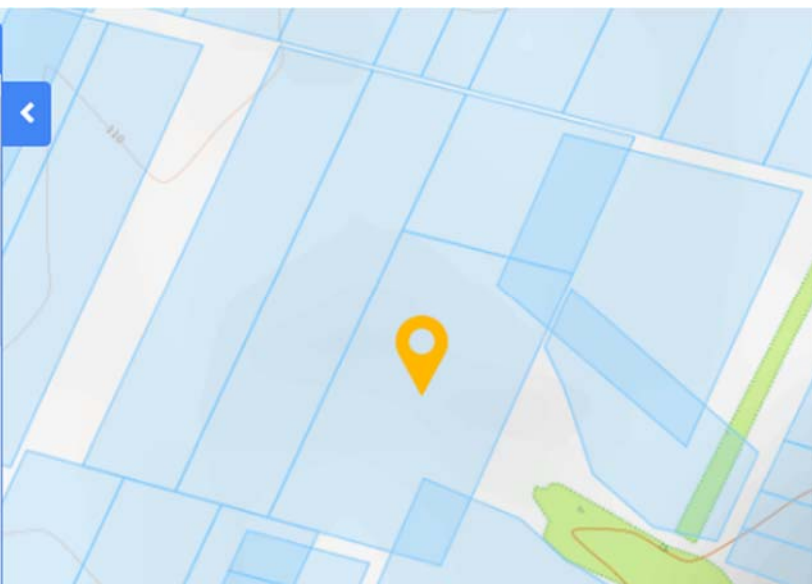
Цільове призначення: 01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

Площа: 5.6782 га

 [Замовити Витяг про земельну ділянку](#)

 [Інформація про право власності та речові права](#)

 [Запит на отримання документації із землеустрою](#)



Інформація

Інформація про ділянку

Кадастровий номер:
5323081900:00:005:0054

Тип власності: Приватна власність

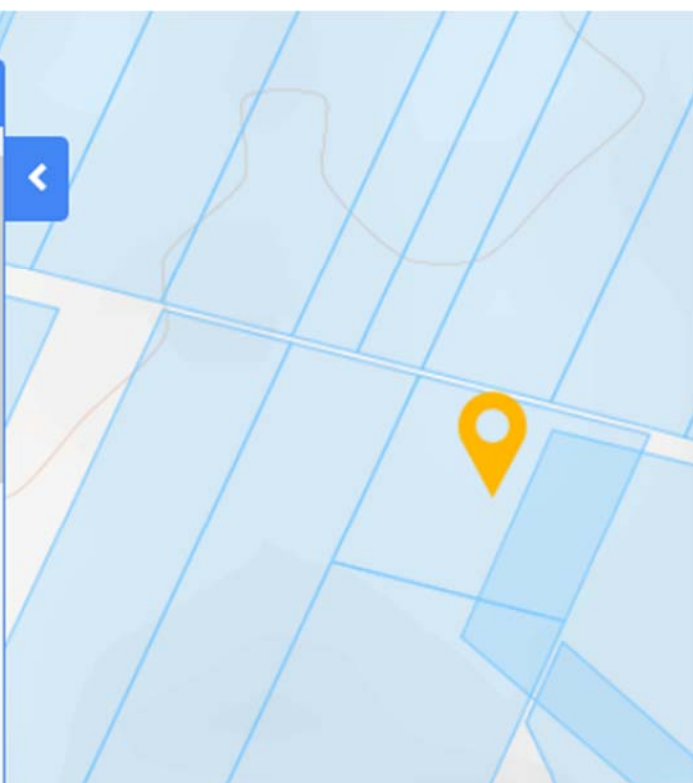
Цільове призначення: 01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

Площа: 2.63 га

 [Замовити Витяг про земельну ділянку](#)

 [Інформація про право власності та речові права](#)

 [Запит на отримання документації із землеустрою](#)



Інформація

Інформація про ділянку

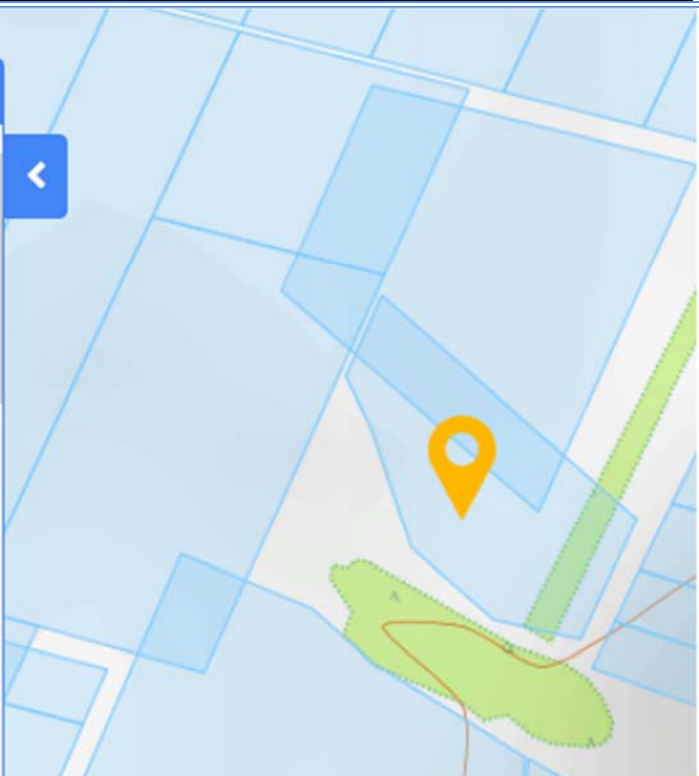
Кадастровий номер:
5323081900:00:005:0055

Тип власності: Приватна власність

Цільове призначення: 01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

Площа: 2.7 га

-  Замовити Витяг про земельну ділянку
-  Інформація про право власності та речові права
-  Запит на отримання документації із землеустрою



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.

Діючим законодавством України інше використання ділянок не може бути юридично дозволене.

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

5. ОГЛЯД РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ.

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 (ріллі, перелоги; багаторічні насадження; сіножаті; пасовища). Відповідні ціни оприлюднив Держгеокадастр станом на 1 січня 2021 року.

Найдорожчою є земля для багаторічних насаджень, а саме:

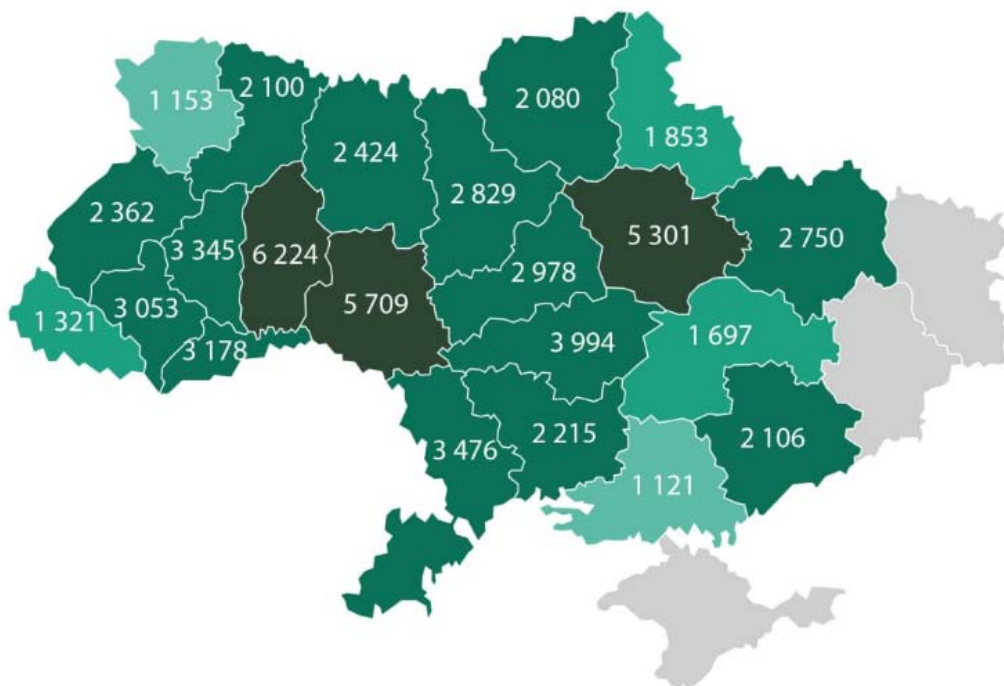
- В Черкаській області один гектар можна придбати мінімум за 74 тисячі гривень.
- Високі ціни також у Кіровоградській та Харківській областях – один гектар обійдеться мінімум в 67 тисяч гривень.
- Трохи більше як 64 тисячі гривень – мінімум, який доведеться викласти за землю у Полтавській області.

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

6.1. Розрахунок вартості об'єкта оцінки підходом, заснованим на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок

При співставленні об'єктів порівняння в рамках підходу, заснованого на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, 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.

Інформація про 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

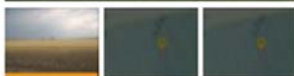
(099) 727 71 15

Написати в чат

• останні дії день тому



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.
 Свідцтво 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

Інформація

Інформація про ділянку

Кадастровий номер:
5322887000:07:004:0077

Тип власності: Приватна власність

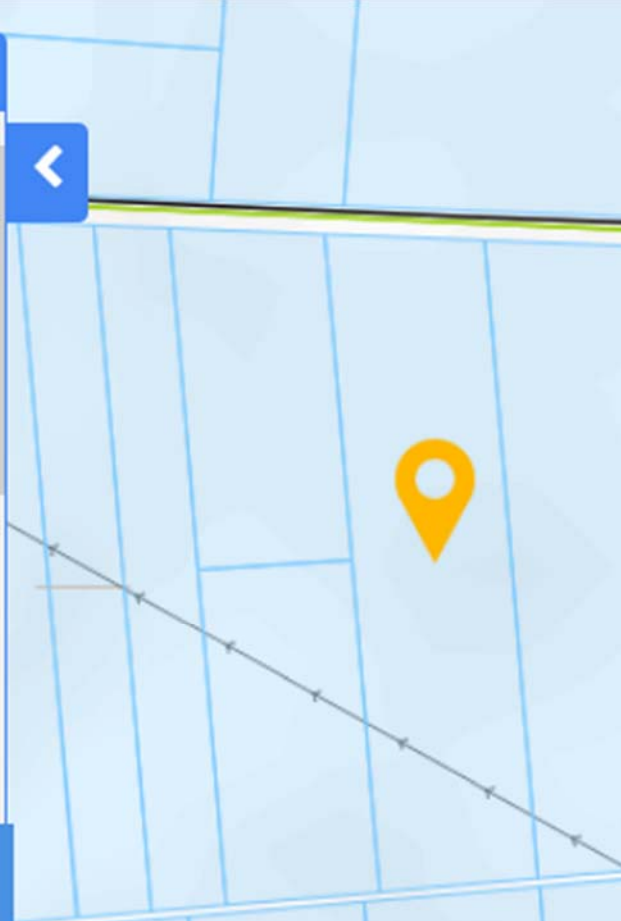
Цільове призначення: 01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

Площа: 3.9596 га

[Замовити Витяг про земельну ділянку](#)

[Інформація про право власності та речові права](#)

[Запит на отримання документації із](#)



защита от спама reCAPTCHA

Конфиденциальность - Условия использования

<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
Александра
 • 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

**Дякуємо
 за правду!**



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

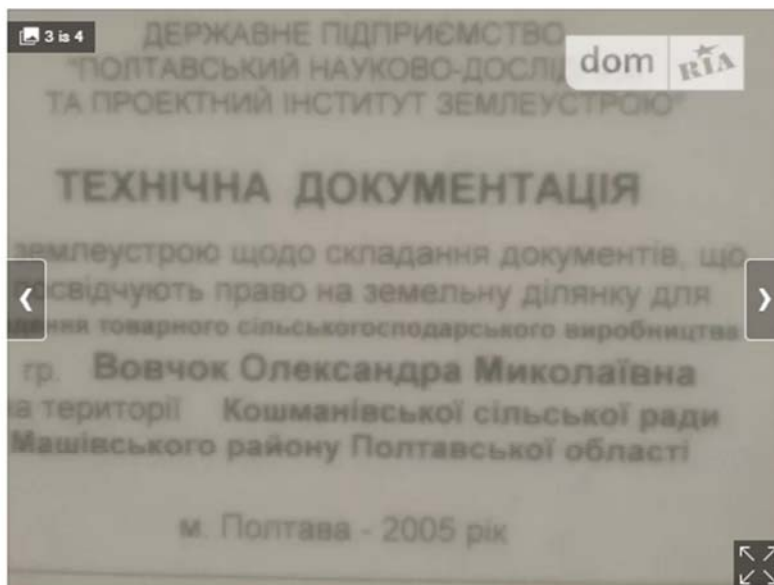


Telegram



Viber

☆ Зберегти в блокнот



Торг 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 находится в аренде до 2031 оркндатор 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 > Недружність > Продаж землі > Продаж землі сільськогосподарського призначення

21 вересня 2021, 15:03



Ваш риелтор

Останній візит: 23 години тому
 На OBYAVA.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), Розгляну варіант обміну на дом. Код 79723/3030

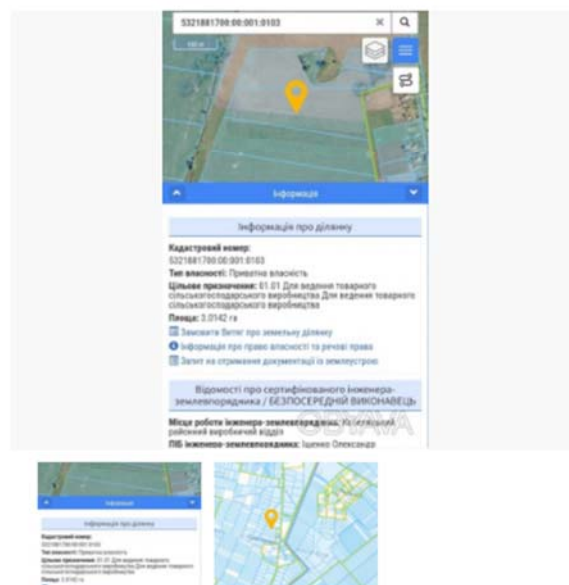
<https://obyava.ua/ua/kod-79723-3030-prodam-zemlyu-16442533.html>

Об'єкт порівняння № 4

 Земельний участок 3, 0142 га

Головна > Недружність > Продаж землі > Продаж землі сільськогосподарського призначення

20 серпня 2021, 11:19



Кирилл
 Чернышенко

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



Полтава,
 Полтавська область

 Додати оголошення

Наступна ділянка >

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

Інформація

Інформація про ділянку

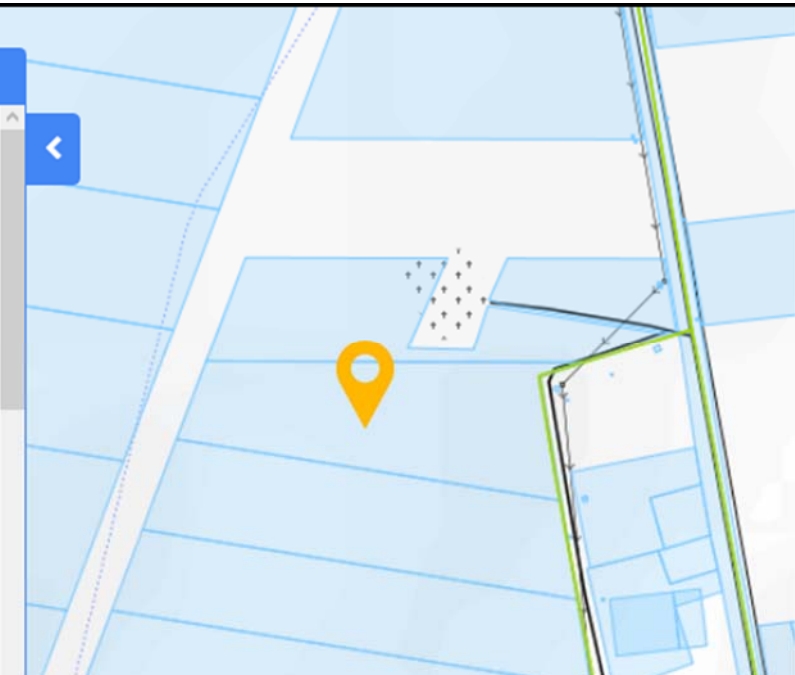
Кадастровий номер:
5321881700:00:001:0103

Тип власності: Приватна власність

Цільове призначення: 01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

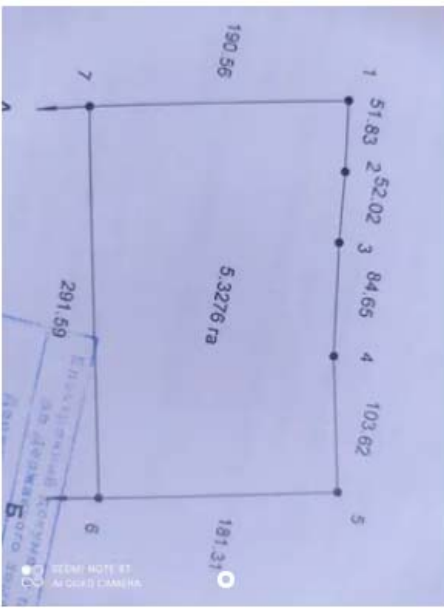
Площа: 3.0142 га

-  [Замовити Витяг про земельну ділянку](#)
-  [Інформація про право власності та речові права](#)
-  [Запит на отримання документації із землеустрою](#)



<https://obyava.ua/ua/zemelnyy-uchastok-3-0142-ga-17318804.html>

Об'єкт порівняння № 5



Пользователь



Оксана
 на OLX с март 2021 г.
 Онлайн в 07:03

[Все объявления автора](#)

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

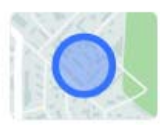
[Войти или создать профиль](#)

Показать телефон

Сообщение

Местоположение

 **Ряское,**
Полтавская область



Опубліковано 30 вересня 2021 г.

Продам пай 5.33га

350 000 грн. Договора

РЕКЛАМИРОВАТИ ПОДНЯТИ

Частное лицо Без комиссии Тип недвижимости: Земля сельскохозяйственного назначения

Площадь участка: 5 000 соток

Описание

Продам земельну ділянку, пай на території Рясківської сільської ради. Детально за тел.09*****01

ID: 696344621 Просмотрено: 829 [Повідомити](#)

Реклама

/чайка/



КВАРТИРИ ДЛЯ ВЕЛИКОЇ РОДИНИ 3-К КВАРТИРИ від 17 000 грн/м²

ЖК /Чайка\ від 17 000 грн/м²

<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/prodam-pay-5-33ga-IDL7n1X.html#a775f34f7f>

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 аналізу Оцінювачем 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, для земельних ділянок може скласти від 5% до 15%. 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.
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 району міста, в якому розташовані об'єкти порівняння. Дане коригування враховує соціальний, культурний і економічний потенціал району та його інвестиційну привабливість. Вартість нерухомості однакового призначення в різних районах міста має різну вартість, що обумовлено різною величиною грошового потоку, який вона здатна генерувати, тобто має різну інвестиційну привабливість і, як наслідок, різну вартість.

6. 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. Оцінювачем був проведений маркетинговий аналіз цін продажу земельних ділянок різної площі. В процесі аналізу було встановлено, що із зростанням площі ділянок вартість одиничного показника зменшується. Коригування вартості одиничного показника проведена за формулою:

$$K = (S_a/S_{oc})^{0,05} - 1, \text{ де}$$

S_a – площа об'єкта порівняння;

S_{oc} – площа об'єкта оцінки;

Коефіцієнт загальмовування ціни (0,05) визначений емпірично.

7. Вартість одиничного показника коригувалася з врахуванням рельєфу об'єктів порівняння. Форма земельної ділянки і ухили впливають на її вартість, як якісний показник можливості її ефективного використання. Величина коригування визначається після аналізу ринку та може скласти від 5% до 10%.
8. 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%.
9. 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%.
10. 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%.
11. Розраховувалася медіанне значення вартості одиничного показника.
12. Вартість об'єкту оцінки розраховувалася шляхом множення його площі на медіанне значення вартості одиничного показника.

Результати розрахунків зведені в Таблицю 6.1

Таблиця 6.1. Розрахунок вартості одиничного показника

Елементи порівняння	Об'єкт оцінки	Об'єкт порівняння №1	Об'єкт порівняння №2	Об'єкт порівняння №3	Об'єкт порівняння №4	Об'єкт порівняння №5
Загальна вартість пропозиції		424 435 грн.	397 908 грн.	286 494 грн.	265 272 грн.	350 000 грн.
Вартість пропозиції, сотка		\$16 000	\$15 000	\$10 800	\$10 000	\$13 194
		\$40	\$37	\$30	\$33	\$25
Коригування на торг						
Торг		-10%	-10%	-10%	0%	-10%
		-\$1 600	-\$1 500	-\$1 080	\$0	-\$1 319
Коригування на правовий статус						
Правовий статус земельної ділянки	власність	власність	власність	власність	власність	власність
		0%	0%	0%	0%	0%
Коригування на наявність обмежень						
Наявність обмежень	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні
		0%	0%	0%	0%	0%
Коригування на місце розташування						
Місцерозташування	Полтавська обл., Полтавський р., с/рада Коновалівська	с. Вили	с. Кошманівка	Супрунівська с/рада	с. Дашківка	с. Ряске
		0%	0%	0%	0%	0%
Коригування на площу						
Загальна площа земельної ділянки, соток	263,00	395,96	410,00	360,00	301,42	532,76
		2%	2%	2%	1%	4%
Коригування на призначення						
Цільове призначення земельної ділянки	для ведення товарного сільсько-господарського виробництва	сільсько-господарського призначення	сільсько-господарського призначення	сільсько-господарського призначення	сільсько-господарського призначення	сільсько-господарського призначення
		0%	0%	0%	0%	0%
Коригування на рельєф ділянки						
Рельєф ділянки	рівна	рівна	рівна	рівна	рівна	рівна

		0%	0%	0%	0%	0%
Під'їзні шляхи	Коригування на під'їзні шляхи					
	ґрунтові	ґрунтові	ґрунтові	ґрунтові	ґрунтові	ґрунтові
		0%	0%	0%	0%	0%
Додаткові недоліки	Коригування на додаткові недоліки					
	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні
		0%	0%	0%	0%	0%
Додаткові переваги	Коригування на додаткові переваги					
	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні
		0%	0%	0%	0%	0%
Сумарне коригування		-8%	-8%	-8%	1%	-6%
Відкоригована вартість 1 сотки		\$37	\$34	\$28	\$33	\$24

Виходячи з вищенаведених розрахунків, в якості остаточного значення Оцінювач приймає медіанне значення вартості за 1 сотку, яке становить 33 долари США, або 8,76 гривень за 1 кв. м по курсу НБУ на дату оцінки.

Таким чином, вартість оцінюваних земельних ділянок становить із заокругленням до 100 гривень (без ПДВ):

Таблиця 6.2.

Кадастровий номер	Адреса	Площа, кв. м	Експертна грошова оцінка земельних ділянок, грн.
5323081900:00:005:0054	Полтавська обл., Полтавський (колишній Машівський) р., с/рада Коновалівська	26300	230400
5323081900:00:005:0055	Полтавська обл., Полтавський (колишній Машівський) р., с/рада Коновалівська	27000	236500
5323081900:00:005:0053	Полтавська обл., Полтавський (колишній Машівський) р., с/рада Коновалівська	56782	497400
Загалом:		110082	964300

У відповідності з вимогами Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2020, № 20) ринкова вартість земельних ділянок не може бути меншою від нормативної грошової оцінки відповідних земельних ділянок. Дані про співставлення ринкової вартості, отриманої за методом співставлення цін продажу подібних ділянок і нормативної грошової оцінки наведена в Таблиці 6.3.

Таблиця 6.3.

Кадастровий номер	Площа, кв. м	Нормативна грошова оцінка, грн.	Експертна оцінка земельних ділянок, грн.
5323081900:00:005:0053	56782	157042,86	497400
5323081900:00:005:0054	26300	81096,34	230400
5323081900:00:005:0055	27000	76546,30	236500
Загалом:	110082		964300

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

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

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

Д_{ді} - 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

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

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

Д_{оі} - 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 11,11%.

УАН (гривня)	UA4000187207	UA4000192132	UA4000196307
Термін обігу (днів)	3633	4509	5383
Номінальний рівень дохідності (%)	15,50	11,11	9,73
Купонна ставка	77,50	55,55	48,65
Кількість	1 000 000	2 000 000	4 000 000

Зведена таблиця індексів споживчих цін за останні роки (%)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
січень	100,2	103,1	100,9	101,1	101,5	101,0	100,2	101,3
лютий	100,6	105,3	99,6	101,0	100,9	100,5	99,7	101,0
березень	102,2	110,8	101,0	101,8	101,1	100,9	100,8	101,7
квітень	103,3	114,0	103,5	100,9	100,8	101,0	100,8	100,7
травень	103,8	102,2	100,1	101,3	100,0	100,7	100,3	101,3
червень	101,0	100,4	99,8	101,6	100,0	99,5	100,2	100,2
липень	100,4	99,0	99,9	100,2	99,3	99,4	99,4	100,1
серпень	100,8	99,2	99,7	99,9	100,0	99,7	99,8	99,8
вересень	102,9	102,3	101,8	102,0	101,9	100,7	100,5	
жовтень	102,4	98,7	102,8	101,2	101,7	100,7	101,0	
листопад	101,9	102,0	101,8	100,9	101,4	100,1	101,3	
грудень	103,0	100,7	100,9	101,0	100,8	99,8	100,9	
За рік	124,9	143,3	112,4	113,7	109,8	104,1	105,0	106,2

З урахуванням втрат від інфляції на 2021 рік згідно даних Національного банку України і Міністерства фінансів України (<https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/inflation/>) реальна ставка доходності складе:

$$11,11\% - 6,2\% = 4,91\%$$

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:

$$4,91\% + 2\% = 6,91\%.$$

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);

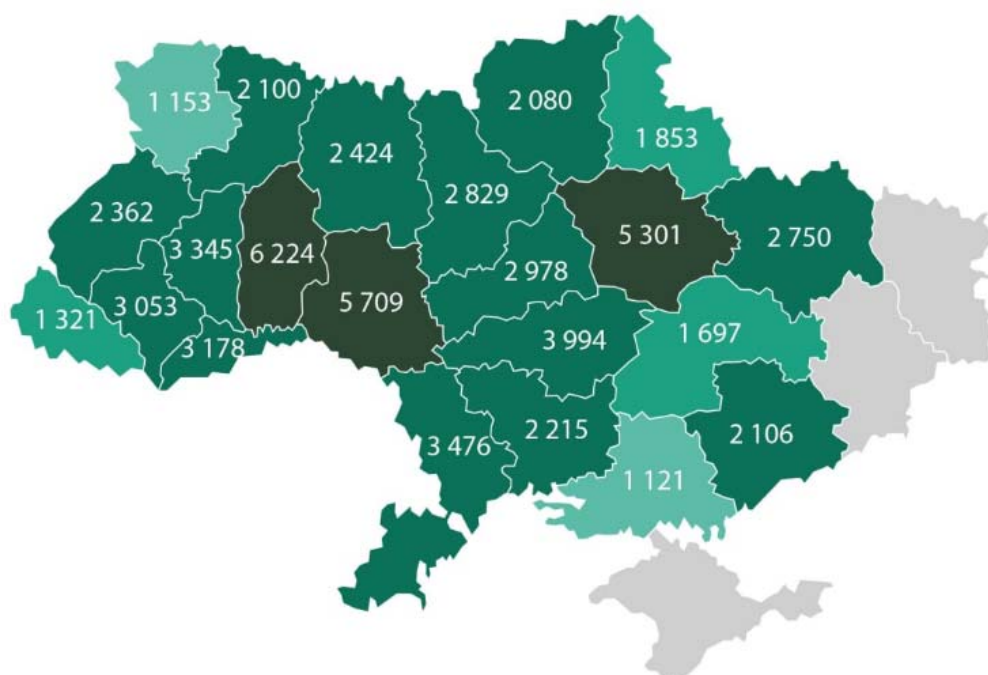
i – ставка капіталізації для землі;

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

Для об'єктів 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 договорами, укладеними 13.08.2013 року права за якими на дату оцінки належать ТОВ «Машівка-Агро-Альянс». Всі договори оренди діють до 2061 року. За цими договорами по всіх ділянках виплачена орендна плата в розмірі 1% від нормативної грошової оцінки ділянок на дату укладення договорів оренди. В той же час, розмір звичайної орендної плати по Полтавській області за даними https://orenda.agrobank.shop/?gclid=CjwKCAjw7--KBhAMEiwAxfpkWDntdH_j2ZQkNfKc4u6re6MxgM2b7JZN7-G5dtvW50otWI6A9SiLjxoCuuAQAvD_BwE склала 5301 грн. за 1 га землі.

ВАРТІСТЬ ОРЕНДИ 1 ГА С/Г ЗЕМЛІ



Таким чином, вартість земельних ділянок в разі укладення договору продажу повинна бути зменшена на дисконтовану вартість втрат від недоотримання звичайних орендних платежів. Розрахунок вартості права користування земельними ділянками зведемо в Таблиці 7.1.-7.3.

Таблиця 7.1. Розрахунок вартості права користування земельною ділянкою кадастровий № 5323081900:00:005:0053

№ періоду	Роки	Звичайна орендна плата	Внесена плата за землю	Недоотриманий дохід, грн.	Ставка капіталізації для землі, %	Дисконтований недоотриманий дохід, грн.
Площа, кв. м	56782	30100,1382	1570,4286	28529,71	6,91	
1	2021	30100,1382	1570,4286	28529,71	1,00	28529,71
2	2022	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,94	26685,73

3	2023	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,87	24960,93
4	2024	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,82	23347,61
5	2025	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,77	21838,56
6	2026	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,72	20427,05
7	2027	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,67	19106,77
8	2028	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,63	17871,83
9	2029	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,59	16716,71
10	2030	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,55	15636,24
11	2031	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,51	14625,61
12	2032	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,48	13680,30
13	2033	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,45	12796,09
14	2034	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,42	11969,03
15	2035	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,39	11195,43
16	2036	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,37	10471,83
17	2037	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,34	9794,99
18	2038	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,32	9161,90
19	2039	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,30	8569,74
20	2040	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,28	8015,84
21	2041	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,26	7497,75
22	2042	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,25	7013,14
23	2043	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,23	6559,85
24	2044	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,22	6135,86
25	2045	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,20	5739,28
26	2046	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,19	5368,33
27	2047	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,18	5021,35
28	2048	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,16	4696,80
29	2049	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,15	4393,23
30	2050	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,14	4109,28
31	2051	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,13	3843,68
32	2052	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,13	3595,25
33	2053	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,12	3362,88
34	2054	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,11	3145,52
35	2055	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,10	2942,21
36	2056	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,10	2752,05
37	2057	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,09	2574,17
38	2058	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,08	2407,79
39	2059	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,08	2252,17
40	2060	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,07	2106,60
41	2061	30100,1382	1570,4286	28529,71	0,07	1970,44
Загалом:						412 889,55

Таблиця 7.2. Розрахунок вартості права користування земельною ділянкою кадастровий № 5323081900:00:005:0054

№ періоду	Роки	Звичайна орендна плата	Внесена плата за землю	Недоотриманий дохід, грн.	Ставка капіталізації для землі, %	Дисконтований недоотриманий дохід, грн.
Площа, кв. м	26300	13941,63	810,9634	13130,67	6,91	
1	2021	13941,63	810,9634	13130,67	1,00	13130,67
2	2022	13941,63	810,9634	13130,67	0,94	12281,98
3	2023	13941,63	810,9634	13130,67	0,87	11488,15
4	2024	13941,63	810,9634	13130,67	0,82	10745,63
5	2025	13941,63	810,9634	13130,67	0,77	10051,10
6	2026	13941,63	810,9634	13130,67	0,72	9401,46
7	2027	13941,63	810,9634	13130,67	0,67	8793,80
8	2028	13941,63	810,9634	13130,67	0,63	8225,43
9	2029	13941,63	810,9634	13130,67	0,59	7693,79
10	2030	13941,63	810,9634	13130,67	0,55	7196,51
11	2031	13941,63	810,9634	13130,67	0,51	6731,37
12	2032	13941,63	810,9634	13130,67	0,48	6296,30
13	2033	13941,63	810,9634	13130,67	0,45	5889,34
14	2034	13941,63	810,9634	13130,67	0,42	5508,69
15	2035	13941,63	810,9634	13130,67	0,39	5152,64
16	2036	13941,63	810,9634	13130,67	0,37	4819,61
17	2037	13941,63	810,9634	13130,67	0,34	4508,10
18	2038	13941,63	810,9634	13130,67	0,32	4216,72
19	2039	13941,63	810,9634	13130,67	0,30	3944,18
20	2040	13941,63	810,9634	13130,67	0,28	3689,25
21	2041	13941,63	810,9634	13130,67	0,26	3450,80
22	2042	13941,63	810,9634	13130,67	0,25	3227,76
23	2043	13941,63	810,9634	13130,67	0,23	3019,14
24	2044	13941,63	810,9634	13130,67	0,22	2824,00
25	2045	13941,63	810,9634	13130,67	0,20	2641,48
26	2046	13941,63	810,9634	13130,67	0,19	2470,75
27	2047	13941,63	810,9634	13130,67	0,18	2311,05
28	2048	13941,63	810,9634	13130,67	0,16	2161,68
29	2049	13941,63	810,9634	13130,67	0,15	2021,96
30	2050	13941,63	810,9634	13130,67	0,14	1891,28
31	2051	13941,63	810,9634	13130,67	0,13	1769,04

32	2052	13941,63	810,9634	13130,67	0,13	1654,70
33	2053	13941,63	810,9634	13130,67	0,12	1547,75
34	2054	13941,63	810,9634	13130,67	0,11	1447,71
35	2055	13941,63	810,9634	13130,67	0,10	1354,14
36	2056	13941,63	810,9634	13130,67	0,10	1266,62
37	2057	13941,63	810,9634	13130,67	0,09	1184,75
38	2058	13941,63	810,9634	13130,67	0,08	1108,18
39	2059	13941,63	810,9634	13130,67	0,08	1036,55
40	2060	13941,63	810,9634	13130,67	0,07	969,55
41	2061	13941,63	810,9634	13130,67	0,07	906,89
Загалом:						190 030,50

Таблиця 7.3. Розрахунок вартості права користування земельною ділянкою кадастровий № 5323081900:00:005:0055

№ періоду	Роки	Звичайна орендна плата	Внесена плата за землю	Недоотриманий дохід, грн.	Ставка капіталізації для землі, %	Дисконтований недоотриманий дохід, грн.
Площа, кв. м	27000	14312,7	765,4630	13547,24	6,91	
1	2021	14312,7	765,463	13547,24	1,00	13547,24
2	2022	14312,7	765,463	13547,24	0,94	12671,63
3	2023	14312,7	765,463	13547,24	0,87	11852,61
4	2024	14312,7	765,463	13547,24	0,82	11086,53
5	2025	14312,7	765,463	13547,24	0,77	10369,97
6	2026	14312,7	765,463	13547,24	0,72	9699,72
7	2027	14312,7	765,463	13547,24	0,67	9072,79
8	2028	14312,7	765,463	13547,24	0,63	8486,38
9	2029	14312,7	765,463	13547,24	0,59	7937,87
10	2030	14312,7	765,463	13547,24	0,55	7424,82
11	2031	14312,7	765,463	13547,24	0,51	6944,92
12	2032	14312,7	765,463	13547,24	0,48	6496,05
13	2033	14312,7	765,463	13547,24	0,45	6076,18
14	2034	14312,7	765,463	13547,24	0,42	5683,46
15	2035	14312,7	765,463	13547,24	0,39	5316,11
16	2036	14312,7	765,463	13547,24	0,37	4972,51
17	2037	14312,7	765,463	13547,24	0,34	4651,12
18	2038	14312,7	765,463	13547,24	0,32	4350,50
19	2039	14312,7	765,463	13547,24	0,30	4069,31
20	2040	14312,7	765,463	13547,24	0,28	3806,30

21	2041	14312,7	765,463	13547,24	0,26	3560,28
22	2042	14312,7	765,463	13547,24	0,25	3330,17
23	2043	14312,7	765,463	13547,24	0,23	3114,92
24	2044	14312,7	765,463	13547,24	0,22	2913,59
25	2045	14312,7	765,463	13547,24	0,20	2725,28
26	2046	14312,7	765,463	13547,24	0,19	2549,13
27	2047	14312,7	765,463	13547,24	0,18	2384,37
28	2048	14312,7	765,463	13547,24	0,16	2230,26
29	2049	14312,7	765,463	13547,24	0,15	2086,11
30	2050	14312,7	765,463	13547,24	0,14	1951,28
31	2051	14312,7	765,463	13547,24	0,13	1825,16
32	2052	14312,7	765,463	13547,24	0,13	1707,19
33	2053	14312,7	765,463	13547,24	0,12	1596,85
34	2054	14312,7	765,463	13547,24	0,11	1493,64
35	2055	14312,7	765,463	13547,24	0,10	1397,10
36	2056	14312,7	765,463	13547,24	0,10	1306,80
37	2057	14312,7	765,463	13547,24	0,09	1222,34
38	2058	14312,7	765,463	13547,24	0,08	1143,33
39	2059	14312,7	765,463	13547,24	0,08	1069,43
40	2060	14312,7	765,463	13547,24	0,07	1000,31
41	2061	14312,7	765,463	13547,24	0,07	935,66
Загалом:						196 059,22

Таким чином, ринкова вартість земельних ділянок станом на дату оцінки складе (округлено):
Таблиця 7.4.

Кадастровий номер	Площа, кв. м	Експертна грошова оцінка ділянок, грн.	Дисконтовані втрати від наявності обтяжень, грн.	Ринкова вартість ділянок, грн.
5323081900:00:005:0053	56782	500200	412 900	87 300
5323081900:00:005:0054	26300	231800	190 000	41 700
5323081900:00:005:0055	27000	237900	196 100	35 700
Загалом:				164 700

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 загальною площею 11,0082 га, що розташовані за адресою: Полтавська обл., Полтавський (колишній Машівський) р., с/рада Коновалівська, та належать ТОВ «ЛАДА ФІНАНС», склала: 164 700,00 (сто шістдесят чотири тисячі сімсот) гривень.

ПИСЬМОВА ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА

Оцінювач, виконуючи роботи з оцінки об'єкту, діє у відповідності з договором на проведення оцінки. Оцінювач, що підписав Звіт про експертну грошову оцінку, 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 проведено обстеження об'єкту і отримані необхідні відомості про стан, вивчена надана документація, а також інші необхідні матеріали.

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;
- 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:

- інспектував 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;
- приведений в Звіті висновок правдивий і правильний;
- ніхто, окрім Оцінювача, що підписав даний Звіт, не впливав на висновок щодо вартості об'єкту оцінки, викладений в даному Звіті.

Косенко Ю. О.

Оцінювач

Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача Державного
комітету України по земельних ресурсах
Серія ЦХ № 00177 від 10.06.2006 р.

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.

ВИТЯГИ ІЗ ЗВІТУ ПРО ЕКСПЕРТНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Найменування (адреса) земельної ділянки: Полтавська обл., Полтавський (колишній Машівський) р., с/рада Коновалівська.

Кадастровий номер земельної ділянки: 5323081900:00:005:0053

Власник: Товариство з обмеженою відповідальністю «ЛАДА ФІНАНС»

Замовник: Товариство з обмеженою відповідальністю «ЛАДА ФІНАНС»

Суб'єкт оціночної діяльності: 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 Державного комітету України по земельних ресурсах Серія ЦХ № 00177 від 10.06.2006 р.)

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

Дата оцінки: 22 вересня 2021 року

1. Місцезнаходження					
Область		Район		Населений пункт	
Полтавська		Полтавський район		с/рада Коновалівська	
Дані про населений пункт					
Площа					тис.кв.м.
Населення					тис.осіб
Зони в межах населеного пункту					
Селітебна	-	Ландшафтно-рекреаційна	-	Виробнича	X
Центральна	-	Серединна	-	Периферійна	X
Відстань до, км		центру нас. пункту		Залізничного вокзалу	
аеропорту		автовокзалу		річкового/морського порту	
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 земельної ділянки, м²			56 782		
Конфігурація земельних ділянок			Правильний чотирикутник		
Інженерно-геологічні умови			Звичайні		
Загальна площа приміщень, будівель і споруд, розміщених на земельній ділянці, м²					
Забудована площа, м²					
Обмеження щодо забудови та використання земельних ділянок					
1	Згідно цільового призначення				
2					
Узагальнюючий коментар обмежень		-			
Додаткова інформація про земельні ділянки -					
-					

3. Інфраструктура					
Під'їзні шляхи					
з твердим покриттям	-	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			5	
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				87 300 грн.	
Прописом: (вісімдесят сім тисяч триста) гривень					
Висновок про вартість 1 м ² земельної ділянки				1,54 грн.	
Прописом: (одна) гривня 54 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.

Найменування (адреса) земельної ділянки: Полтавська обл., Полтавський (колишній Машівський) р., с/рада Коновалівська.

Кадастровий номер земельної ділянки: 5323081900:00:005:0054

Власник: Товариство з обмеженою відповідальністю «ЛАДА ФІНАНС»

Замовник: Товариство з обмеженою відповідальністю «ЛАДА ФІНАНС»

Суб'єкт оціночної діяльності: 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 Державного комітету України по земельних ресурсах Серія ЦХ № 00177 від 10.06.2006 р.)

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

Дата оцінки: 22 вересня 2021 року

1. Місцезнаходження					
Область		Район		Населений пункт	
Полтавська		Полтавський район		с/рада Коновалівська	
Дані про населений пункт					
Площа					тис.кв.м.
Населення					тис.осіб
Зони в межах населеного пункту					
Селітебна	-	Ландшафтно-рекреаційна	-	Виробнича	X
Центральна	-	Серединна	-	Периферійна	X
Відстань до, км		центру нас. пункту		Залізничного вокзалу	
аеропорту		автовокзалу		річкового/морського порту	
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 земельної ділянки, м²			26 300		
Конфігурація земельних ділянок			Правильний чотирикутник		
Інженерно-геологічні умови			Звичайні		
Загальна площа приміщень, будівель і споруд, розміщених на земельній ділянці, м²					
Забудована площа, м²					
Обмеження щодо забудови та використання земельних ділянок					
1	Згідно цільового призначення				
2					
Узагальнюючий коментар обмежень		-			
Додаткова інформація про земельні ділянки -					
-					

3. Інфраструктура					
Під'їзні шляхи					
з твердим покриттям	-	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			5	
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				41 700 грн.	
Прописом: (вісімдесят сім тисяч триста) гривень					
Висновок про вартість 1 м ² земельної ділянки				1,59 грн.	
Прописом: (одна) гривня 54 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.

Найменування (адреса) земельної ділянки: Полтавська обл., Полтавський (колишній Машівський) р., с/рада Коновалівська.

Кадастровий номер земельної ділянки: 5323081900:00:005:0055

Власник: Товариство з обмеженою відповідальністю «ЛАДА ФІНАНС»

Замовник: Товариство з обмеженою відповідальністю «ЛАДА ФІНАНС»

Суб'єкт оціночної діяльності: 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 Державного комітету України по земельних ресурсах Серія ЦХ № 00177 від 10.06.2006 р.)

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

Дата оцінки: 22 вересня 2021 року

1. Місцезнаходження					
Область		Район		Населений пункт	
Полтавська		Полтавський район		с/рада Коновалівська	
Дані про населений пункт					
Площа					тис.кв.м.
Населення					тис.осіб
Зони в межах населеного пункту					
Селітебна	-	Ландшафтно-рекреаційна	-	Виробнича	X
Центральна	-	Серединна	-	Периферійна	X
Відстань до, км		центру нас. пункту		Залізничного вокзалу	
аеропорту		автовокзалу		річкового/морського порту	
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 земельної ділянки, м²			27 000		
Конфігурація земельних ділянок			Наближена до чотирикутника		
Інженерно-геологічні умови			Звичайні		
Загальна площа приміщень, будівель і споруд, розміщених на земельній ділянці, м²					
Забудована площа, м²					
Обмеження щодо забудови та використання земельних ділянок					
1	Згідно цільового призначення				
2					
Узагальнюючий коментар обмежень		-			
Додаткова інформація про земельні ділянки -					
-					

3. Інфраструктура					
Під'їзні шляхи					
з твердим покриттям	-	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			5	
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				35 700 грн.	
Прописом: (вісімдесят сім тисяч триста) гривень					
Висновок про вартість 1 м ² земельної ділянки				1,32 грн.	
Прописом: (одна) гривня 54 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.

ДОДАТКИ

- Свідоцтво про право власності на спадщину за заповітом, серія та номер: 429, видане 26.07.2021 приватним нотаріусом Полтавського районного нотаріального округу Полтавської області Довгань А.М.;
- - Свідоцтво про право власності на спадщину за заповітом, серія та номер: 430, видане 26.07.2021 приватним нотаріусом Полтавського районного нотаріального округу Полтавської області Довгань А.М.;
- - Свідоцтво про право власності на спадщину за заповітом, серія та номер: 431, видане 26.07.2021 приватним нотаріусом Полтавського районного нотаріального округу Полтавської області Довгань А.М.
- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний № 267561512 від 26.07.2021 р. (копія);
- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний № 267556860 від 26.07.2021 р. (копія);
- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний № 267541559 від 26.07.2021 р. (копія);
- Витяг про реєстрацію в Спадковому реєстрі № 65743550 від 26.07.2021 р.;
- Витяг про реєстрацію в Спадковому реєстрі № 65743475 від 26.07.2021 р.;
- Витяг про реєстрацію в Спадковому реєстрі № 65743405 від 26.07.2021 р.;
- Договір оренди землі від 13.08.2013 р., укладений гр. Лисенко Дмитром Савовичем та ТОВ «Приват-Агро-Альянс» на 49 років;
- Договір № 03/04/2020 від 03 квітня 2020 р. про передачу в рахунок погашення боргу за наказом № 904/746/19 від 23.05.2019 р. господарського суду Дніпропетровської області права оренди земельних ділянок;
- Акт про передачу майна стягувачу у рахунок часткового погашення боргу, затверджений начальником Соборного ВДВС у місті Дніпрі Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) 03.04.2020 р. на виконання наказу № 904/746/19 від 23.05.2019 р. господарського суду Дніпропетровської області на користь ТОВ «Машівка-Агро-Альянс»;
- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права інд. № 210084000 від 25.05.2020 р. відносно переходу права оренди земельної ділянки до ТОВ «Машівка-Агро-Альянс»;
- Витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки кадастровий номер 5323081900:00:005:0054 від 25.08.2021 р.
- Витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки кадастровий номер 5323081900:00:005:0055 від 25.08.2021 р.
- Витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки кадастровий номер 5323081900:00:005:0053 від 25.08.2021 р.
- Сертифікат суб'єкту 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).