

СПД-ФО СТЕЦЕНКО ВАЛЕРІЙ АНАТОЛІЙОВИЧ

(Сертифікат СОД № 345/20, виданий ФДМУ 30.04.2020 р.)

ЗВІТ № 02-02-21

ПРО НЕЗАЛЕЖНУ ОЦІНКУ НЕРУХОМОГО МАЙНА

ОБ'ЄКТ ОЦІНКИ: комплекс будівель, ферма, об'єкт житлової нерухомості: Ні, загальною площею 687,4 кв. м., опис: літер: Д ферма, д прибудова; за адресою: Кіровоградська обл., Кропивницький р-н, с. Обознівка, вул. Лелеківська, будинок 1-б; на земельній ділянці місця розташування: кадастровий номер: 3522585800:02:000:9154;

комплекс будівель, комплекс будівель, об'єкт житлової нерухомості: Ні; опис об'єкта: опис: літер: А адмінбудівля, а прибудова, а1 прибудова, а2 прибудова, а3 навіс - всього по будівлі літ. Ааа1а2 244,7 кв. м.; Б склад, б прибудова, б1 мехмайстерня - всього по будівлі літ. Бб 1 587,8 кв. м.; В склад, в2 підсобне - всього по будівлі літ. В 1 494,9 кв. м.; Е хозбудівля - всього по будівлі літ. Е 20,4 кв. м.; Е1 хозбудівля - всього по будівлі літ. Е1 66,9 кв. м.; Е2 хозбудівля - всього по будівлі літ. Е2 27,4 кв. м.; Е3 хозбудівля - всього по будівлі літ. Е3 19,8 кв. м.; е навіс, е1 навіс, е2 навіс; Ж ферма, ж1 прибудова; З убиральня, 31 навіс-вольєр; М підсобне; Н навіс з обшивкою; Н1 навіс; О баня, О1 підсобне; П трансформатор; Р яма силосна; Н огорожа, Н1 ворота; за адресою: Кіровоградська обл., Кропивницький р., с. Обознівка, вул. Лелеківська, будинок 1-а; на земельній ділянці місця розташування: кадастровий номер: 3522585800:02:000:9154.

Дата оцінки – 02.02.2021 р.

Дата складання Звіту – 10.02.2021 р.

Вид вартості – ринкова вартість.

Мета, з якою проводиться оцінка: визначення дійсної, об'єктивної, ринкової на сьогодні вартості нерухомого майна для його продажу на Прозорро в рамках процедури банкрутства ТОВ «АПК МОЯ РОДИНА» та задоволення вимог кредиторів.

ЗМІСТ

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА	3
ВСТУП	5
Виконавець оцінки.....	5
Процедура оцінки.....	6
Припущення та передумови.	6
Використані стандарти та нормативні документи.....	8
Вихідні дані.....	8
ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ	9
Основні визначення та терміни.	9
Методологія оцінки.	11
Принципи оцінки.	11
Витратний підхід.	12
Дохідний підхід.	12
Порівняльний підхід.	13
ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ.....	14
Ідентифікація прав.	14
Місце розташування.	14
Характеристика нерухомого майна.	16
АНАЛІЗ РИНКУ ПОДІБНОГО МАЙНА.....	19
АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ, ВИБІР БАЗИ ТА МЕТОДИЧНОГО ПІДХОДУ	21
Аналіз існуючого та найбільш ефективного використання.	21
Обґрунтування вибору бази оцінки та виду вартості.	23
Вибір методичного підходу.....	23
ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ ЗА ПОРІВНЯЛЬНИМ ПІДХОДОМ	25
ІНТЕРПРЕТАЦІЯ ОТРИМАНИХ РЕЗУЛЬТАТІВ	36
ПИСЬМОВА ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА	37
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	38
ДОДАТКИ	39

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Звіт про оцінку виконано суб'єктом оціночної діяльності СПД-ФО Стеценко Валерій Анатолійович (Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 345/20, виданий ФДМУ 30.04.2020 р.), що діяв на підставі договору № 02-02-21 від 02.02.2021 року з юрид. особою Товариством з обмеженою відповідальністю «СПЕКТР-АГРО» (далі - «Замовник»).

Об'єкт оцінки: комплекс будівель, ферма, об'єкт житлової нерухомості: Ні, загальною площею 687,4 кв. м., опис: літер: Д ферма, д прибудова; за адресою: Кіровоградська обл., Кропивницький р-н, с. Обознівка, вул. Лелеківська, будинок 1-б; на земельній ділянці місця розташування: кадастровий номер: 3522585800:02:000:9154;

комплекс будівель, комплекс будівель, об'єкт житлової нерухомості: Ні; опис об'єкта: опис: літер: А адмінбудівля, а прибудова, а1 прибудова, а2 прибудова, а3 навіс - всього по будівлі літ. Ааа1а2 244,7 кв. м.; Б склад, б прибудова, б1 мехмайстерня - всього по будівлі літ. Бб 1 587,8 кв. м.; В склад, в2 підсобне - всього по будівлі літ. В 1 494,9 кв. м.; Е хозбудівля - всього по будівлі літ. Е 20,4 кв. м.; Е1 хозбудівля - всього по будівлі літ. Е1 66,9 кв. м.; Е2 хозбудівля - всього по будівлі літ. Е2 27,4 кв. м.; Е3 хозбудівля - всього по будівлі літ. Е3 19,8 кв. м.; е навіс, е1 навіс, е2 навіс; Ж ферма, ж1 прибудова; З убиральня, 31 навіс-вольєр; М підсобне; Н навіс з обшивкою; Н1 навіс; О баня, О1 підсобне; П трансформатор; Р яма силосна; N огорожа, N1 ворота; за адресою: Кіровоградська обл., Кропивницький р., с. Обознівка, вул. Лелеківська, будинок 1-а; на земельній ділянці місця розташування: кадастровий номер: 3522585800:02:000:9154.

Замовник: Товариство з обмеженою відповідальністю «СПЕКТР-АГРО».

Власник: Товариство з обмеженою відповідальністю «АПК МОЯ РОДИНА».

Виконавець звіту про оцінку: Суб'єкт підприємницької діяльності - фізична особа Стеценко Валерій Анатолійович, що зареєстрований Оболонською районною у м. Києві державною адміністрацією 12 вересня 2003 р., реєстраційний номер 21317. Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 345/20, виданий ФДМУ 30.04.2020 р.

Оцінювач: Стеценко Валерій Анатолійович – Сертифікат ФДМУ та Міжнародного центру приватизації, інвестиції і менеджменту № 1185 від 31.10.1998 р., Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 2432 від 23 березня 2005 р., Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 11619-ПК, видане ФДМУ та ТОВ «УКШ» 20.02.2020 р.

Підстава для проведення оцінки: Договір № 02-02-21 від 02.02.2021 року з Замовником.

Мета, з якою проводиться оцінка: визначення дійсної, об'єктивної, ринкової на сьогодні вартості нерухомого майна для його продажу на Прозорро в рамках процедури банкрутства ТОВ «АПК МОЯ РОДИНА» та задоволення вимог кредиторів.

База оцінки: ринкова вартість.

Вид вартості: ринкова.

Дата оцінки: 02.02.2021 р.

Дата складання Звіту: 10.02.2021 р.

Курс НБУ станом на дату оцінки: 28,0603 грн. за 1 дол. США.

Використані методичні підходи: порівняльний.

Оцінку було проведено з дотриманням вимог: Закону України «Про оцінку майна», Положень (національних стандартів) № 1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України № 1440 від 10 вересня 2003 р. та № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України № 1442 від 28 жовтня 2004 р., Міжнародних стандартів оцінки (МСО 2017).

Ринкова вартість комплексу будівель, ферми за адресою: Кіровоградська обл., Кропивницький р-н, с. Обознівка, вул. Лелеківська, будинок 1-а, складає станом на дату оцінки (з округленням до сотень гривень):

2 251 300,00 (два мільйони двісті п'ятдесят одна тисяча триста гривень 00 копійок) з урахуванням ПДВ.

Ринкова вартість комплексу будівель, ферми за адресою: Кіровоградська обл., Кропивницький р-н, с. Обознівка, вул. Лелеківська, будинок 1-б, складає станом на дату оцінки (з округленням до сотень гривень):

436 500,00 (чотириста тридцять шість тисяч п'ятсот гривень 00 копійок) з урахуванням ПДВ.

СПД-ФО Стеценко

Валерій Анатолійович, оцінювач:



В.А. Стеценко

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 345/20, виданий ФДМУ 30.04.2020 р., Свідчення про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 2432 від 23 березня 2005 р.