

**ВИСНОВОК
ПРО РИНКОВУ ВАРТІСТЬ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

Об'єкт оцінки	Земельна ділянка для обслуговування будівель та споруд комплексу «Центр прийому туристів»
Місце розташування об'єктів	Донецька область, м. Святогірськ вул.. Набережна, 11
Категорія земель	Землі рекреаційного призначення
Функціональне використання	Земельна ділянка площею 8727 м ² – землі комерційного використання, земельна ділянка площею 23665 м ² – землі зелених насаджень загального користування
Мета оцінки	Визначення ринкової вартості земельної ділянки
Використання (функція) оцінки	Встановлення ціни продажу земельної ділянки
Замовник	Святогірська міська рада
Виконавець	ДП «Центр державного земельного кадастру» Донецька регіональна філія
Оцінювачі	Гончарова Марина Станіславівна Калітенко Михайло Валерійович
Дата складання звіту	23.10.2013 р.
Дата оцінки	22.10.2013 р.
Форма звіту	Письмо в 1 книзі
Термін чинності оцінки	Один рік з дати оцінки
Методи оцінки	Метод розподілення доходу Метод залишку для землі Метод капіталізації операційного або рентного доходу
Ринкова вартість земельної ділянки	1 700 260,77 грн. (Один мільйон сімсот тисяч двісті шістдесят грн. 77 коп.)

Оцінювач

Гончарова Марина Станіславівна

(кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок серія АК №00558, видане Державним комітетом України по земельних ресурсах 02.04.2007 р.)

(посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок, серія ЦХ №01317, видане Державним комітетом України із земельних ресурсах 25.05.2012 р.)

Оцінювач

Калітенко Михайло Валерійович

(кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок серія ЦХ № 00727, видане Державним агентством земельних ресурсів України 22.06.2013 р.)

Юридична особа

Державне підприємство „Центр державного земельного кадастру”. Донецька регіональна філія

Начальник Донецької регіональної філії

Безбородов Олександр Валерійович

М.П.



ВИТЯГ

із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки

Найменування (адреса) земельної ділянки	Земельна ділянка для обслуговування будівель та споруд комплексу «Центр прийому туристів» за адресою: Донецька область, м. Святогірськ, вул. Набережна, 11
Власник (користувач)	ТОВ «Укрекспорт»
Суб'єкт оціночної діяльності	Державне підприємство "Центр державного земельного кадастру" Донецька регіональна філія
Оцінювачі	Гончарова Марина Станіславівна Калітенко Михайло Валерійович
Мета оцінки	Визначення ринкової вартості земельної ділянки
Дата оцінки	22.10.2013 року

1. Місце розташування

Область	Район	Населений пункт			
Донецька	Слов'янський	м. Святогірськ			
Дані про населений пункт					
Площа		826,00 га			
Населення		4,9 тис. чол.			
Зони в межах населеного пункту					
Сельбищна	-	Ландшафтно-рекреаційна	X	Виробнича	-
Центральна	-	Серединна	-	Периферійна	-
Відстань до, км		Центру міста	0,76	Залізничного вокзалу	6,00
аеропорту	-	Автовокзалу	1,20	Річкового вокзалу	-
м. Слов'янськ 30,00 км					
основної магістралі 0,05 км					

2. Характеристика об'єкту

Категорія земель, до якої належить земельна ділянка	Землі рекреаційного призначення				
Функціональне призначення	Змішане використання				
Фактичне використання	Обслуговування будівель та споруд комплексу «Центр прийому туристів»				
Площа земельної ділянки, м ²	32392,00	Площа під зеленими насадженнями, м ²	23665,00		
Забудована площа, м ²	8727,00	Відновна вартість будівель і споруд	15 135 304,85		
Конфігурація земельної ділянки	багатокутник				
Інженерно-геологічні умови	сприятливі				

Обмеження щодо забудови та використання земельної ділянки

I	є				
Узагальнюючий коментар обмежень		- інженерні мережі			
Додаткова інформація про земельну ділянку		-			

3. Інфраструктура

Під'їзні шляхи					
з твердим покриттям	X	залізничної колії		водні	
Мережі					
електропостачання	X	теплопостачання	-	газопостачання	-
водопостачання	X	каналізація	X	телефонізація	-

4. Крайце, найбільш ефективно використання

за функціональним використанням - обслуговування будівель та споруд комплексу «Центр прийому туристів»

5. Методичні підходи до оцінки

Грошова оцінка (нормативна), грн.	3 472 688,07
Норматив витрат на освоєння території (балансовий чи розрахунковий), грн. / м ²	

Метод розподілення доходу	X	Потенційна орендна ставка, грн. м2/місяць	150
Валовий дохід підприємства, грн.	6 902 016,00	Доданий дохід, грн.	162 796,38
Чистий дохід, грн.	2 305 955,55	Ставка капіталізації для будівлі %	14,16
Очікуваний чистий дохід, грн.	2 143 159,17	Ставка капіталізації для землі %	12,16
Вартість земельної ділянки, грн.			1 338 786,02
Метод співвіднесення		Кількість порівнювальних ділянок	
Вартість земельної ділянки, грн.			
Метод капіталізації рентного доходу	X	Ставка капіталізації для землі	12,16
Валовий дохід підприємства, грн.	61 049,07	Земельний податок, грн.	12 209,81
Чистий дохід (фактичний або очікуваний) грн.	43 955,33	Прибуток підприємця, грн..	4 883,93
Вартість земельної ділянки, грн.			361 474,75
Метод залишку для землі	X	Потенційна орендна ставка, грн. м2/місяць	150
Валовий дохід підприємства, грн.	6 902 016,00	Операційні витрати, грн.	776 699,70
Чистий дохід, грн.	2 305 955,55	Вартість витрат на облаштування, грн.	15 135 304,85
Капіталізована вартість забудованої ділянки, грн.	16 471 111,07	Ставка капіталізації для облаштованої ділянки	14,00
Вартість ділянки, тис. грн.			1 335 806,22
б. Висновок про вартість (без ПДВ), грн.			
Вартість 1 м² ділянки			
Метод розподілення доходу	52,49	Метод залишку для землі	52,40
Висновок про загальну вартість ділянки		1 700 260,77	
Висновок про вартість 1 м² ділянки		52,49	

Оцінювач

Гончарова М.С.

/підпис/

Оцінювач

Калітенко М.В.

/підпис/

Суб'єкт оціночної діяльності

Державне підприємство «Центр державного земельного кадастру» Донецька регіональна філія

Начальник Донецької регіональної філії

Безбородов О.В.

/підпис/

