



УКРАЇНА
ХМІЛЬНИЦЬКА МІСЬКА РАДА ВІННИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

22000 м. Хмільник, Вінницької області, вул. Столярчука, 10, тел. 2-25-16, факс: 2-24-22,
<http://www.hmilnyk.osp.info>. E-mail: miskrada_hm@ukr.net

Від 21.08 2019 року № 04-19/151

Сергію П'ятківському

На Ваш запит про надання публічної інформації щодо надання копії звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки виготовленої ТОВ «ЛЕКСТАТУС ГРУП» від 10.06.2019 року щодо земельної ділянки, яка розташована по проспекту Свободи, 21, надаємо запитувану Вами копію.

Додаток 49 (сорок дев'ять) аркушів, що складає 81 (вісімдесят одну) сторінку.

З повагою

Міський голова

С.Б. Редчик

Вик. Загіца В.М. 2-25-34
Пшикевич С.В. 2-44-36

РЕЦЕНЗІЯ

На звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки,
розташованої за адресою: Вінницька обл., м. Хмільник, пр. Свободи (вул. Леніна, №25, пр.
Свободи, №21), №21Б

Назва звіту про оцінку	Звіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки 4353/19 на проведення оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 0510900000:00:006:0982) загальною площею 0,1515 га, що розташована за адресою: Вінницька обл., м. Хмільник, пр. Свободи (вул. Леніна, №25, пр. Свободи, №21), №21Б.
Підстава рецензування	Запит власника земельної ділянки.
Строк рецензування	10.06.2019 р.
Дата підписання рецензії	10.06.2019 р.
Підстава для проведення оцінки	Договір № 121 від 10.06.2019р.
Висновки про обґрунтування вибору вартості та її відповідність вимогам нормативно-правових актів про оцінку майна	Визначена база оцінки – ринкова вартість відповідає вимогам чинного законодавства.
Суб'єкт оціночної діяльності – суб'єкт господарювання	ТОВ «ЛЕКСТАТУС ГРУП» адреса: 01030, м. Київ, вул. Івана Франка, буд. №40-Б, офіс №107, сертифікат: № 1047/17 від 27.10.2017 р. Директор: Гончар Дмитро Олександрович.
Оцінювач	Гончар Дмитро Олександрович, Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок від 29.04.2017 року АК № 01215.
Висновки про можливість проведення вказаними особами оцінки майна	Оцінка виконана у відповідності до вимог чинного законодавства з професійної оціночної діяльності
Рецензент	Оцінювач, Бондарева Вікторія Олександрівна, Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок від 22.06.2013 року ЦХ № 00722; Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок ЦХ №02356 від 26.01.2018 року; Витяг з Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок від 03.07.2018 року за № 1163.

По результатах рецензування встановлено

Об'єкт оцінки	Земельна ділянка (кадастровий номер 0510900000:00:006:0982) загальною площею 0,1515 га, що розташована за адресою: Вінницька обл., м. Хмільник, пр. Свободи (вул. Леніна, №25, пр. Свободи, №21), №21Б: для будівництва та обслуговування об'єктів торгівлі.
Дата оцінки	10.06.2019 р.
Форма власності об'єкта оцінки	Комунальна
Основні об'ємно-планувальні характеристики	Площа – 0,1515 га, форма – правильна багатокутна, розташування – фасадне.

Згідно з оригіналом,
начальник відділу земельних
відносин *(підпис)* В. Шинкевич
20.06.2019р.

Лист рецензента на звіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки

№ п/п	Складові елементи звіту, за якими виконується його рецензування	Характеристика складових елементів (їх відповідність нормативно-правовим актам оцінки майна)	Відповідності вимогам нормат. прав. актів	
			(+)	
1	2	3	4	
	Опис об'єкта оцінки	Надання необхідної інформації про звіт:	X	
1.1	Місце розташування	Наявність та повнота адреси місця розташування	+	
1.2	Характеристика об'єкта оцінки	Максимальна характеристика об'єкта оцінки, його складових частин	+	
1.3	Правовий статус об'єкта	Ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав	+	
1.4	Характеристика зовнішніх факторів (галузева приналежність, місце розташування, ринки	Наявність опису галузевої приналежності, топографічного місця розташування об'єкта, ринків т.ін.	+	
1.5	Техніко-економічні показники (при наявності)	Повнота опису технічних характеристик об'єкта	+	
2	Мета проведення оцінки	Правильність (чіткість) формулювання мети оцінки	+	
2.1	Обґрунтування вибору відповідної бази оцінки	Наявність та переконливість обґрунтування вибору бази оцінки, відповідність мети оцінки	+	
3	Виклад методологічних підходів	Опис методологічних підходів пов'язаних з об'єктом, які використовуються в роботі. Повнота теоретичного викладання	+	
4	Перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка	Повнота переліку нормативно-правових актів, посилання на використання, виклад змісту методичних підходів і методів, актуальність їх застосування	+	
5	Перелік обмежень щодо застосування результатів	Повнота переліку обмежень доцільність їх врахування і підтвердження застосування	+	
6	Виклад усіх припущень, за якими складено висновок про вартість майна	Аналіз припущень, що були прийняті у процесі оцінки. Посилання на підстави прийняття припущень. Обґрунтування припущень, які враховувались при складанні (визначенні) вартості майна	+	
7	Опис зібраних даних	Повнота, достатність зібраної інформації. Наявність висновків	+	
8	Висновки аналізу існуючого використання об'єкта оцінки. Висновки аналізу найбільш ефективного використання об'єкта		+	
9	Методологія	Обрання методичних підходів та методів оцінки. Їх обґрунтування та застосування, а саме:	X	
9.1	Методичні підходи	Аргументація та обґрунтування застосування	+	
9.2	Методи оцінки	Аргументація та обґрунтування застосування	+	

10	Оціночні процедури	Послідовність дотримання оціночних процедур:	X
10.1	Об'єктивність розрахунків. Зваженість оцінки факторів	Достовірність здійснення розрахунків, наявність попередніх та допоміжних розрахунків, підтверджень. Характеристика позитивного та негативного впливу факторів. Відповідність та коректність вибору показників, даних для порівняння	+
10.2	Вибір бази показників, даних порівняння	Відповідність та коректність вибору показників, даних для порівняння	+
11	Підтвердження достовірності та об'єктивності оцінки оцінювачем	Наявність письмової заяви оцінювача, підтвердження про якість використаних даних, особистий огляд об'єкта і т. ін. Відповідність пояснення	+
12	Висновок про вартість майна	Коректність висновку про вартість майна	+
13	Аналіз додатків (матеріали або копії всіх підтверджуючих документів)	Перегляд даних, джерел інформації та їхньої актуальності по відношенню до оцінюваного об'єкта	+
14	Естетичність	Вимоги до оформлення звіту:	X
14,1	Оформлення звіту	Відповідність правилам оформлення технічної документації, правопис, пунктуація, зовнішній вигляд	+
14,2	Оформлення об'єкта за фотографіями	Наглядність експозиція об'єкта, якість, об'єктивність, підписи під фото, можливість використання, як ілюстрації	+
14,3	Коректність викладення матеріалу	Коректність викладення матеріалу, наявність посилань на авторів, чиї матеріали використовувались при проведенні оцінки, джерела інформації тощо.	+
	Підсумок	Загальна кількість позитивних (+) та негативних (-) відгуків	24

Висновки

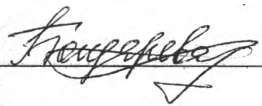
Висновки про зібрані фактичні дані та інша інформація	При проведенні оцінки оцінювач зібрав достатньо інформації про об'єкт оцінки
Висновки про використання методичних підходів, методів і оціночних процедур з урахуванням мети та бази оцінки, обґрунтованість прийнятих допущень	У розрахунках використана база оцінки, підходи та методи, які відповідають діючим методичним вимогам до оцінки. Експертна оцінка виконана у відповідності до вимог Закону України «Про оцінку майна, та майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні» № 2658-111 від 12.07.2001 року, Національним стандартом № 1 «Загальні положення оцінки майна та майнових прав», затвердженим постановою КМУ № 1440 від 10.09.2003 року, Національним стандартом № 2 «Оцінка нерухомого майна». Звіт включає опис об'єкта оцінки, необхідні розділи, які розкривають зміст проведених оціночних процедур та обґрунтування визначеного підходу, а також заключення та висновки оцінювача про вартість об'єкта. Звіт підписано оцінювачем, який проводив оцінку та завірено печаткою суб'єкта оціночної діяльності з підписом керівника.
Зауваження	-
Висновки про достовірність оцінки майна	Звіт відповідає вимогам нормативно-правових актів про оцінку майна.

Таким чином, звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки, розташованої за адресою: Вінницька обл., м. Хмільник, пр. Свободи (вул. Леніна, №25, пр. Свободи, №21), 21Б, відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, звіт може використовуватися з метою, вказаною у Звіті.

Рецензент:

Оцінювач - Бондарева Вікторія Олександрівна

Свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок від 22.06.2013 року ЦХ № 00722



Бондарева Вікторія Олександрівна



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 334/19

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "03" червня 2019 р.

Виданий

ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БІЗНЕС - СЕРВІС - НЕРУХОМІСТІ»

(найменування юридичної особи або фізичної, ім'я та по батькові фізичної особи - підприємця)

Реквізити суб'єкта господарювання

02099, м. Київ, вул. Ялтинська, буд. 5 Б, кімната 12

(місцезнаходження/місце проживання)

41596594

код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номеру облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті)

Напрями оцінки майна, щодо яких дозволена практична оціночна діяльність Спеціалізації в межах

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі. 2. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі права на об'єкти інтелектуальної власності.

(визначається необхідне)

напрямів оцінки

1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомоті), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них.

1.2. Оцінка машин і обладнання. 1.3. Оцінка колісних транспортних засобів.

1.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність.

2.1. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім прав на об'єкти інтелектуальної власності). 2.1.1. Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.

Строк дії з "03" червня 2019 р. до "03" червня 2022 р.

В. о. Голови Фонду



В. Трубаров



ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ



ХАРКІВСЬКИЙ ЦЕНТР НАУКОВО-ТЕХНІЧНОЇ ТА ЕКОНОМІЧНОЇ ІНФОРМАЦІЇ

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВДОЦТВО

ОЦІНЮВАЧА З ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Серія ЦХ № 00722

"22" червня 2013 року

Засвідчує, що **Бондарєва Вікторія Олександрівна** успішно склала кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від "22" червня 2013 року № 29) та підтверджує її достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Директор Харківського центру науково-технічної та економічної інформації **О. В. Рябов**



Голова Державного агентства земельних ресурсів України, Голова Екзаменаційної комісії **С. М. Тимченко**





ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ,
КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ



ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«ХАРКІВСЬКИЙ ЦЕНТР НАУКОВО-ТЕХНІЧНОЇ
ТА ЕКОНОМІЧНОЇ ІНФОРМАЦІЇ»

**ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ
ОЦІНЮВАЧА З ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

Серія ЦХ № 02356

«26» січня 2018 р.

Засвідчує, що **Бондарєва Вікторія Олександрівна**
підвищила кваліфікацію оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Перший заступник Голови
Державної служби України
з питань геодезії,
картографії
та кадастру



Л. М. Шемелинець
підпис

Директор ПРИВАТНОГО
АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА
«ХАРКІВСЬКИЙ ЦЕНТР
НАУКОВО-ТЕХНІЧНОЇ
ТА ЕКОНОМІЧНОЇ
ІНФОРМАЦІЇ»

Є. В. Рябов
підпис

М. П. (за наявності)



ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ

Бондарєва Вікторія Олександрівна

ВИТЯГ
з Державного реєстру оцінювачів
з експертної грошової оцінки земельних ділянок

20 18 р.

№ 1103

Прізвище, ім'я, по батькові оцінювача	Відомості про кваліфікаційне свідоцтво			Дата внесення інформації до реєстру, № реєстрації	Відомості про посвідчення про підвищення кваліфікації			Відомості щодо зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва оцінювача	Відомості щодо позбавлення оцінювача кваліфікаційного свідоцтва (його анулювання)
	дата видачі	серія та номер	найменування навчального закладу, який видав кваліфікаційне свідоцтво		дата видачі	серія та номер	найменування навчального закладу, який видав посвідчення про підвищення кваліфікації		
Бондарєва Вікторія Олександрівна	22.06.2013	ЦХ 00722	Харківський центр науково-технічної та економічної інформації	08.10.2013 № 2161	26.01.2018	ЦХ 02356	Харківський центр науково-технічної та економічної інформації	-	-

Перший заступник Голови

Л. ШЕМЕЛИНЕЦЬ
підпис

Л. ШЕМЕЛИНЕЦЬ

"Всього прошито
(або прошнуровано),
пронумеровано
і скріплено печаткою
В/ліст № 1
аркушів."

Хмельницька міська рада



довано

закливі

з 07.

засвід



примічанню

відділу

адреси С. В. Тимошевича

20.09.2019р.

ЗВІТ З ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ № 4353/19

про проведення оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 0510900000:00:006:0982) загальною площею 0,1515 га, що розташована за адресою:

Вінницька обл., м. Хмільник, пр. Свободи (вул. Леніна, №25; пр. Свободи, №21), №21Б.

м. Київ, 2019 р.

*Згідно з оригіналом
начальника відділу
земельних відносин
20.07.2019р.*

С. В. Пилипків
(044) 228-31-79

Висновок про вартість майна

Суб'єкт оціночної діяльності ТОВ «ЛЕКСТАТУС ГРУП», що діє на підставі договору № від 10.06.2019 року на проведення оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 000000:00:006:0982) загальною площею 0,1515 га, що розташована за адресою: Вінницька м. Хмільник, пр. Свободи (вул. Леніна, №25; пр. Свободи, №21), №21Б, на підставі еденого детальнього вивчення матеріалів і розрахунків, робить висновок:

Назва об'єкта оцінки	Ринкова вартість грн., без ПДВ
Земельна ділянка (кадастровий номер 0510900000:00:006:0982) загальною площею 0,1515 га, що розташована за адресою: Вінницька обл., м. Хмільник, пр. Свободи (вул. Леніна, №25, пр. Свободи, №21), №21Б.	641 765,00
641 765,00 (шістсот сорок одна тисяча сімсот шістдесят п'ять грн. 00 коп.)	

Дата оцінки: 10.06.2019 р.

Дата складання звіту: 10.06.2019 р.

Мета призначення земельної ділянки: для будівництва та обслуговування об'єктів торгівлі.

Мета оцінки: визначення вартості об'єкта оцінки, для проведення подальших дій,

передбачених для продажу існуючому землекористувачу.

Тип вартості: ринкова.

Використовуваний методичний підхід: методичний підхід, що базується на зіставленні цін

на подібних земельних ділянках; методичний підхід, що базується на врахуванні витрат

на земельні поліпшення.

Замовник: Виконавчий комітет Хмільницької міської ради в особі міського голови Редчика

Сергія Борисовича.

Замовник: Територіальна громада міста Хмільника в особі Хмільницької міської ради

Хмільницької області.

Суб'єкт оціночної діяльності: ТОВ «ЛЕКСТАТУС ГРУП», сертифікат суб'єкта оціночної

діяльності № 1047/17 від 27.10.2017р.

На дату оцінки курс НБУ становив: 1 дол. США = 26,5957 грн.

Оцінювач

Спеціаліст-валіф. са-во оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок від 29.04.2017 року АК № 01215)

Директор : ТОВ «ЛЕКСТАТУС ГРУП»



Гончар Д. О.

Гончар Д. О.

2

ЗМІСТ

1. ВИКЛАД ОСНОВНИХ ФАКТІВ.....	4
2. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ.....	5
2.1 Мета оцінки.....	5
2.2 Підготовчий етап оцінки.....	5
2.3 Незалежна оцінка майна проводиться в наступному порядку.....	5
2.4 Допущення й обмежуючі умови.....	6
3. ПЕРЕЛІК ДЖЕРЕЛ.....	8
4. ДЕФІНІЦІЇ.....	10
5. ОГЛЯД РИНКУ НЕРУХОМОСТІ.....	12
6. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ.....	14
7. АНАЛІЗ КРАЩОГО Й НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ.....	19
8. ОБГРУНТУВАННЯ ВИБОРУ БАЗИ ОЦІНКИ І МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ.....	21
9. МЕТОДИКА ОЦІНКИ.....	25
10. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ В МЕЖАХ МЕТОДИЧНОГО ПІДХОДУ, ЩО БАЗУЄТЬСЯ НА ЗІСТАВЛЕННІ ЦІН ПРОДАЖУ ПОДІБНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	26
11. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ В МЕЖАХ МЕТОДИЧНОГО ПІДХОДУ, ЩО БАЗУЄТЬСЯ НА ВРАХУВАННІ ВИТРАТ НА ЗЕМЕЛЬНІ ПОЛІПШЕННЯ.....	32
12. УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ.....	45
13. ВИТЯГ ІЗ ЗВІТУ ПРО ЕКСПЕРТНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ.....	46
14. ПИСЬМОВА ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА.....	48
Додатки.....	49

1. ВИКЛАД ОСНОВНИХ ФАКТІВ

Об'єкт оцінки	Земельна ділянка (кадастровий номер 0510900000:00:006:0982) загальною площею 0,1515 га, що розташована за адресою: Вінницька обл., м. Хмільник, пр. Свободи (вул. Леніна, №25, пр. Свободи, №21), №21Б.
Замовник	Виконавчий комітет Хмільницької міської ради в особі міського голови Редчика Сергія Борисовича.
Власник	Територіальна громада міста Хмільника в особі Хмільницької міської ради Вінницької області.
Мета оцінки	Визначення вартості об'єкта оцінки, для проведення подальших дій, спрямованих для продажу існуючому землекористувачу.
База оцінки	Ринкова вартість.
Дата оцінки	10.06.2019 р.
Дата складання звіту	10.06.2019 р.
Суб'єкт оціночної діяльності	ТОВ «ЛЕКСТАТУС ГРУП», сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 1047/17 від 27.10.2017 року.
Підстави для проведення оцінки	Договір № 121 від 10.06.2019 року.
Використані підходи	Оцінка проводилась в межах методичного підходу, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок; методичного підходу, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.
Нормативно-правові регулювання	Оцінка об'єкта проводилась у відповідності з наступними нормативними документами: <ul style="list-style-type: none">• Законом України "Про оцінку земель" від 11 грудня 2003 року №1378 – IV;• Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;• Національним стандартом №1 «Загальні положення оцінки майна і майнових прав», затвердженим Постановою КМУ №1440 від 10 вересня 2003р.

2. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

2.1 Мета оцінки

Ця робота виконана Суб'єктом оціночної діяльності – ТОВ «ЛЕКСТАТУС ГРУП» відповідно до Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності №1047/17 від 27.10.2017 року (див. Додаток), далі за текстом – «Суб'єкт оціночної діяльності» або «Оцінювач», на підставі договору № 121 від 10.06.2019 року між Оцінювачем та Виконавчим комітетом Хмільницької міської ради в особі міського голови Сергія Борисовича (далі за текстом – «Замовник»). Форма виконаної роботи - письмовий звіт письмовій формі.

Згідно з договором на проведення оцінки, метою цієї роботи є визначення вартості земельної ділянки (кадастровий номер 0510900000:00:006:0982) загальною площею 0,1515 га, що розташована за адресою: Вінницька обл., м. Хмільник, пр. Свободи (вул. Леніна, №25, пр. Свободи, №21), №21Б. Метою оцінки виступає ринкова вартість.

2.2 Підготовчий етап оцінки

На даному етапі відбувається ознайомлення з об'єктом оцінки, з характерними умовами угоди, реалізації якої проводиться дана оцінка, визначається база оцінки.

2.3 Порядок проведення незалежної оцінки майна

Визначення вартості об'єкта оцінки розглядається в об'ємі, необхідному для визначення ринкової вартості. Методи оцінки не відображають суть ринкової вартості (наприклад: балансова вартість та інше), а тому не розглядались.

Робота включає в себе наступні етапи:

1. Укладання договору на проведення оцінки.
2. Ознайомлення з об'єктом оцінки, збір і опрацювання вихідних даних та іншої інформації, необхідної для проведення оцінки. Оцінювач здійснює аналіз вихідної документації та відомостей, які надав Замовник відносно об'єкта оцінки, виконує обробку і аналіз даних, які характеризують природні, економічні, соціальні та інші фактори, що впливають на ринкову вартість в масштабах регіону, району розташування об'єкта.
3. Ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних із ним прав. На цьому етапі виконана ідентифікація об'єкта оцінки, майно оглянуто на предмет його фізичного стану, виконаний аналіз можливих обмежень і застережень, які можуть супроводжувати процедуру проведення оцінки та використання її результатів.
4. Вибір необхідних методичних підходів, методів та оцінювальних процедур, які найбільш

що відповідають меті та обраній базі оцінки. Використання вибраних методичних підходів, методів оцінювальних процедур для оцінки.

5. Узгодження результатів оцінки, отриманих з використанням різних методичних підходів. Процедура зводилась до аналізу відповідності вартості, отриманої тим чи іншим методом (підходом), до оцінки, тобто визначалась достовірність кожного результату та приймалося рішення про кінцеву вартість.

6. Складання звіту про оцінку майна і висновків про вартість об'єкта оцінки на дату оцінки. На цьому етапі всі результати, отримані в процесі роботи, зведені воедино і викладені у вигляді звіту, із врахуванням всіх відповідних фактів та інших умов, що впливають на результати оцінки.

2.4 Допущення та обмежуючі умови

Оцінка вартості об'єкта оцінки відбувається на основі неупередженого його вивчення та у відповідності до діючих норм Міжнародної та Національної практики оцінки майна. Дані про фізичні та технічні характеристики об'єкта оцінки отримані із документації наданої Замовником. При оцінці об'єкта, Оцінювач виходив із його реального стану, можливостей подальшої експлуатації за цільовим призначенням. Оцінювач не проводив спеціальної технічної експертизи.

Розрахунки проводились в межах загальноприйнятих в світовій практиці оцінки методичних підходів, з урахуванням особливостей соціально-економічної ситуації, сформованої в Україні, регіоні та місці на момент оцінки.

Замовник і Суб'єкт оціночної діяльності вважають, що умови і обмеження, наведені нижче, та інші є невід'ємною частиною цього Звіту, втілюють повне взаєморозуміння сторін. Вони є дійсними та повноважними представників сторін, а також їх правонаступників.

2.4.1. Призначення звіту

Звіт про оцінку об'єкта призначений для Замовника і не може передаватися іншим юридичним або фізичним особам з метою, не передбаченою функцією цієї оцінки. Звіт про оцінку має силу тільки в тому випадку, коли він представлений повністю і використовується з метою, вказаною вище.

2.4.2. Конфіденційність

Замовник вправі посилатись на висновки, викладені в цьому Звіті, та використовувати його виключно за вказаною метою. Замовник зобов'язаний захищати Суб'єкта оціночної діяльності від претензій, які можуть бути надані йому третіми особами у випадку неправомірного використання результатів цієї роботи.

Оцінювач зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої від Замовника, а також всіх висновків, що містяться в цьому Звіті.

2.4.3. Відповідальність

Замовник несе відповідальність за точність та адекватність всієї наданої для оцінки інформації.

Замовник особисто несе відповідальність за всі юридичні вагомні рішення, прийняті ним в зв'язку з цим Звітом, а також за використання результатів оцінки з метою, що не передбачена умовою та яка не містить функції даної оцінки. Звіт про оцінку являє собою лише незалежну думку оцінювача і сам по собі не породжує ніяких правових наслідків відносно об'єкта оцінки.

2.4.4. Звільнення від відповідальності

Суб'єкт оціночної діяльності вважає себе вільним від відповідальності, витрат та обов'язків, які можуть бути висунуті третіми особами, якщо їхні позовні вимоги виникнуть в результаті непередбаченого використання цієї роботи.

Суб'єкт оціночної діяльності не несе відповідальності за достовірність титулу та прав власності замовника на об'єкт оцінки, в зв'язку з тим, що відповідна юридична та правова експертиза прав власності не проводилась.

2.4.5. Достовірність наданої інформації

Вся інформація фінансового, економічного та технічного характеру, надана Замовником в усній або письмовій формі, підтверджена або не підтверджена документально, приймалася як достовірна. Оцінювач не проводив спеціальної перевірки її достовірності, в зв'язку з тим, що відповідальність за достовірність наданої інформації несе Замовник.

Інформація загального характеру, використана в цьому Звіті та отримана з незалежних джерел, вважається достовірною. Оцінювач не проводив спеціальної перевірки її достовірності.

2.4.6. Інші умови

Цей Звіт виконаний на основі наявних документів. Звіт включає в себе професійну думку оцінювача з приводу вартості об'єкта на певну дату, але не гарантує того, що об'єкт оцінки буде реалізований або іншим чином використаний за ціною, що дорівнює цій вартості.

Висновок Суб'єкта оціночної діяльності з приводу вартості об'єкта дійсний лише на дату оцінки. Він не несе відповідальності за зміни економічних, юридичних, соціальних і інших факторів, які можуть вплинути на зміну рівня цін на ринку нерухомості. Висновок є невідомою частиною Звіту.

3. ПЕРЕЛІК ДЖЕРЕЛ

Нормативно-законодавча база.

Земельний Кодекс України.

Закон України “Про оцінку земель” від 11 грудня 2003 року №1378 – IV.

Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” від 15 липня 2001 року №2658-III.

Закон України “Про плату за землю”.

Закон України “Про оренду землі”.

Порядок проведення оцінки для цілей оподаткування або нарахування та оплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства. Затверджений постановою Кабінету Міністрів України №358 від 21.08.2014 року.

Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого спільним наказом: Державний комітет України по земельних ресурсах, Міністерство аграрної політики України, Міністерство будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Українська академія аграрних наук, від 27.01.2006 № 15/21/11 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 5 квітня 2006 року за № 388/12262.

Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року за №1531.

Стандарти оцінки

Норми професійної діяльності оцінювача, затверджені Радою УТО, протокол №7 від 11.04.1995р.

Національний стандарт № 1 «Загальні положення оцінки майна та майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. № 1440.

Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004р. № 1442.

Методичні матеріали

Методичні рекомендації по оцінці ринкової вартості нерухомості. Симонова Л.Н. Маркус Я.И. «Оцінка нерухомості», 2005р.

Д. Фрідман, Н. Ордуей «Аналіз та оцінка нерухомості, що приносить дохід», м. Москва, Дело ЛТД, 1999р.

Оцінка майна і майнових прав в Україні: Монографія під ред. Н.П. Лебедь – К.: ООО «Інформаційно-видавнича фірма «Прінт-Експрес», 2003р.

Вихідні дані

1. Договір оренди землі від 19.04.2019р.
2. Акт приймання – передачі земельної ділянки в натурі, що надається в оренду Шевченку Ю. від 19.04.2019р.
3. Витяг з Державного земельного кадастру №НВ-0003221242019 від 28.03.2019р.
4. Рішення Хмільницької міської ради Вінницької області №2075 від 16.04.2019р.
5. Інвентаризаційна справа від 10.07.2012р.
6. Договір купівлі-продажу нерухомого майна №69 від 17.01.2019р.
7. Акт прийому передачі нерухомого майна від 11.02.2019р.
8. Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності №156435189 від 18.02.2019р.
9. Фотоматеріали та результати візуального огляду.
10. Матеріали мережі Internet.

4. ДЕФІНІЦІЇ

енку Ю.І.

Основні поняття, що вживаються у цьому Звіті, використовуються в значенні, встановленому міжнародним стандартом №1 «Загальні принципи оцінки майна і майнових прав» і Національним стандартом оцінки №2 «Оцінка нерухомого майна».

База оцінки - комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що застосовують певному виду вартості майна. Для визначення бази оцінки враховуються мета оцінки та способи використання її результатів.

Методичні підходи – загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки.

власност

Метод оцінки – спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур та дій змозгу реалізувати певний методичний підхід.

Оціночна процедура – дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість отримати результати оцінки.

Об'єкт оцінки – майно та майнові права, які підлягають оцінці.

Об'єкти оцінки в матеріальній формі – нерухоме майно (нерухомість) та рухоме майно.

Нерухоме майно (нерухомість) – земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшенням на ній, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, згідно із законодавством належить до нерухомого майна.

Незалежна оцінка – визначення певного виду вартості майна експертом по договору із замовником.

Вихідні дані - будь-яка інформація, що є необхідною для виконання процесу оцінювання.

Подібне майно – майно, яке за своїми характеристиками та (або) властивостями подібне об'єкту оцінки і має таку ж інвестиційну привабливість.

Вартість – суспільно-визначений еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений в грошовій одиниці.

Ціна майна – фактична грошова сума, сплачена за об'єкт оцінки або подібне майно.

Звіт про оцінку - документ, що містить повідомлення про оцінку, огляд або аналіз, що надається клієнту.

Дата оцінки - дата, на яку судження експерта (оцінювача) про вартість є дійсним.

Дата звіту - дата, складання звіту.

Земельні поліпшення - зміна якісних характеристик земельної ділянки унаслідок розташування будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, лісових насаджень, лісової та іншої рослинності, а також унаслідок господарської діяльності або

введення робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо).

Ринкова вартість – вартість, за якою можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки згідно з договором, укладеним між покупцем і продавцем, після проведення маркетингу за умов, що кожна з сторін діяла із знанням справи, обачливо і без примусу.

Строк експозиції – строк, протягом якого об'єкт оцінки може бути виставлений для продажу з метою забезпечення його відчуження за найвищою ціною і тривалість якого залежить від співвідношення попиту та пропонування на подібне майно, кількості потенційних покупців, стану об'єкта оцінки та інших факторів.

Обмежувальні умови - умови, що обмежують використання результатів оцінки або звіту з певних причин.

Функціональний аналог - майно, яке за своїми функціональними (споживчими) характеристиками може бути визнане подібним майном до об'єкта оцінки.

Існуюче використання - фактичне використання нерухомого майна на дату оцінки.

Знос (знецінення) - втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна. Знос може бути фізичним, функціональним та економічним (зовнішнім). Фізичний та функціональний знос може бути таким, що технічно усувається, і таким, що усувається, або усунення його є економічно недоцільним.

Фізичний знос - знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки.

Функціональний знос - знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки.

Економічний (зовнішній) знос - знос, зумовлений впливом соціально-економічних та інших факторів на об'єкт оцінки.

Об'єкт порівняння - подібне майно, що відібране для застосування порівняльного підходу.

Терміни «нерухомість» (нерухоме майно), «земля», «майнові і немайнові права» визначаються згідно зі звітом відповідно до чинного законодавства України.

5. ОГЛЯД РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Україна володіє надзвичайно потужним природно-ресурсним потенціалом. За цим показником належить до десяти найбагатших країн світу і не має собі рівних у Європі. Але рівень його використання поки що дуже низький. З набуттям землею статусу товару в Україні виникають нові питання щодо напрямів, етапів, механізму та інших складників удосконалення земельних відносин, функціонування ринку земель, вирішення яких потребує дослідження й обґрунтування. Важливо зазначити, що функціонування ринку землі в Україні неможливе без відповідної законодавчо-нормативної бази. На його регулюванні негативно позначається наявний вакуум земельного законодавства. Зокрема, пов'язане з дією мораторію, не просте і надто заполітизоване. Не секрет, що думки різних політичних сил щодо нього розходяться – від неприйняття самої ідеї купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, до кардинально протилежної – негайної його відміни. Відомо, що в 1992 р. до Земельного кодексу України внесено поправки, згідно з якими земля за формами власності стала державною, комунальною і приватною. Якщо селянин оформив потрібні документи, став власником землі, якою міг розпоряджатися на свій розсуд, зокрема й продати. На жаль, цьому не доведено до кінця, тому що на практиці права власників обмежені, і по суті приватизація має формальний характер. Подальший ринковий розвиток країни стає неможливим без внесення суттєвих змін у земельні відносини.

Ринок землі - це система організаційно-правових і економічних відносин, що виникають в процесі розподілу земель та прав на них між суб'єктами цього ринку на основі конкурентного попиту і пропозиції. Це поняття суттєво відрізняється від категорії "обіг землі" - сукупності земельних угод та операцій із землею. До обігу земель відносяться обмін, дарування та спадкування, оскільки їм не властиві такі риси ринку, як попит, пропозиція та конкуренція.

Залежно від характеру здійснюваних операцій стосовно земельних ділянок в Україні, можна виділити такі види ринку землі:

- ринок купівлі-продажу землі;
- ринок оренди землі;
- ринковий земельний ринок.

В сучасній практиці ринок земель України функціонує у вигляді двох складових:

- ринок сільськогосподарських земель, де земля є основним фактором виробництва та бере участь у створенні сільськогосподарської продукції;
- ринок земель несільськогосподарського призначення, до яких належать в першу чергу землі під забудовою.

Об'єктами ринку земель несільськогосподарського призначення є :

Основних санаторіїв Хмільника виділяються такі, як: Радон, Поділля, профспілковий санаторій «Хмільник», Південний Буг, залізничників, Березовий гай, Військовий та корпус Поділля Преміум.

Основні засоби лікування: радіоактивні, вуглекислі, гідрокарбонат-хлориднокальцієво-натрієві мінеральні води, торфове болото Війтівецького родовища. Показання: захворювання крові, організму, нервової системи, жіночі хвороби.

Щорічно на курорті оздоровлюється близько 50 тисяч громадян. Завдяки особливостям геологічної структури, запаси бальнеологічних ресурсів постійно поновлюються природним шляхом, що дозволяє щорічно приймати до 100 тис. осіб.

Об'єкт оцінки – земельна ділянка (кадастровий номер 0510900000:00:006:0982) загальною площею 0,1515 га, що розташована за адресою: Вінницька обл., м. Хмільник, пр. Свободи (вул. Леніна, №25, пр. Свободи, №21), №21Б.

Поруч із об'єктом оцінки знаходяться асфальтовані під'їзні шляхи. Об'єкт оцінки розташований поруч з житловими багато- та малоповерховими будівлями. Поруч розташований заклад громадського харчування «Маестро», банк «Ощадбанк».

Район, в якому розташований об'єкт оцінки характеризується високою наявністю житлових та комерційних будівель, в тому числі промислових та продуктових магазинів, аптек та інших місць надання послуг для населення.

За рівнем цінності території, обумовленим місцезнаходженням, об'єкт оцінки можна віднести до високого рівня комерційної привабливості.

Огляд об'єкту оцінки проводився при денному світлі.

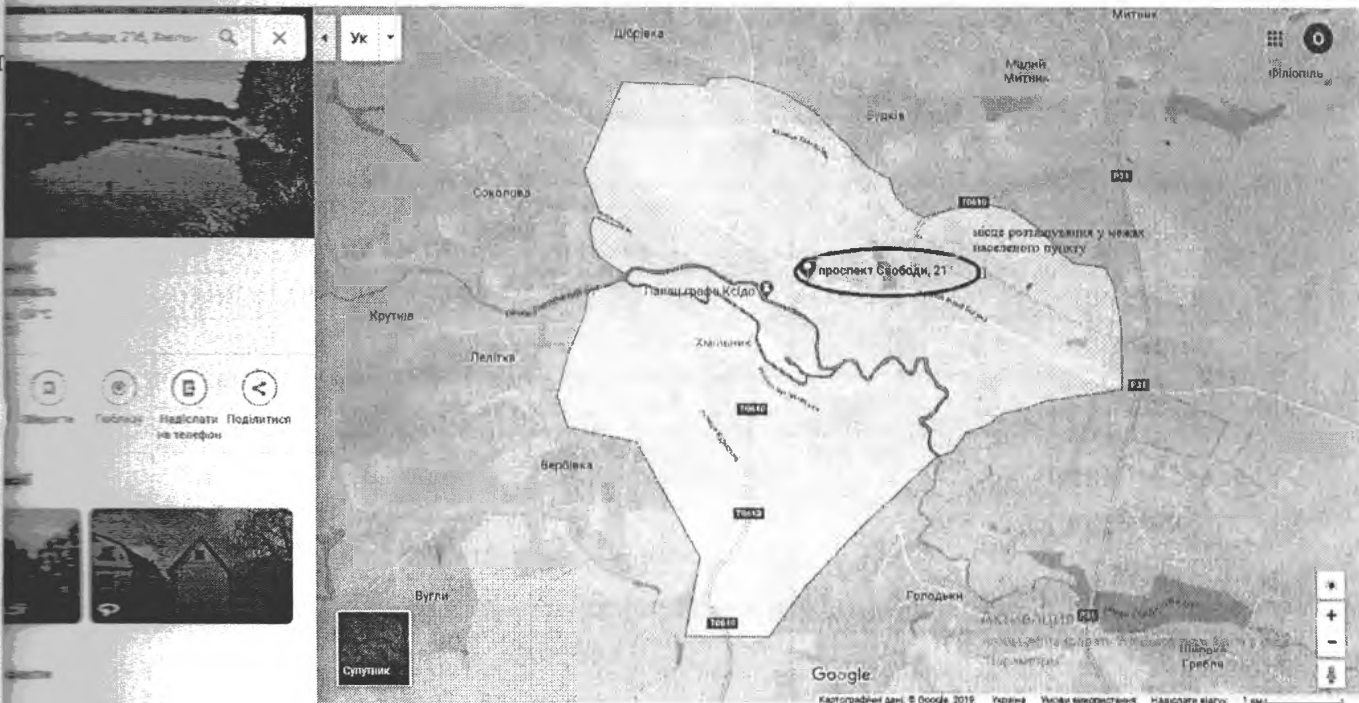
15

адресою: ділянки (кадастровий номер 0510900000:00:006:0982) загальною площею 0,1515 га, що розташована за адресою: Вінницька обл., м. Хмільник, пр. Свободи (вул. Леніна, №25, пр. Свободи, №21), №21Б.

Рисунок 6.1



Рисунок 6.2



Відомості з публічної кадастрової карти.

Рисунок 6.3



Класифікація об'єктів оцінки

Таблиця 6.1.

№	Найменування	Класифікація по ознакам			
		нерухоме майно (нерухомість)	земельна ділянка	земельні поліпшення	будівлі
1.	Об'єкти в матеріальній формі				
				споруди	
				передавальні пристрої	
				об'єкти незавершеного будівництва	

12

ок 6.3

Класифікація	Класифікація по ознакам	
	рухоме майно	матеріальні об'єкти, що можуть бути переміщені без нанесення їм шкоди. До рухомого майна належить майно в матеріальній формі, що не є нерухомістю.
Об'єкти оцінки в нематеріальній формі	об'єкти оцінки, що не існують в матеріальній формі, але дозволяють отримати певну економічну вигоду. До об'єктів в нематеріальній формі належать фінансові інтереси (частки (паї, акції), опціони, інші цінні папери, векселя, дебіторська та кредиторська заборгованість і т.п.), а також інші майнові права	
Об'єкти оцінки в цілісного майнового комплексу (цілісний майновий комплекс)	об'єкти, сукупність активів яких дозволяє вести певну господарську діяльність. Цілісними майновим комплексом є підприємства, а також їх структурні підрозділи (цехи, виробництва, ділянки і т.п.), що можуть бути виділені у встановленому порядку в самостійні об'єкти з подальшим складанням відповідного балансу та можуть бути зареєстровані як самостійні суб'єкти господарської діяльності.	

ія 6.1.

Згідно ст. 3 Національного стандарту № 1 «Загальні положення оцінки майна та майнових прав», класифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав - це встановлення відповідності об'єкта оцінки відповідним вхідним даним та інформації про нього.

Основними етапами ідентифікації майна є уточнення характеристик об'єкта оцінки – технічно-економічних показників (ТЕП), будівельних параметрів, конструкцій і т. д. Джерелами відповідної інформації може бути як загальноприйнята технічна документація (інвентарні картки, робочі проекти, технічні паспорти, описи і т. п.), так і результати безпосереднього огляду майна самим Оцінювачем.

Базуючись на викладеній вище класифікації, об'єкт оцінки, відноситься до об'єктів в нематеріальній формі і класифікується як нерухоме майно – земельна ділянка.

18

7. АНАЛІЗ КРАЩОГО ТА НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ

Концепція ринкової вартості передбачає оцінку об'єкта з позиції кращого та найбільш ефективного використання. Відповідно до Національного стандарту №1, під «більш ефективним використанням» розуміється використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому, розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, законодавчо дозволеними та економічно доцільними.

Визначення найкращого використання відбувається на основі судження, аналітичних навичок Оцінювача та є вираженням думки Оцінювача, а не безумовним фактом. Висновок про краще й найбільш ефективне використання оцінюваного об'єкта розробляється на основі наступних фактів:

Фізично можливі варіанти використання – можливість зведення будівель з метою кращого й найбільш ефективного їх використання на земельній ділянці, що розглядається з урахуванням потенціалу місця розташування, в тому числі доступність ділянки (під'їзд до неї), зручності розташування земельної ділянки, прихована небезпека розташування.

Законодавчо дозволене використання - характер передбачуваного використання не суперечить законодавству, що обмежує дії власника ділянки. При наявності повного права власності, об'єкт, що підлягає оцінці, може бути використаний для особистих цілей власника, для можливого відчуження, а також для його експлуатації з метою отримання прибутку.

Економічне реалізоване використання – розуміється, як можливість реалізації розглянутого варіанту протягом розумного часу з отриманням достатньої віддачі від інвестицій.

Найбільш прибуткове використання.

Варіант використання, що забезпечує максимальну дохідність з усіх фізичних й законодавчо можливих варіантів, а також, будучи економічно доцільним при певному рівні асоційованих ризиків, є найбільш ефективним використанням наявних покращень.

При аналізі альтернативних варіантів використання необхідно взяти до уваги ринковий попит на кожний з варіантів – наскільки запланований варіант використання об'єкта нерухомості відображає інтереси на даному ринку та даній місцевості. Аналізується рівень попиту і пропозиції на всі об'єкти нерухомості різного функціонального призначення, а також переваги нерухомості, забезпечуючи її конкурентні можливості і недоліки.

Таблиця 7.1

Варіант використання об'єкта	Фізична можливість	Юридична законність	Фінансова можливість	Максимальна ефективність
Землі сільськогосподарського призначення	-	-	-	-
Землі житлової та громадської забудови	+	+	+	+

адресою: *земельної ділянки (кадастровий номер 0510900000:00:006:0982) загальною площею 0,1515 га, що розташована за адресою: Волинська обл., м. Хмельник, пр. Свободи (вул. Леніна, №25, пр. Свободи, №21), №21Б.*

найбільш активним оцінки економічної, технічної	рекреаційного	-	-	-	-
оцінки економічної, технічної	господарського	-	-	-	-
оцінки економічної, технічної	промисловості, транспорту, зв'язку, зв'язку, оборони та іншого призначення	+	-	-	-

Висновок про найбільш ефективне використання об'єкта оцінки:
 Земельна ділянка для будівництва та обслуговування будівель торгівлі розташована на вулицях та транспортних потоків, оточена нежитловими та комерційними будівлями, розташована об'єкта в межах міста, в досяжності від об'єктів інфраструктури, зовнішнє оточення, дозволяє зробити висновок про можливо найбільш ефективне використання об'єкта оцінки – для використання, тобто для обслуговування будівлі кінотеатру.
 Це використання є фінансово здійсненним, юридично правомірним та максимально вигідним в межах вище вказаних умов. Крім того, воно відповідає прямому функціональному призначенню об'єкта.

взяного

нодавчо ризиків,

й попит ображає об'єкти уючи її

иця 7.1

20

8. ОБГРУНТУВАННЯ ВИБОРУ БАЗИ ОЦІНКИ І МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ

База оцінки (комплекс методичних підходів, методів і оціночних процедур, які відповідають певному виду вартості) вибирається у відповідності до характеру використання результатів оцінки, а також враховуючи особливості об'єкта оцінки.

При виборі бази оцінки врахована мета, з якою використовується Звіт.

Використання ринкової вартості як бази оцінки під час укладання договору на проведення оцінки майна можливе за умови відповідності угоди, у зв'язку з якою проводиться оцінка, змісту ринкової вартості. При цьому умови такої угоди не повинні передбачати будь-які додаткові вимоги, що впливають на майбутню економічну вигоду від використання покупцем бази оцінки.

Використання неринкових видів вартості під час укладання договору на проведення оцінки можливе у випадку невідповідності умов договору, на основі якого проводиться оцінка, хоча б умові, яка висувається для визначення ринкової вартості, крім випадків, вказаних в абзаці першому пункту 11 Національного стандарту № 1. У будь-якому випадку вибір неринкового виду вартості повинен обгрунтовуватись у звіті про оцінку майна. До неринкових видів вартості належать: вартість заміщення, вартість відтворення, залишкова вартість заміщення (відтворення), вартість у використанні, споживча вартість, вартість ліквідації, інвестиційна вартість, інші види вартості, порядок визначення яких встановлюється окремими пунктами національного стандарту.

Таким чином, в якості бази оцінки обрана ринкова вартість.

Вартість будь-якої земельної ділянки визначається її унікальністю, довговічністю, незмінністю розташування, відносною обмеженістю пропозиції на ринку нерухомості, а також специфічною цінністю конкретної земельної ділянки: доступністю, рівнем облаштування та характером її використання - які забезпечують власнику землі (землекористувачу) економію коштів і часу, і, як наслідок, одержання додаткового доходу - земельної ренти. Саме можливість отримання цього доходу визначає цінність земельної ділянки, робить її об'єктом ринкової відносин, а значить і об'єктом оцінки.

Методичні підходи експертної оцінки

Експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі таких методичних підходів: ліквідація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма), зіставлення цін продажу аналогічних земельних ділянок, урахування витрат на земельні поліпшення.

При проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки.

Методичний підхід, що базується на **капіталізації чистого операційного або рентного доходу** (чи очікуваного), передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки від найбільш ефективного використання земельної ділянки з урахуванням установлених обтяжень та обмежень.

Чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за

Чистий дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від продажу одержуваної на цій ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами і прибутком виробника.

Для поліпшеної земельної ділянки дохід із землі визначається шляхом розподілу загального доходу на фізичними компонентами - землею та земельними поліпшеннями:

Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового доходу від використання земельної ділянки. При цьому вартість земельної ділянки визначається як вартість чистого операційного або рентного доходу до ставки капіталізації за формулою:

$$Ц_{кп} = \frac{Д_о}{С_к}$$

де $Ц_{кп}$ - вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації (у гривнях); $Д_о$ - чистий операційний або рентний дохід (у гривнях); $С_к$ - ставка капіталізації.

Непряма капіталізація ґрунтується на припущенні про обмеженість та зміну грошового доходу від використання земельної ділянки протягом певного періоду з наступним її продажем на ринку.

При цьому вартість земельної ділянки визначається як поточина вартості майбутніх доходів від використання та продажу за формулою:

$$Ц_{кп} = \sum_{i=1}^t \frac{Д_о_i}{(1 + С_к)^i} + P$$

де $Ц_{кп}$ - вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації (у гривнях); $Д_о_i$ - чистий операційний або рентний дохід за i-й рік (у гривнях); P - поточна вартість реверсії; $С_к$ - ставка капіталізації (у гривнях), який враховується при непрямої капіталізації операційного або рентного доходу;

Ставка капіталізації визначається характерним співвідношенням між операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок або шляхом розрахунку на основі норми віддачі на вартість у земельну ділянку капітал, з урахуванням вартості грошей.

Ставка капіталізації для землі може бути визначена також як різниця між загальною ставкою капіталізації для поліпшеної земельної ділянки та нормою повернення капіталу з урахуванням питомої вартості земельних поліпшень.

22

За методичним підходом, що базується на *зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок*, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому, вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок цін продажу подібних земельних ділянок, що ураховують відмінності в умовах-характеристиках, які впливають на вартість.

Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного порівняння отриманих даних.

Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою:

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

де $Ц_{за}$ - скоригована ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки (у гривнях); $Ц_a$ - фактична ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки (у гривнях); t - кількість факторів порівняння; дельта $\Delta Ц_{aj}$ - різниця (поправка) в ціні (+,-) продажу а-ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за j-м фактором порівняння; Σ - сума.

Вартість земельної ділянки визначається як медіанне або модальне значення отриманих результатів.

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

За наявності великої кількості продажів подібних земельних ділянок па ринку для визначення вартості шляхом зіставлення цін продажів можуть бути застосовані методи математичної статистики.

Методичний підхід, що базується на *врахуванні витрат на земельні поліпшення*, застосовується для оцінки поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких очікується, за умови найбільш ефективного їх використання (фактичного чи умовного). При цьому, вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення за формулою:

$$Ц_v = Ц_o - В_{oc}$$

де $Ц_v$ - вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на земельні поліпшення (у гривнях); $Ц_o$ - очікуваний дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки чи капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання (у гривнях); $В_{oc}$ - витрати на земельні поліпшення (у гривнях).

Для визначення поточної вартості майбутніх доходів та витрат, які нерівномірно змінюються у часі, застосовується дисконтування відповідних грошових потоків.

Для поліпшеної земельної ділянки вартість землі може бути визначена шляхом встановлення певного співвідношення між ринковою вартістю землі та земельних поліпшень у районі аналогічного об'єкта оцінки.

Для поліпшеної земельної ділянки дохід із землі визначається шляхом розподілення загального доходу на фізичними компонентами - землею та земельними поліпшеннями. При цьому в більшому ступені реалізується принцип залишкової продуктивності землі, відповідно до якого будівлям і спорудам, побудованим на землі за рахунок залучення капіталу, робочої сили і управління, віддається пріоритет при розподілі доходу. Доход, що залишився, після покриття усіх витрат на залучення інших факторів, реалізується земельній ділянці.

В даному випадку слід застосувати метод витрат на земельні поліпшення. Також, в умовах активного ринку, можна використовувати метод, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.

24

10. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ В МЕЖАХ МЕТОДИЧНОГО ПІДХОДУ, ЩО БАЗУЄТЬСЯ НА ЗІСТАВЛЕННІ ЦІН ПРОДАЖУ ПОДІБНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

підходу полягає в послідовності наступних дій:

- ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав, тобто встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації;
- вибір об'єктів порівняння;
- визначення характеристик, які підлягають коригуванню;
- внесення поправок;
- визначення вартості об'єкта оцінки шляхом узгодження отриманих величин вартості об'єктів порівняння.

методи обробки числового ряду, отриманого в результаті коригування цін аналогів і

формулює кінцевого результату оцінки.

Метод арифметичне. Використовується переважно при незначному відхиленні величин аналогів від середнього значення.

Середнє - величина, що знаходиться в середині чисел, розташованих по зростаючій. Іншими

методами - визначення, щодо якого кількість чисел, більших його за величиною, дорівнює кількості чисел,

менших його за величиною.

Метод частоти - величина, яка трапляється в числовому ряду найбільшу кількість разів.

Коригування об'єктів порівняння до об'єкту оцінки здійснюється шляхом проведення коригувань на

коefficient між об'єктом оцінки і подібними аналогами за умовами продажів, фізичним

станом та інше. Коefіцієнт коригування менше 1 показує, що за даним показником об'єкт

перевершує об'єкт що оцінюється, більше 1 - поступається. Значення, які піддаються

коригуванню розраховуються шляхом множення загального коefіцієнта коригування на вартість 1

об'єктів порівняння.

Відповідності національним стандартам коригування вартості об'єктів порівняння є однією з

умов, які оцінювач повинен виконувати при визначенні вартості об'єкта оцінки з використанням

методу порівняння.

Коригування на торг. Аналізуючи ціни пропозицій, наведені в СМІ, можна зробити висновок, що

ціни пропозицій зніжуються на 5-15% від фактичних цін продажу (знижка на торг). Для активних ринків

ціни пропозицій називають менші знижки на торг. Це пов'язане з тим, що активні, розвинені ринки

характеризуються відповідною інформаційною інфраструктурою, що дозволяє потенційним

покупцям точно призначати ціну пропозиції об'єкта. Крім того, число потенційних покупців

зростає з ростом розміру ринку і його активності. Тому відмова одному покупцеві не приводить

істотного збільшення строків продажу об'єкта або до збільшення маркетингових витрат. В даній роботі приймається знижка у розмірі 5%, виходячи з вищенаведеного аналізу.

Типові скидки на торг

Рисунок 10.1



Коригування на площу. Об'єкти порівняння характеризуються співставними розмірами площ. Коригування по даному фактору проводиться, коли площі об'єкта оцінки та об'єктів порівняння співставні. Як правило, у об'єктів з меншою площею вартість одиничного показника більше, ніж у об'єктів з більшою площею. Це твердження справедливе за умов аналогічного функціонального призначення.

Абсолютна величина розрахункового коефіцієнту коригування на площу може визначатися за допомогою двох наступних правил, кожне з яких використовується в залежності від конкретного співвідношення загальних площ об'єкта оцінки та безпосереднього об'єкта порівняння:

- у випадку, коли загальна площа об'єкта оцінки (S_0) більша за загальну площу об'єкта аналога (S_a), тобто, маємо співвідношення – $S_a < S_0$, доцільно користуватися наступною формулою:

$$K = \left(\frac{S_a}{S_0} \right)^{\frac{0,1 \times S_0}{(S_a + S_0)}}$$

де: K – розрахунковий коефіцієнт коригування на масштаб;

ат. В даній таблиці зазначено площу об'єкта оцінки;
— загальна площа об'єкта порівняння;
— емпіричний коефіцієнт «заторможування ціни».

сунок 10.1. Якщо у випадку, коли загальна площа об'єкта оцінки (So) менша за загальну площу об'єкта порівняння (Sa), тобто, маємо співвідношення – Sa > So , доцільно користуватися наступною формулою:

$$K = \left(\frac{S_a}{S_o} \right)^{\frac{0.1 \times S_a}{(S_a + S_o)}}$$

— K – розрахунковий коефіцієнт коригування на масштаб;
— Sa – загальна площа об'єкта оцінки;
— So – загальна площа об'єкта порівняння;
— U – емпіричний коефіцієнт «заторможування ціни».

Залежності мають емпіричний характер, оскільки були отримані шляхом аналізу результатів статистичних досліджень ринку купівлі-продажу нерухомого майна в м. Хмельник з тим, вищезазначені поправки на масштаб вперше були запропоновані фахівцями ПП «Оцінка Ціни і Права» ще у 2008 році для оцінки заставного майна і за останні роки фактично використовувалися.

Коригування на дату пропозиції. Типовий строк експозиції для продажу за результатами огляду порівняння нерухомості агентств нерухомості становить 2-4 місяці. Пропозиції що наведені в якості аналогів були зроблені в період з травня по червень 2019 року. Дане коригування враховує різницю між фактичною ціною пропозиції об'єкта порівняння і його імовірною ціною, якби він додавався в момент оцінки. Аналіз ринку нерухомості міста показав, що темпи зміни вартості у місті на цей час доволі стабільні, а ринок є відносно стійким, тому з урахуванням терміну експозиції можна стверджувати що за період з дати пропозиції до дати оцінки не потребується, коефіцієнт доцільно встановити на рівні 0% (тобто 1,0 – у таблиці).

Коригування на наявність земельних поліпшень. Для поліпшеної земельної ділянки вартість землі та земельних поліпшень у районі розташування об'єкта оцінки. Розрахунок даним методом проводиться у припущенні умовно вакантної земельної ділянки, коефіцієнт доцільно встановити на рівні 0% (тобто 1,0 – у таблиці).

Коригування на правовий статус земельної ділянки. Згідно ст. 78 Земельного кодексу України земельна ділянка в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності. Коригування на

28

правовий статус земельної ділянки залежить від наявного правостановлюючого документу на земельну ділянку. Коригування на правовий статус земельної ділянки - це різниця між вартістю об'єкта при наявності права власності, оформленого відповідно до законодавства. Якщо не була проведена державна реєстрація права власності на об'єкт порівняння, то коригування складає 5-10 % зниження вартості. В даній роботі коефіцієнт доцільно встановити на рівні 0% (тобто 1,0 – у таблиці).

Коригування на цільове призначення. Цільове призначення земельної ділянки окреслюється встановленими законодавством та конкретизовані відповідними органами влади допустимими межами використання земельної ділянки громадянами та юридичними особами. Коригування на цільове призначення залежить від привабливості функції використання земельної ділянки. В даній роботі коефіцієнт доцільно встановити на рівні 0% (тобто 1,0 – у таблиці).

Коригування на місце розташування. Характеризує функціональні зручності зв'язків з міським центром, місцями концентрації трудової діяльності, центрами громадського обслуговування, районами масового відпочинку. В основу аналізу зручностей зв'язків покладаються середовищні витрати часу на пересування. В даній роботі приймається на рівні 0% (тобто 1,0 – у таблиці).

Коригування на відмінність у фізичних характеристиках ділянки (рельєф, нахил). В процесі порівняння виявляються та порівнюються тільки суттєві фізичні різновиди (площа, конфігурація ділянки, рельєф, ландшафт), що встановлює прямопропорційну залежність (чим гірше умови тим менша ціна). В даній роботі коефіцієнт доцільно встановити на рівні 0% (тобто 1,0 – у таблиці).

Коригування на наявність комунікацій. На вартість земельної ділянки впливає наявність комунікаційних мереж. За відсутності яких застосовано корируючі коефіцієнти, відповідно до рекомендацій наукового видання “Методичні основи грошової оцінки земель в Україні”, під редакцією О.Ф.Дехтяренко та ін., 2002 рік (прийнято поправочні коефіцієнти з розрахунку 5 % на кожну комунікацію). В даній роботі коефіцієнт доцільно встановити на рівні 0% (тобто 1,0 – у таблиці).

Коригування на транспортну доступність ділянки (розміщення ділянки щодо вулиці, під'їзду). Корируючий коефіцієнт на транспортну доступність ділянки показує наскільки оцінюєма земельна ділянка розташована від громадських центрів, в зоні доступності пасажирського, автомобільного транспорту, наявність під'їзду та його якість. В даній роботі коефіцієнт доцільно встановити на рівні 0% (тобто 1,0 – у таблиці).

Коригування на наявність обмежень, обтяжень. Обмеження - це перелік дій (права третіх осіб), обмежують права власника або користувача щодо розпорядження або користування земельною ділянкою. Обтяження на використання землі - це право на земельну ділянку, включаючи права заставу, оренду, сервітути, обмеження, обов'язки по договору, рішення суду про передачу права на земельну ділянку встановлені законодавством права відносно землі. Наявність обмежень (обтяжень)

а адресою:

про оцінку земельної ділянки (кадастровий номер 0510900000.00.006.0982) загальною площею 0,1515 га, що розташована за адресою: Вінницька обл., м. Хмільник, пр. Свободи (вул. Леніна, №25, пр. Свободи, №21), №21Б

менту на
сто об'єкта
проведен
б зниженн
).
реслюєсь
ми межами
на цільове
аній робот

встановлення земельної ділянки суттєво зменшує її функціональне використання, економічність, а відповідно і вартість. Тому встановлюється прямопропорційна залежність. В даній таблиці коефіцієнт доцільно встановити на рівні 0% (тобто 1,0 – у таблиці).

Земельні ділянки даного цільового призначення для будівництва та обслуговування будівель і споруд у межах населеного пункту мають коливання розміру площі. Тому, оцінювачем було прийнято, в якості об'єктів порівняння взяти земельні ділянки з максимально схожими характеристиками у населених пунктах, що мають співставні характеристики та провести відповідні порівняння.

зв'язків і
омадського
сладаються
бто 1,0 –

В процесі
конфігурації
вища ціна

наявність
овідно д
редакції
на кожній
лиці).

ці, під'їз
а земель
обільно
ги на рів

(осіб), п
земельно
и право
чу пра
(жень)

Таблиця

Використаний відповідний сегмент ринку в частині пропозицій на продаж нерухомості та вже реалізованих угод купівлі-продажу нерухомості, яка найбільш подібна до оцінюваного об'єкту. Цей аналіз базувався на вивченні 4-х пропозицій на продаж нерухомості за ціною від 7,62 USD до 30,00 USD за 1 кв. м.

Показник	Об'єкт порівняння №1	Об'єкт порівняння №2	Об'єкт порівняння №3	Об'єкт порівняння №4
Область	Вінницька обл.	Вінницька обл.	Вінницька обл.	Вінницька обл.
Місце розташування у межах області	м. Вінниця, р-н Агрономічний, вул. Променева, середня зона	Вінницький р-н., с. Дорожнє Київське шосе, середня зона	Вінницький р-н., смт. Литин, середня зона	Вінницький р-н., с. Вінницькі Хутори, Немірівське шосе, середня зона
Адреса	https://dom.ria.com/ru/realty-perevireno-prodaja-zemlya-kommercheskogo-naznacheniva-vinnitsa-agronomichnoe-promeneva-ulitsa-14939902.html	https://dom.ria.com/ru/realty-perevireno-prodaja-zemlya-kommercheskogo-naznacheniva-vinnitsa-dorojnoe-kievskoe-shosse-15446049.html	https://www.olx.ua/uk/obyavlenie/zemelnyy-uchastok-kommercheskogo-naznacheniva-IDAgPi8.html#b551079453	https://dom.ria.com/ru/realty-prodaja-zemlya-kommercheskogo-naznacheniva-vinnitsa-vinnitskie-hutora-nemirovskoe-shosse-15720852.html
Телефон	(067) 728 32 36	(067) 430 01 56	068 956 29 18	(096) 434 84 96
Тип об'єкта	Земельна ділянка	Земельна ділянка	Земельна ділянка	Земельна ділянка
Опис об'єкта	Загальна площа ділянки 1900,00 кв.м. Ділянка цільового призначення - землі житлової та громадської забудови. Перша лінія під комерцію - СТО Склад Магазин. Призначення землі - комерція. На ділянку заведена ел.енергія.	Загальна площа ділянки 6000,00 кв.м. Ділянка цільового призначення - землі житлової та громадської забудови. Широкий фасад, недалеко комунікації.	Загальна площа ділянки 4200,00 кв.м. Ділянка цільового призначення - землі житлової та громадської забудови. Асфальтована дорога, комунікації.	Загальна площа ділянки 1000,00 кв.м. Ділянка цільового призначення - землі житлової та громадської забудови. Кутова ділянка, під житло або бізнес.
Площа, кв.м.	1900	6000	4 200	1000
Ціна, дол.	42000	42000	32000	30000
Ціна, дол./кв.м.	22,11	7,00	7,62	30,00
Коефіцієнт на торг	0,95	0,95	0,95	0,95
Коефіцієнт на площу	1,00	1,00	1,00	1,00
Дата пропозиції	16.05.2019	23.05.2019	04.06.2019	29.05.2019
Коефіцієнт на площу	1,00	1,00	1,00	1,00
Коефіцієнт підписень	1,00	1,00	1,00	1,00
Коефіцієнт на юридичний статус	1,00	1,00	1,00	1,00
Коефіцієнт ділянки	1,00	1,00	1,00	1,00
Коефіцієнт на цільове призначення	1,00	1,00	1,00	1,00
Коефіцієнт на місце розташування	1,00	1,00	1,00	1,00
Коефіцієнт на доступність у фізичних особах (експр. нахил)	1,00	1,00	1,00	1,00
Коефіцієнт на доступність до комунікацій	1,00	1,00	1,00	1,00
Коефіцієнт на доступність до транспорту	1,00	1,00	1,00	1,00
Коефіцієнт на доступність ділянки до вулиці, під'їзд	1,00	1,00	1,00	1,00
Коефіцієнт на доступність обмежень	1,00	1,00	1,00	1,00
Коефіцієнт коригування	0,95	0,95	0,95	0,95
Вартість, дол./кв.м.	20,89	6,62	7,20	26,59
Середні показники	Мінімум	Максимум	Середнє	Медіана
	6,62	28,35	15,76	14,00
Вартість	Загальна площа, кв.м.	1515	Курс грн./дол.	26,59
	Доларів США%	24130	Гривень:	641 765,00

Таким чином, вартість об'єкта оцінки, отримана в межах підходу станом на 10.06.2019 р. склала 24130,00 дол. США, що за офіційним курсом НБУ (26,5957 грн.) з округленням до цілих десятків еквівалентно 641 765,00 грн. без врахування ПДВ.

11. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

МЕТОДИЧНОГО ПІДХОДУ, ЩО ҐРУНТУЄТЬСЯ НА ВРАХУВАННІ ВИТРАТ НА ЗЕМЕЛЬНІ ПОЛІПШЕННЯ

Визначенням підходом вартість земельної ділянки обчислюється як залишок між очікуваним доходом від продажу поліпшеної земельної ділянки та всіма витратами на земельні поліпшення за

$$Ц_р = Ц_о - В_ос.$$

Алгоритм розрахунку:

1. Визначається $Ц_о$, як дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки.

При підборі об'єктів порівняння для оцінюваного майна необхідно враховувати наступні

1. умови договорів купівлі – продажу чи пропозиції щодо укладання договорів відносно об'єктів-аналогів не повинні істотно відрізнятися від умов, висунутих для визначення ринкової вартості;
2. продаж подібного майна було здійснено з дотриманням типових умов оплати;
3. умови, що визначають формування цін на ринку подібного майна, на дату оцінки суттєво не змінились.

Порівняння об'єкту оцінки та об'єктів порівняння може бути здійснено як за ціною об'єкта порівняння в цілому, так і за ціною одиниці площі, об'єму.

Основними елементами порівняння є :

- характеристика подібного майна за місцем його розташування;
- фізичні та функціональні ознаки подібного майна;
- умови продажу майна та інше.

Коригування вартості подібного майна може бути здійснене шляхом додавання/віднімання грошової суми, або з використанням коефіцієнта (процента) до ціни продажу (пропозиції),

шляхом комбінування вище названих процедур.

Узгодження отриманих величин вартостей об'єктів порівняння втілюється:

- за вартістю об'єктів порівняння, що найбільш частіше зустрічаються;
- за середньозваженою вартістю;
- за вартістю об'єкта порівняння, що найменше відкоригована;
- за вартістю об'єктів порівняння, інформація щодо ціни яких є найбільш достовірною та інше.

Варіанти обробки числового ряду, отриманого в результаті коригування цін подібних об'єктів.

Середнє арифметичне. Використовується переважно при незначному відхиленні величин у числовому ряду.

Медіана - величина, що розташовується в середині чисел, розташованих по зростаючій. Іншими словами - значення, щодо якого кількість чисел, більших його за величиною, дорівнює кількості менших його за величиною.

Мода - величина, яка трапляється в числовому ряду найбільшу кількість разів.

Приведення об'єктів порівняння до об'єкту оцінки здійснюється шляхом проведення коригування на відмінність між об'єктом оцінки і подібними аналогами за умовами продажів, фізичними характеристикам та інше. Коефіцієнт коригування менше 1 показує, що за даним показником об'єкт порівняння перевершує об'єкт що оцінюється, більше 1 - поступається. Значення які піддаються коригуванню розраховуються шляхом множення загального коефіцієнта коригування на вартість об'єктів порівняння.

При веденні розрахунків використана оціночна експертна шкала від 1 до 5 (окрім розрахунку коригування на відмінність у стані приміщень).

Коригування на торг. Аналізуючи ціни пропозицій, наведені в СМІ, можна зробити висновок, що ціни відрізняються на 5-15% від фактичних цін продажу (знижка на торг). Для активних ринків експерти ринків називають менші знижки на торг. Це пов'язане з тим, що активні, розвинені ринки характеризуються відповідною інформаційною інфраструктурою, що дозволяє потенційним продавцям точно призначати ціну пропозиції об'єкта. Крім того, число потенційних покупців збільшується з ростом розміру ринку і його активності. Тому відмова одному покупцеві не приводить до істотного збільшення строків продажу об'єкта або до збільшення маркетингових витрат. В даній роботі приймається знижка у розмірі 5%, виходячи з вищенаведеного аналізу.

Типові скидки на торг

Рисунок 11.1.



Коригування на площу. Об'єкти порівняння характеризуються співставними розмірами площі. Порівняння за даним фактором проводиться, коли площі об'єкта оцінки та об'єктів порівняння не відрізняються. Як правило, у об'єктів з меншою площею вартість одиничного показника більше, ніж у об'єктів з більшою площею. Це твердження справедливе за умов аналогічного функціонального призначення.

Величина розрахункового коефіцієнту коригування на площу може визначатися за допомогою двох наступних правил, кожне з яких використовується в залежності від конкретного співвідношення загальних площ об'єкта оцінки та безпосереднього об'єкта порівняння:

1. у випадку, коли загальна площа об'єкта оцінки (S_0) більша за загальну площу об'єкта порівняння (S_a), тобто, маємо співвідношення – $S_a < S_0$, доцільно користуватися наступною формулою:

$$K = \left(\frac{S_a}{S_0} \right)^{\frac{0.1 \times S_0}{(S_a + S_0)}}$$

K – розрахунковий коефіцієнт коригування на масштаб;

S_a – загальна площа об'єкта оцінки;

S_0 – загальна площа об'єкта порівняння;

0,1 – емпіричний коефіцієнт «заторможування ціни».

Але у випадку, коли загальна площа об'єкта оцінки (S_o) менша за загальну площу об'єкта порівняння (S_a), тобто, маємо співвідношення – $S_a > S_o$, доцільно користуватися наступною формулою:

$$K = \left(\frac{S_a}{S_o} \right)^{\frac{0,1 \times S_a}{(S_a + S_o)}}$$

де: K – розрахунковий коефіцієнт коригування на масштаб;

S_a – загальна площа об'єкта оцінки;

S_o – загальна площа об'єкта порівняння;

0,1 – емпіричний коефіцієнт «заторможування ціни».

Представлені залежності носять емпіричний характер, оскільки були отримані шляхом аналізу та оброблення результатів статистичних досліджень ринку купівлі-продажу нерухомого майна у м. Хмільник. Разом з тим, вищезазначені поправки на масштаб вперше були запропоновані фахівцями «Інституту Оцінки і Права» ще у 2008 році для оцінки заставного майна і за останні роки фактично застосовувалися загальноновизнаними.

Коригування на місце розташування. Об'єкти порівняння, що розміщені у рамках одного району, коригуються по даному фактору. В іншому разі розглядаються такі фактори, як доступність до місця розташування, рівень соціально-економічної освоєності.

Ранжування балів за місцем розташування було виконано наступним чином:

Таблиця 1

Центральний район міста. Забудова переважно адміністративна, поруч розташовані магазини, навчальні заклади. Фасад будівлі виходить на червону лінію вулиці. У безпосередній близькості розташовані зупинки громадського транспорту, метро.	5 балів
Район, наближений до центральної частини міста. Забудова району змішана - в основному житлові будинки, на перших поверхах розміщені нежитлові приміщення, поруч розташовані магазини, навчальні заклади. Фасад будівлі виходить на червону лінію вулиці. У безпосередній близькості розташовані зупинки громадського транспорту, метро.	4 бали
Забудова району змішана - в основному житлові будинки, на перших поверхах розміщені нежитлові приміщення. Фасад будівлі виходить на червону лінію вулиці. Зупинки громадського транспорту, метро знаходяться в пішохідній	3 бали

мщу об'єк
формуло

... (приблизно 15-20 хвилин ходьби).	
... змішана - промислова. Зупинки ... транспорту, метро знаходяться практично	2 бали
... частина міста або спальний район. Зупинки ... транспорту, метро знаходяться практично ... в зоні пішохідної доступності.	1 бал

ні шлях
о майна
сівцями П
и фактич
ого райо
оступніс

... на дату пропозиції. Типовий строк експозиції для продажу за результатами огляду ... агенції нерухомості становить 2-4 місяці. Пропозиції що наведені в якості аналогів ... травнем-червнем 2019 року. Дане коригування враховує різницю між фактичною ... об'єкта порівняння і його імовірною ціною, якби він додавався в момент оцінки. ... ринку нерухомості міста показав, що темпи зміни вартості на цей час доволі ... є відносно стійким, тому з урахуванням терміну експозиції можна стверджувати що ... від дати пропозиції до дати оцінки не потребується, по експертній шкалі від 1 до 5, ... бал 5, а коефіцієнт доцільно встановити на рівні 0%.

... на конструктивне рішення, поверховість. Для кожного типу призначення об'єктів ... комплекс архітектурно-планувальних рішень, що відображують максимальну ... Виходячи з порівняльного аналізу пропозицій до продажу комерційних приміщень, ... що більш високу вартість, як правило, мають об'єкти розташовані розташованих в ... будівлях. По експертній шкалі від 1 до 5, присвоєний бал 5, а коефіцієнт доцільно встановити

блиця 11

... на умови фінансування. Це коригування відображає умови фінансування об'єкта ... На цьому етапі передбачається, що умови фінансування купівлі-продажу об'єктів - аналогів ... ринку, тобто викуп відбувається на власні кошти покупця, кредитні кошти не залучаються, ... вартість не коливається. Отриманий результат визначає ціну продажу порівнюваного ... є базою для наступних коригувань. Дане корегування не застосовуємо.

... на технічний стан об'єкта. Всі підібрані об'єкти не відрізняються за фізичним станом ... елементів. Наявність, або необхідність проведення ремонтних робіт можна ... в поправці на технічний стан нерухомості, ранжування в бальною системою виконано ... чинном у відповідності методичним матеріалам:

Таблиця 11.2.

Новобудова	5 балів
Гарний стан	4 бали
Задовільний технічний стан або під ремонт	3 бали
Нерухомість, яка потребує проведення ремонтних робіт	1-2 бали

Коригування на відмінність у стані приміщень. Стан, в якому знаходиться об'єкт оцінки, має пряий вплив на його вартість. Коригування на технічний стан враховує якість та рівень внутрішнього оздоблення. При цьому відсоток коригування пропозиції може складати до 30%.

Опис стану внутрішнього оздоблення особливо об'єктів-аналогів природньо пов'язаний з суб'єктивною думкою оцінювача щодо тих або інших особливостей оздоблення. В класичній оцінці стан оздоблення прийнято визначати за таблицею (10.3.) що також було зроблено для всіх об'єктів. Але такий підхід покликаний визначити лише знос елементів на не робить акцент на їх первісній вартості стані відповідності загальному дизайнерському рішення та інших важливих характеристиках, які повинні враховуватись. Тому в даному випадку для коригування об'єктів оцінки застосовано перехід від якісних характеристик (що описані в коментарі до стану) до кількісних з метою формалізації стану оздоблення об'єктів в даному звіті. Оцінка об'єкту здійснюється за даною таблицею експертним шляхом що є особистою неупередженою думкою оцінювача. Відповідно до наявного досвіду застосування даної шкали та оцінки даних показників що базувалося на процедурі статистичного аналізу ринку нерухомості один крок за шкалою 1-9 відповідає зміні вартості орієнтовно на 5 %. Дане корегування було застосовано в рамках обмежень та припущень даного звіту.

Таблиця 11.

Орієнтовна характеристика оздоблення	Оцінка за шкалою
Сучасний новий ремонт що відповідає передовим європейським стандартам з застосування достатньо дорогих та якісних матеріалів та дизайнерських рішень	9
Сучасний новий ремонт що відповідає передовим європейським стандартам з застосуванням матеріалів бюджетного типу та без дизайнерського проекту	8
Капітальний ремонт що не є досить новим з використанням матеріалів бюджетного типу та без дизайнерського проекту (євроремонт) або комбінації часткового оздоблення (кращого та гіршого за даною шкалою)	7
Капітальний ремонт застарілий з використанням матеріалів бюджетного типу або комбінації часткового оздоблення (кращого та гіршого за даною шкалою)	6
Косметичний ремонт з використанням матеріалів бюджетного типу або комбінації часткового оздоблення (кращого та гіршого за даною шкалою)	5
Радянський ремонт часів СРСР або комбінації часткового оздоблення (кращого та гіршого за даною шкалою)	4
Ремонт радянських часів з високим ступенем зносу (житловий стан) або комбінації часткового оздоблення (кращого та гіршого за даною шкалою)	3
Без ремонту - необхідність виконання повного спектру робіт з оздоблення з урахуванням облаштування прийомів, сантехнічних робіт, демонтажем та інших відповідних (будівельний стан)	2
Непридатний (аварійний) подальше використання потребує проведення повної або часткової реконструкції	1

кадастровий номер 0510900000:00:006:0982) загальною площею 0,1515 га, що розташована за адресою: Хмельницька обл., м. Хмельник, пр. Свободи (вул. Леніна, №25, пр. Свободи, №21), №21Б.

кт оцінки, ма

в'є внутрішнь

впливає на вартість в інженерному оснащенні. На вартість об'єкта оцінки впливає

внутрішньої інфраструктури (водопостачання, каналізація, газопостачання,

пов'язаний з відсутністю яких застосовано поправочні коефіцієнти з розрахунку 5 % на кожен

всичній оцін

В даному випадку коригування не проводиться.

всіх об'єктів

на їх первісні

характеристика

и застосован

ених з метою

ною таблицею

о до наявног

ка процедура

зміні вартос

в даного звіт

Таблиця 11.

Оцінка за шкалою

9

8

7

6

5

4

3

2

1

Розрахунок вартості поліпшеної земельної ділянки

Таблиця 11.1

Показники	Об'єкти порівняння для розрахунків вартості 1 м2				
	Нежитлове приміщення	Нежитлове приміщення	Нежитлове приміщення	Нежитлове приміщення	Нежитлове приміщення
Назва об'єкта					
Місце розташування об'єкта	Вінницька обл., м. Хмільник, проспект Свободи, буд. 21Б	Вінницька обл., м. Хмільник, вул. Муравського, серединна зона	Вінницька обл., м. Хмільник, Курортна серединна зона	Вінницька обл., м. Хмільник, серединна зона	Вінницька обл., м. Хмільник, серединна зона
Площа кв. м.	1305,8	1213	760	2000	900
Технічний стан об'єкта	Кінотеатр, одноповерхова. Загальна площа приміщень - 1305,8 м.кв. Ремонт виконано із матеріалів середньої цінової категорії. Загальний стан - задовільний.	Нежитлові приміщення загальною площею - 1213,0 м.кв. Зручний під'їзд - асфальтована дорога та поруч з центром міста. Загальний стан - добрий	Нежитлові приміщення загальною площею - 760,00 м.кв. Всі комунікації: вода центральна та зі свердловини (глибина 68м), 3 види опалення (газовий, електричний та твердопаливний котли), каналізація. Упорядкований двір. Загальний стан - добрий	Нежитлові приміщення загальною площею - 2000,0 м.кв. Територія підходить для будівництва. Загальний стан - задовільний	Нежитлові приміщення загальною площею - 900,0 м.кв. оздоблення стелі штукатурка, підвісна стеля; натяжна стеля; підлога (покриття) керамічна плитка, ламінат, ковролін. Загальний стан - добрий.
Ціна пропозиції, дол. США без ПДВ.		290000	250000	550000	200000
Ціна пропозиції, дол. США без ПДВ за м.кв		239	329	275	222
Коригування на торг		0,95	0,95	0,95	0,95
Бальна оцінка, що враховує місце розташування об'єкта в межах населеного пункту	5	1	2	1	3
Надбавка, що враховує місце розташування об'єкта в межах населеного пункту		0,67	0,43	0,67	0,25
Коригування на дату пропозиції		червень 2019	червень 2019	травень 2019	травень 2019
Бальна оцінка, що враховує дату пропозиції	5	5	5	5	5
Надбавка, що враховує дату пропозиції		0,00	0,00	0,00	0,00

Конструктивне рішення, поверховість	1	1	1,2	1	1
Бальна оцінка, що враховує конструктивне рішення, поверховість	5	5	5	5	5
Надбавка, що враховує конструктивне рішення		0,00	0,00	0,00	0,00
Коригування на умови фінансування	типові	типові	типові	типові	типові
Бальна оцінка, що враховує коригування на умови фінансування	5	5	5	5	5
Надбавка, що враховує коригування на умови фінансування		0,00	0,00	0,00	0,00
Бальна оцінка, що враховує коеф. техн. стану об'єкта	4	4	4	4	4
Надбавка, що враховує техн. стан об'єкта		0,00	0,00	0,00	0,00
Бальна оцінка, що враховує оснащення інженерними комунікаціями	5	5	5	5	5
Надбавка, що враховує наявність інженерних комунікацій		0,00	0,00	0,00	0,00
Наявність ремонту	згальний стан добрий	згальний стан добрий	згальний стан добрий	згальний стан середній	згальний стан добрий
Бальна оцінка, що враховує наявність ремонту	4	5	5	4	5
Надбавка, що враховує наявність ремонту		0,11	-0,11	0,14	-0,14
Коригування на площу		-0,10	-0,10	0,07	-0,07
Інтегральне значення коригуючих коефіцієнтів		1,50	1,17	1,85	1,02
Скоригована величина вартості 1м.кв., дол. без ПДВ		340,69	365,63	483,31	215,34
Ринкова вартість об'єкта за 1 кв. м, грн			351,24		

Таким чином, вартість об'єкта оцінки склала: $351,24 * 1305,8 = 458\ 650,00$ дол. США, що за офіційним курсом НБУ еквівалентно 12 198 135,00 грн. без врахування ПДВ з округленням до цілих грн.

2. Визначається *Вос*, як витрати на земельні поліпшення.

Визначається вартість відтворення земельних поліпшень.

Повна вартість відтворення визначається множенням вартості **одиничного показника** (1 м^2 , або 1 шт.) будівель на його об'єм та індекси:

$$V_b = V_{\text{од}} * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * N * P * \Pi_3$$

Визначення сукупного зносу:

$$Z = Z_{\text{фіз}} + Z_{\text{функ}} + Z_{\text{ек}}, \text{ де}$$

$Z_{\text{фіз}}$ – фізичний знос,

$Z_{\text{функ}}$ – функціональний знос,

$Z_{\text{ек}}$ – економічний знос.

В даному випадку такі види зносу, як функціональний та економічний відсутні. Відсутні фактори, викликані змінами, що знизили попит, або підвищеною конкуренцією.

Для визначення фізичного зносу:

Таблиця

Фізичний знос, %	Технічний стан	Загальна характеристика об'єкту
0-5	Відмінний	Пошкоджень і деформацій немає. Несправностей немає, ремонт не потрібен.
6-20	Добрий	Пошкоджень і деформацій немає. Присутні окремі пошкодження, які не впливають на експлуатацію елемента і ліквідуються під час поточного ремонту.
21-40	Задовільний	Конструктивні елементи в цілому придатні для експлуатації, але потребують ремонту.
41-60	Незадовільний	Експлуатація конструктивних елементів можлива тільки після ремонту.
61-80	Аварійний	Стан несучих конструкцій аварійний, а не несучих – незадовільний. Виконання елементам своїх функцій можливе тільки після спеціальних робіт або заміни.
81-100	Непридатний	Конструктивні елементи в непридатному стані.

Фізичний знос будівельних конструкцій та технічний стан визначені відповідно до правил визначення фізичного зносу «Житлові будинки. Правила оцінки фізичного зносу житлових будівель» СОУ ЖКГ 75.11-35077234. 0015: 2009 Затверджені наказом Міністерства з питань житлового господарства України № 21 від 03.02.2009р.

Фізичний знос визначений на підставі результатів візуального обстеження оцінювачем в процесі оцінки пошкоджень і втрати функціональних властивостей окремими конструктивними елементами своїх початкових технічних якостей відповідно до таблиці (затверджена Наказом УЖКГ № 21 від 03.02.2009 р.).

$$\text{Визначення залишкової вартості відтворення: } V_{\text{вз}} = V_b * (1 - Z/100).$$

Вартість відтворення:

$V_v = 18\,698\,904,00$ грн. (вісімнадцять мільйонів шістсот дев'яносто вісім тисяч дев'ятсот чотиристі 00 коп.) з округленням до цілих грн.

Визначення сукупного зносу.

За результатами візуального огляду об'єкта оцінки була виявлена незначна та середня ступінь зносу конструкції, матеріалу та оздоблення об'єкту оцінки. Величина зносу визначена за допомогою метода безпосереднього огляду. В даному випадку функціональний та економічний знос несуттєві.

Таблиця опису технічного стану

Таблиця

Назва елементів	Опис технічного стану конструктивних елементів	Відсоток зносу, %
Фундамент	У задовільному стані	40
Стіни	У задовільному стані	40
Перегородки	У задовільному стані	40
Покриття	У задовільному стані	40
Конструкція даху	У задовільному стані	40
Крівля	У задовільному стані	40
Скляна	У задовільному стані	40
Двері	У задовільному стані	40
Вікна	У задовільному стані	40
Оздоблювальні роботи		
Шпалерка	У задовільному стані	40
Сітчасте фарбування	У задовільному стані	40
Вштукатурка	У задовільному стані	40
Панелі	У задовільному стані	40
Сітчаста плитка	У задовільному стані	40
Внутрішні санітарно-технічні пристрої		
Система водопостачання	У задовільному стані	40
Система опалення	У задовільному стані	40
Система каналізації і водостоків	У задовільному стані	40
Система електрообладнання	У задовільному стані	40
Інші роботи	У задовільному стані	40

12. УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ

Метою показників результатів усіх використаних підходів і методів розрахунку вартості об'єктів оцінки є визначення переваг і недоліків кожного з них, і таким чином, обґрунтованих єдиною ринковою оцінкою.

В результаті проведення розрахунків було отримано величину ринкової вартості об'єкта оцінки в межах методичного підходу, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок в межах методичного підходу, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.

Результати, отримані в межах методичного підходу, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, засновані на ринкових даних і максимально достовірно відображають кон'юнктуру ринку нерухомості, рівень цін на нерухомість, відношення попиту і пропозиції, а також економічну ситуацію, що склалася в районі. Отже, приймаємо в якості кінцевого значення, отримане в межах даного підходу.

Таким чином:

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

Назва об'єкта оцінки	Ринкова вартість грн., без ПДВ
Земельна ділянка (кадастровий номер 0510900000:00:006:0982) загальною площею 0,1515 га, що розташована за адресою: Вінницька обл., м. Хмільник, пр. Свободи (вул. Леніна, №25, пр. Свободи, №21), №21Б.	641 765,00
641 765,00 (шістсот сорок одна тисяча сімсот шістдесят п'ять грн. 00 коп.)	

Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення:

Назва об'єкта оцінки	Ринкова вартість грн., без ПДВ
Земельна ділянка (кадастровий номер 0510900000:00:006:0982) загальною площею 0,1515 га, що розташована за адресою: Вінницька обл., м. Хмільник, пр. Свободи (вул. Леніна, №25, пр. Свободи, №21), №21Б.	978 790,00
978 790,00 (дев'ятсот сімдесят вісім тисяч сімсот дев'яносто грн. 00 коп.)	

Виходячи з викладеного, на основі даних, наданих Замовником, згідно із нормативними правовими документами по оцінці з урахуванням загальних положень та обмежуючих умов вартості об'єкта оцінки: **641 765,00 (шістсот сорок одна тисяча сімсот шістдесят п'ять грн. 00 коп.)**

Інженерно-геологічні умови					
Загальна площа приміщень, будівель і споруд, розміщених на земельній ділянці, кв. м					
Забудована площа, кв. м					
Обмеження щодо забудови та використання земельної ділянки					
Узагальнюючий коментар обмежень					
Додаткова інформація про земельну ділянку					
3. Інфраструктура					
Під'їзні шляхи					
з твердим покриттям	Так	залізничні колії	Ні	водні	Ні
Мережі					
електропостачання	Так	теплопостачання	Так	телефонізація	Так
водопостачання	Так	газопостачання	Так	каналізація	Так
4. Найбільш ефективне використання					
Поточне використання					
5. Методичні підходи до оцінки					
Капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельної ділянки	Потенційна орендна ставка, грн. за кв.м		-		
	Ставка дисконту (капіталізації)		-		
Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок	Кількість об'єктів-аналогів		4		
Урахування витрат на земельні поліпшення	Дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки		12 198 135,00		
	Витрати на земельні поліпшення		11 219 343,00		
6. Висновок про вартість земельної ділянки (грн.)					
Методи, що застосовуються, вартість 1 кв. м					грн.
Методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок					423,61
Висновок про вартість земельної ділянки					грн.
Методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок					641 765,00
Висновок про вартість 1 кв. м земельної ділянки					грн.
Методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок					423,61



Гончар Д. О.

14. ПИСЬМОВА ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА

Савши цей Звіт, Оцінювач стверджує що у відповідності з наявними у нього даними:

1. Факти, викладені у звіті, є достовірними та відповідають дійсності.

2. Зміст Звіту, аналіз, думки та висновок належать самому Оцінювачу та є дійсними суворо в межах встановлених умов і допущень, які є частиною Звіту.

3. Оцінювач немає ні справжньої, ні очікуваної зацікавленості в оцінюваному майні, і діє незалежно - відносно сторін, які беруть участь.

4. Винагорода Оцінювача не залежить від кінцевої оцінки вартості, а також обставин, які можуть вплинути на результати використання Замовником чи третіми сторонами висновків, що містяться у звіті.

5. Дана оцінка була проведена, а звіт складений згідно з Міжнародними стандартами оцінки майна, встановленими Міжнародним комітетом по стандартам оцінки майна, Європейськими стандартами оцінки майна, стандартами оцінки майна членів Європейської групи асоціацій оцінювачів, нормами професійної діяльності Оцінювача Українського товариства оцінювачів, загальноприйнятими нормами міжнародної та національної практики оцінки майна, в рамках вимог нормативно-правових та інструктивно-методичних документів України.

6. В процесі аналізу даних жодна особа не надавала будь-якої суттєвої допомоги Оцінювачу, який підписав цей Звіт.

Гончар Д. О.

Оцінювач

... ф. св-во оцінювача від 29.04.2017 року АК № 01215)

Гончар Д. О.

Додатки

до звіту №4353/19 з експертної грошової оцінки земельної ділянки –
копії джерел інформації, що стосуються об'єктів, обраних в якості об'єктів порівняння у
методичному підході, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.

зв'язання №1: <https://dom.ria.com/ru/realty-perevireno-prodaja-zemlya-kommercheskogo-na-vinnitsa-agronomichnoe-promeneva-ulitsa-14939902.html>

☆ **Продажа земли коммерческого назначения, Винница, р-н. Агрономичное, Променева улица**

42 000 \$ за участок
1 132 076 грн • 2 211 \$ за сотку курс валют

Площадь 19 соток

Риелтор
Виктор Иванович
в наемных услугах
29 минут назад

Винница

- ✓ Работает с DOM.RIA 10 лет 9 месяцев
- ✓ Всего предложений 66
- ✓ Проверенных участков 10
- ✓ Проверен банком
- ✓ Проверены телефоны

(067) 728 32 36

✉ Написать в чат

★ обычно онлайн в течение дня

Агентство недвижимости
АН Благоустрій Соборна

Продажа земли коммерческого назначения

Смотреть все 10 фотографий

зв'язання №2: <https://dom.ria.com/ru/realty-perevireno-prodaja-zemlya-kommercheskogo-na-vinnitsa-dorojnoe-kievskoe-shosse-15446049.html#mainDescription>

☆ **Продажа земли коммерческого назначения, Винница, с. Дорожное, Киевское шоссе**

42 000 \$ за участок
1 132 076 грн • 700 \$ за сотку курс валют

- ✓ Проверена цена
- ✓ Проверена диллика

Площадь 60 соток

Проверенный риелтор
Косяков Сергей
в наемных услугах 2 часов назад

Винница

- ✓ Работает с DOM.RIA 9 лет 1 месяц
- ✓ Всего предложений 58
- ✓ Проверенных участков 16
- ✓ Проверен банком
- ✓ Проверены телефоны

(067) 430 01 56
(063) xxx xx xx позвоните

✉ Написать в чат

Панорама 360° Фото

Смотреть все 18 фотографий

посилання №3: <https://www.olx.ua/uk/obyavlenie/zemelnyy-uchastok-kommercheskogo-naznacheniva-IDAgPi8.html#b551079453>

The screenshot shows an OLX advertisement for a commercial land plot. On the left, there is a star icon and a large black and white photograph of a field with a tree. To the right of the photo, the price is listed as 32 000 \$, with a 'Деталь' (Details) link below it. Further right are buttons for 'Написати автору' (Write to author) and a phone number '068 956 29 18'. Below these is a map showing the location in Vinnytsia, Vinnytsia region, Zamoskynskiy district, with a 'Показати на карті' (Show on map) link. The author's name is 'Андрей' and his OLX ID is '№ OLX з ім'ям: 2613'. A button 'Відео оголошення автора' (Video advertisement of the author) is also present. At the bottom of the ad, there are icons for 'Оголошення від' (Advertisement from) with categories: 'Приватної особи' (Private person), 'Вият нерухомості' (Real estate), and 'Земля промисловості, транспорту та іншого' (Land for industry, transport and other). There are also buttons for 'Рекламувати оголошення' (Promote advertisement) and 'Підписати егеру списку' (Sign to the list).

посилання №4: <https://dom.ria.com/ru/realty-prodaja-zemlya-kommercheskogo-naznacheniva-nitsa-vinnitskie-hutora-nemirovskoe-shosse-15720852.html>

The screenshot shows a DOM.RIA advertisement for a commercial land plot. The title is '☆ Продажа земли коммерческого назначения, Винница, с. Винницкие Хутора, Немировское шоссе'. The price is 30 000 \$ 'за участок' (per plot), with a note '606 452 грн - 3 000 \$ за селюк курс валют'. The area is 'Площадь 10 соток'. The seller is 'Инна', a business user, with a '18 часов назад' (18 hours ago) timestamp. The location is 'Винница'. There are three checkmarks: 'Работает с DOM.RIA 1 год' (Works with DOM.RIA 1 year), 'Всего предложений 3' (Total offers 3), and 'Проверені телефони' (Checked phones) with the number '(096) 434 84 96'. A 'Написать в чат' (Write in chat) button is present. A note says 'Поступило действие 16 часов назад' (Action received 16 hours ago). On the right, there is a large watermark 'Без фото' (Without photo) and a house icon. At the bottom, there is a section 'Как мы проверяем продавцов' (How we check sellers) and 'О безопасных покупке и продаже' (About safe purchase and sale). It states: 'Если вы нашли недостоверную информацию, сообщите нам.' (If you found unreliable information, tell us). There is a button 'Пожалуйста не обманывайте' (Please do not cheat). To the right of this section, there is a table with 'Продажа земли коммерческого назначения' (Commercial land sale) as the title. The table has two columns: 'Площадь от' (Area from) and 'Тип предложения' (Offer type). The first row shows '10 соток' (10 plots) and 'от собственника' (from owner).

ні копії джерел інформації, що стосуються об'єктів оцінки в межах методичного підходу, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення:

силання №1: <https://obyava.ua/ua/kommercheskaya-nedvizhimost-1213-kv-m-1275964.html>

The screenshot shows a real estate listing on the website obyava.ua. The main heading is "Основна інформація" (Basic information) with a price of "290 000 USD". The location is listed as "Вінницька область, Хмельник, Муравського" (Vinnytsya region, Hmelnyk, Murav'skyi). The address is "Пасаж звільня, №2" (Passage of liberation, No. 2) and the cadastral number is "2424286". The description mentions a restaurant in the center of Hmelnyk, near a lake and forest, suitable for investment. It also lists reasons to buy, such as strategic location and potential for development. The listing is from "Пересвіт" (Peresvit) and was last updated 2 days ago.

силання № 2:

dom.ria.com/uk/realty/prodaja/otel/gostinitsa/hmelnik/hmelnik/kurortnava/zona-9485216.html

The screenshot shows a real estate listing on the website dom.ria.com. The main heading is "Продаж готелю, Вінницька, Хмельник, р-н. Хмельник, Курортная зона" (Sale of hotel, Vinnytsya, Hmelnyk, district. Hmelnyk, Resort zone). The price is "250 000 \$ за об'єкт" (250,000 \$ for the object). The area is "6 775 068 грн. • 320 \$ за м² курс валют" (6,775,068 UAH • 320 \$ per m² exchange rate) and the area is "Площа 760 м²". The listing is from "Николай Степанович" (Nikolai Stepanovich) and was last updated 7 days ago. The listing includes several features: "Працює з DOM.RIA 5 років 7 місяців" (Working with DOM.RIA 5 years 7 months), "Всього пропозицій 137" (Total offers 137), and "Перевірені телефони" (Verified phones). The listing also includes contact information for three phone numbers: (097) xxx xx xx, (067) xxx xx xx, and (063) xxx xx xx. The listing is from the agency "АН 'ЗОДЧИЙ'" (AN 'ZODCHYI').

Для посилання № 3: <https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-gotoviy-biznes-hmelnik-hmelnik-privokzalnaya-ulitsa-13356524.html>

☆ Продаж готового бізнесу, Вінницька, Хмільник, р-н, Хмільник, Привокзальная улица

550 000 \$ за об'єкт

14 905 148 грн • 275 \$ за м² курс валют

Площа 2000 м²

Продавець: Слободський М М
на сайті 6 років

Хмільник

- ✓ Працює з DOM.RIA 7 років 4 місяця
- ✓ Перевірені телефони

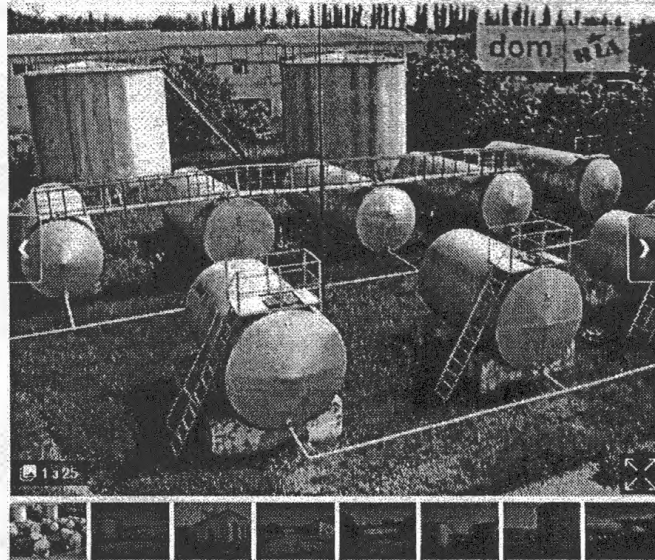
(067) XXX XX XX [показати](#)

[Написати в чат](#)

останні дії

Як ми перевіряємо продавців
Про безпеку купівлі та продажів
Якщо ви знайшли недостовірну інформацію, повідомте нам:

[Поскаржитись на оголошення](#)



[Дивитись всі 25 фотографій](#)

Продаж готового бізнесу

Темп... Об'єкт... Розрахунок/Кваліт... Вторинне жетло...

Активация Windows

Щоб активувати Windows, завантажте і встановіть програму «Активатор».

Для посилання № 4: <https://dom.ria.com/uk/realty-perevireno-prodaja-obvekt-sferyi-uslug-hmelnik-hmelnik-1-go-maya-ulitsa-15506385.html>

☆ Продаж об'єкта сфери послуг, Вінницька, Хмільник, р-н, Хмільник, 1-го мая улица

200 000 \$ за об'єкт

5 420 054 грн • 222 \$ за м² курс валют

- ✓ Перевірена ціна
- ✓ Перевірений об'єкт сфери послуг

Площа 900 м²

Продавець: Інна Даценко
на сайті 1 рік 10 місяців 10 днів 1 годину 10 хвилин

Вінниця

- ✓ Працює з DOM.RIA 4 роки 4 місяця
- ✓ Всього пропозицій 82
- ✓ Перевірених об'єктів сфер послуг 4
- ✓ Перевірений банком
- ✓ Перевірені телефони

(096) XXX XX XX [показати](#)

[Написати в чат](#)

останні дії 1 годину 10 хвилин

[Відео: --380932552141]

Панорама 360°

Фото

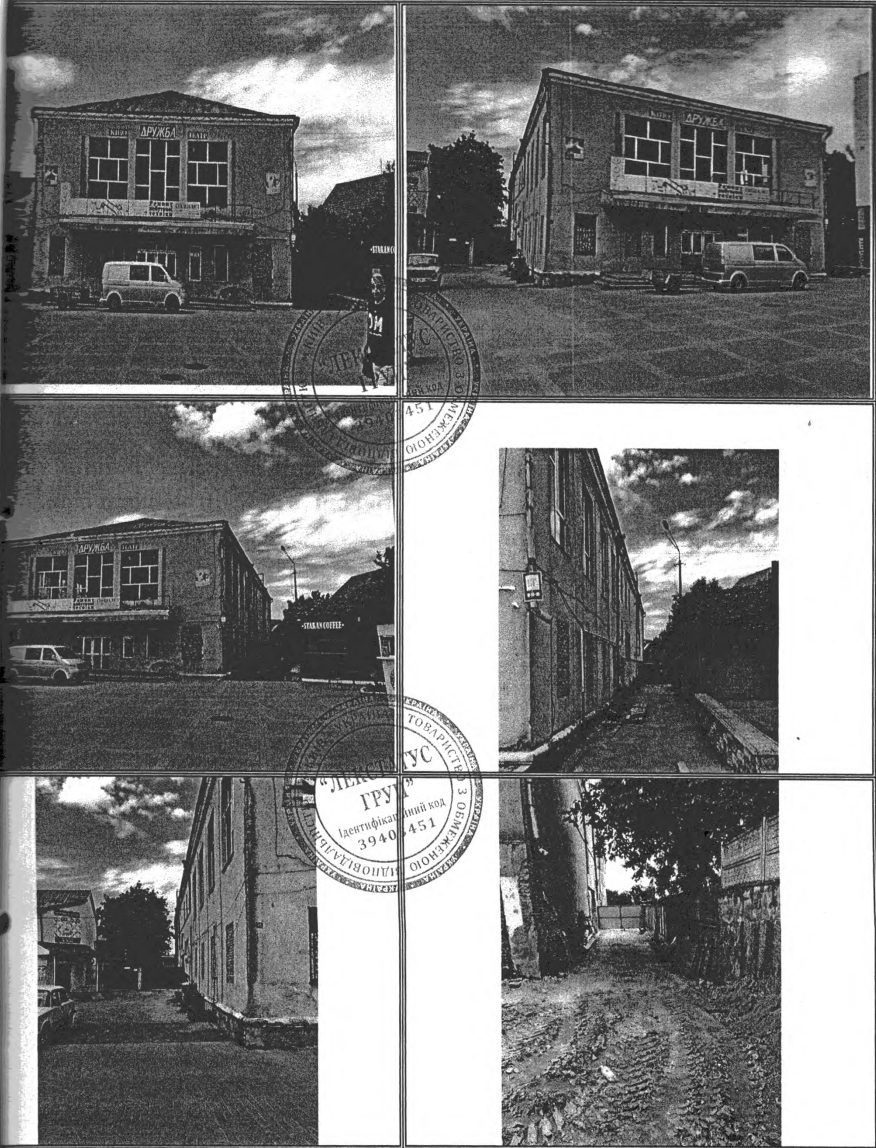


[Переглянути фото 1 з 126](#)

[Дивитись всі 126 фотографій](#)

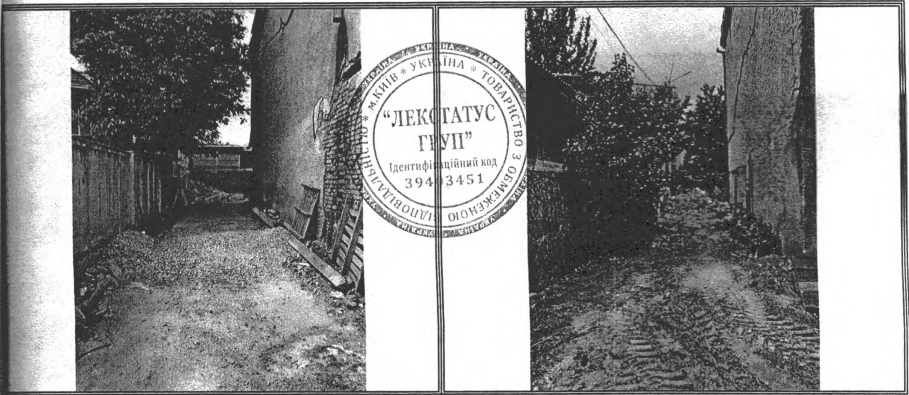
Windows

Щоб активувати Windows, завантажте і встановіть програму «Активатор».



ект оцінки: земельна ділянка (кадастровий номер 0900000:00:006:0982) загальною площею 0,1515 га, що розташована за адресою: Вінницька обл., м. Хмільник, проспект Свободи (вул. Леніна 25, проспект Свободи 21), 21Б.

Гончар Д.О.



Об'єкт оцінки: земельна ділянка (кадастровий номер 0510900000:00:006:0982) загальною площею 0,1515 га, що розташована за адресою: Вінницька обл., м. Хмілянак, проспект Свободи (вул. Леніна 25, проспект Свободи 21), 21Б.

Гончар Д.О.



ДОГОВІР КУПІВЛІ – ПРОДАЖУ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Місто Хмельник Вінницької області, сімнадцятого січня дві тисячі дев'ятнадцятого року.

Ми, що нижче підписалися, **ХМЕЛЬНИЦЬКА МІСЬКА РАДА**, місцезнаходження якої місто Хмельник Вінницької області, вулиця Столярчука, 10, ідентифікаційний код за Єдиним державним реєстром підприємств, організацій та установ України – 04051247, випіска з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців серії АВ №085441, видана державним реєстратором виконавчого комітету Хмельницької міської ради Вінницької області Васенковою С.В. 24 травня 2013 року, згідно якої дата державної реєстрації, дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців про включення до Єдиного державного реєстру: 05.1997 р., 09.08.2005 р., №1179.120.0000.000107, яка діє від імені та в інтересах **ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ МІСТА ХМЕЛЬНИКА** (Статут, зареєстрований Хмельницьким територіальним управлінням юстиції Вінницької області 21 березня 2006 року, свідоцтво №31), іменованої в подальшому «Продавець» в особі міського голови Редчика Сергія Борисовича, 16 грудня 1962 року народження, зареєстрованого і проживаючого в місті Хмельнику Вінницької області по вулиці Східній, будинок №4, квартира №2, реєстраційний номер облікової картки платника податків 299517737, діючого на підставі протоколу Хмельницької міської виборчої комісії про підсумки голосування з виборів Хмельницького міського голови від 26 жовтня 2015 року та протокольного рішення №1-п і сесії Хмельницької міської ради 7 скликання від 10 листопада 2015 року «Про підсумки виборів депутатів Хмельницької міської ради 7 скликання та Хмельницького міського голови і призначення їх повноважень», з однієї сторони, та

ШЕВЧЕНКО ЮРІЙ ПАВЛОВИЧ, 29 жовтня 1971 року народження, зареєстрований та проживаючий за адресою: місто Хмельник Вінницької області, проспект Свободи, будинок №7, квартира №13, реєстраційний номер облікової картки платника податків - 2623416739, іменований далі «**ПОКУПЕЦЬ**», з іншої сторони, в подальшому разом іменуються «Сторони», а кожна окремо «Сторона», уклали цей договір (далі – «Договір») про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. **ПРОДАВЕЦЬ** зобов'язується передати у власність **ПОКУПЦЮ** об'єкт комунальної власності Територіальної громади міста Хмельника в особі Хмельницької міської ради, нерухоме майно – кінотеатр, яке в цілому складається з: кінотеатру «А», підвалу «п/А», добудови «а», добудови «а1», танку «г», всього загальною площею 1305,8 кв.м, яке знаходиться за адресою: Вінницька область, місто Хмельник, проспект Свободи, за номером 21В (двадцять один В) (до проведення перейменування вулиць та впорядкування нумерації – вулиця Леніна №25, проспект Свободи №21), далі «Об'єкт приватизації», а **ПОКУПЕЦЬ** зобов'язується сплатити **ПРОДАВЦЕВІ** грошові кошти за придбане майно в сумі, у строки та в спосіб, визначені розділом 2 цього Договору.

Відношуваній за цим договором об'єкт нерухомого майна належить на праві комунальної власності Територіальній громаді міста Хмельника в особі Хмельницької міської ради на підставі свідоцтва про право власності на кінотеатр, виданого виконавчим комітетом Хмельницької міської ради 21 лютого 2007 року на підставі рішення виконавчого комітету Хмельницької міської ради від 14 лютого 2007 року за №80, зареєстрованого Хмельницьким районним структурним підрозділом комунального підприємства «Вінницьке обласне об'єднане бюро технічної інвентаризації» 23 лютого 2009 року і записано в реєстру книги №4 стор.68 за реєстром №319. Державна реєстрація права власності Територіальної громади міста Хмельника в особі Хмельницької міської ради Вінницької області на цей об'єкт нерухомого майна проведена державним реєстратором виконавчого комітету



ІННО 558036

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення

Хмельницької міської ради Вінницької області Горіленко Н.А. 21 листопада 2018 року з державним реєстраційним номером об'єкту нерухомого майна в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 1703787705109, номер запису про право власності: 29105666, що підтверджується витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованим державним реєстратором виконавчого комітету Хмельницької міської ради Вінницької області Горіленко Н.А. 26 листопада 2018 року за індексним номером 146843783.

Земельна ділянка площею 0,1515 га, кадастровий номер якої – 0510900000-00-006-0982, цільове призначення якої – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, на якій розташоване нерухоме майно, що відчувається за цим договором, знаходиться у комунальній власності Територіальної громади міста Хмельника в особі Хмельницької міської ради Вінницької області, що підтверджується витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованим державним реєстратором виконавчого комітету Хмельницької міської ради Вінницької області Горіленко Н.А. 17 січня 2019 року за індексним номером 152884678.

1.2. Відповідно до звіту та висновку оцінювача про вартість майна, виконаного оцінювачем ТОВ фірми «Медінтеграція» ЛТД Бельцар О.Г., затвердженого рішенням Хмельницької міської ради Вінницької області №1678 від 14 серпня 2018 року, ринкова вартість Об'єкта приватизації становить 5608909 (п'ять мільйонів шістьсот вісім тисяч дев'ясот дев'ять) гривень, без урахування ПДВ.

1.3. Згідно із частиною 10 ст.15 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», відповідно до Порядку проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації та визначення додаткових умов продажу, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України №432 від 10 травня 2018 року, на виконання рішення 53 сесії Хмельницької міської ради 7 скликання №1690 від 19 жовтня 2018 року «Про затвердження переліку об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Хмельника, що підлягають приватизації у 2018 році» продаж Об'єкта приватизації здійснювався на аукціоні в електронній формі.

Згідно з протоколом ТОВ «ЗАКУПКИ.ПРОМ.УА» про результати електронного аукціону №UA-PS-2018-11-29-000030-1 від 18 грудня 2018 року, відповідно до рішення 53 сесії Хмельницької міської ради 7 скликання від 19 жовтня 2018 року №1691 «Про приватизацію об'єкта комунальної власності територіальної громади міста Хмельника: будівля колишнього кінотеатру по проспекту Свободи,21», ціна Об'єкту приватизації становить - 3365345 (три мільйони триста шістьдесят п'ять тисяч триста сорок п'ять) гривень 40 копійок, з урахуванням ПДВ.

Остаточна ціна продажу Об'єкта приватизації становить 3365345 (три мільйони триста шістьдесят п'ять тисяч триста сорок п'ять) гривень 40 копійок, з урахуванням податку на додану вартість.

1.4. Об'єкт приватизації продано за - 3365345 (три мільйони триста шістьдесят п'ять тисяч триста сорок п'ять) гривень 40 копійок, з урахуванням податку на додану вартість.

2. ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ ЗА ПРИДБАНИЙ ОБ'ЄКТ ПРИВАТИЗАЦІЇ

2.1. ПОКУПЦЬ зобов'язаний сплатити ПРОДАВЦЮ у повному обсязі 3365345 (три мільйони триста шістьдесят п'ять тисяч триста сорок п'ять) гривень 40 копійок, з урахуванням податку на додану вартість за придбаний Об'єкт приватизації протягом 30 (тридцяти) календарних днів з моменту нотаріального посвідчення цього Договору.

2.1.1. Протягом 10-днів з моменту нотаріального посвідчення Договору, сплачені ПОКУПЦЕМ грошові кошти в сумі 336534 (триста тридцять шість тисяч п'ятсот тридцять чотири) гривні 54 копійки, з урахуванням ПДВ (гарантійний внесок), будуть перераховані ТОВ «ЗАКУПКИ.ПРОМ.УА» шляхом безготівкового перерахування на рахунок ПРОДАВЦЯ р/р №37180037002127 в банку ГУДКСУ у Вінницькій області, МФО 802015, код за ЄДРПОУ 26287105, одержувач коштів: управління житлово-комунального господарства та комунальної власності Хмельницької міської ради Вінницької області, призначення платежу: надходження від продажу комунального майна.

2.1.2. Гарантійний внесок в розмірі 336534, 54 грн. (триста тридцять шість тисяч п'ятсот тридцять чотири гривні 54копійки), з урахуванням ПДВ, що перерахований Покупцем на рахунок оператора електронного майданчика, через який була подана заявка на участь у приватизації – ТОВ «ЗАКУПКИ.ПРОМ.УА», після перерахування оператором електронного майданчика на казначейський рахунок ПРОДАВЦЯ, що передбачене п 2.1.1 Договору, зараховується ПОКУПЦЮ в рахунок ціни продажу Об'єкта приватизації.



2.1.3. Грошові кошти в розмірі 3028310 (три мільйони двадцять вісім тисяч двісті вісімдесят три гривень 86 копійок), з урахуванням ПДВ придбаний Об'єкт приватизації сплачується ПОКУПЦЕМ одним платежем на рахунок ПРОДАВЦЯ: р/р №37180037002127 в банку ГУДКСУ у Вінницькій області, МФО 802015; код за ЄДРПОУ 26287105, одержувач коштів; управління житлово-комунального господарства та комунальної власності Хмельницької міської ради Вінницької області, призначення платежу: надходження від продажу комунального майна, протягом 30 (тридцяти) календарних днів з моменту нотаріального посвідчення цього Договору.

2.2. Цей договір є підставою для сплати ПОКУПЦЕМ коштів за придбаний Об'єкт приватизації. Датою розрахунку за Об'єкт приватизації за цим Договором є дата зарахування коштів на рахунок ПРОДАВЦЯ.

3. ПЕРЕДАЧА ОБ'ЄКТА ПРИВАТИЗАЦІЇ

3.1. Передача Об'єкта приватизації ПОКУПЦЮ здійснюється ПРОДАВЦЕМ протягом трьох робочих днів після сплати ПОКУПЦЕМ у повному обсязі ціни продажу Об'єкта приватизації разом з неустойкою (у разі її нарахування).

3.2. Передача Об'єкта приватизації ПРОДАВЦЕМ і прийняття його ПОКУПЦЕМ засвідчується актом приймання-передачі, який підписується Сторонами та скріплюється їх печатками (за наявності).

3.3. Право власності на Об'єкт приватизації виникає у ПОКУПЦЯ після сплати в повному обсязі ціни продажу Об'єкта приватизації разом з неустойкою (у разі її нарахування) та державної реєстрації права власності на придбаний Об'єкт приватизації в установленому законом порядку. Факт повного розрахунку підтверджується підписанням Сторонами акту приймання-передачі Об'єкта приватизації, який є підставою для реєстрації права власності на Об'єкт приватизації за ПОКУПЦЕМ відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

4.1. Сторони мають право вимагати виконання зобов'язань за цим Договором у повному обсязі та у встановлені строки.

4.2. Сторони зобов'язуються виконувати обов'язки за цим Договором та сприяти одна одній у їх виконанні.

4.3. ПРОДАВЕЦЬ має право вимагати, а ПОКУПЕЦЬ зобов'язаний надавати інформацію та документи, необхідні для перевірки стану виконання ПОКУПЦЕМ зобов'язань, визначених Договором, відповідно до чинного законодавства України.

4.4. Сторона, яка порушила взяті відповідно до Договору зобов'язання, повинна усунути ці порушення.

5. ОБОВ'ЯЗКИ ПОКУПЦЯ

5.1. ПОКУПЕЦЬ зобов'язаний:

5.1.1. Протягом 10 календарних днів з моменту нотаріального посвідчення Договору сплатити суму, зазначену у п. 2.1.1. цього Договору;

5.1.2. Протягом 30 календарних днів з моменту нотаріального посвідчення Договору оплатити суму, зазначену у п. 2.1.3. цього Договору;

5.1.3. В установленний цим Договором строк прийняти Об'єкт приватизації за актом приймання-передачі з моменту сплати в повному обсязі ціни за Об'єкт приватизації разом з неустойкою (в разі нарахування).

5.1.4. Надавати ПРОДАВЦЮ необхідні матеріали, відомості, документи, тощо про виконання умов цього Договору.

5.1.5. Виконати умови продажу Об'єкта приватизації, а саме: подальше використання Об'єкта приватизації під комерційний, культурно-розважальний комплекс з кінозалом.

6. ОБОВ'ЯЗКИ ПРОДАВЦЯ

6.1. ПРОДАВЕЦЬ зобов'язаний:

6.1.1. Передати ПОКУПЦЮ Об'єкт приватизації за актом приймання-передачі в установлений цим Договором строк.



ННО 656037

Увага! Бланк має багатоступеневий захист від підроблення

6.1.2. Здійснювати контроль за виконанням зобов'язань та умов Договору згідно чинного законодавства.

7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ПОКУПЦЯ

7.1. У разі несплати коштів за Об'єкт приватизації згідно з Договором протягом 30 (тридцяти) днів з дня укладання Договору та його нотаріального посвідчення ПОКУПЕЦЬ сплачує на користь ПРОДАВЦЯ неустойку в розмірі 5 (п'яти) відсотків ліни продажу Об'єкта за кожен день прострочення. У разі несплати коштів згідно з Договором протягом наступних 30 днів договір підлягає розірванню.

7.2. У разі прострочення строку виконання грошового зобов'язання, ПОКУПЕЦЬ сплачує ПРОДАВЦЮ суму боргу з урахуванням індексів інфляції за весь час прострочення та 3% річних за користування коштами, які йому необхідно одлатити ПРОДАВЦЮ.

7.3. Сплата штрафних санкцій не звільняє ПОКУПЦЯ від виконання договірних зобов'язань в період дії умов цього Договору.

7.4. У разі, якщо ПОКУПЕЦЬ в установленний Договором строк не виконав зобов'язання по сплаті коштів, що передбачені пунктами 2.1.1. та 2.1.3., або не прийняв Об'єкт приватизації згідно з п. 5.1.3., ПРОДАВЕЦЬ може порушити питання про розірвання цього Договору і вимагати відшкодування збитків.

7.5. У разі розірвання в судовому порядку Договору, у зв'язку з невиконанням ПОКУПЦЕМ договірних зобов'язань, Об'єкт приватизації підлягає поверненню у комунальну власність Територіальної громади міста Хмельника.

8. РИЗИК ВИПАДКОВОЇ ЗАГИБЕЛІ ОБ'ЄКТА ПРИВАТИЗАЦІЇ

8.1. Ризик випадкової загибелі або випадкового псування Об'єкта приватизації несе ПОКУПЕЦЬ з моменту отримання ним Об'єкта приватизації за актом приймання-передачі.

9. ФОРС – МАЖОРНІ ОБСТАВИНИ.

9.1. Сторона звільняється від визначеної цим Договором та чинним в Україні законодавством відповідальності за порушення Договору, якщо Сторона доведе, що таке порушення сталося внаслідок дії форс-мажорних обставин, визначених у цьому Договорі та за умови, що настання таких обставин засвідчено у визначено цим Договором порядку.

9.2. Під форс-мажорними обставинами у цьому Договорі розуміється непереборна сила.

9.3. Під непереборною силою у цьому Договорі розуміються будь-які надзвичайні події зовнішнього щодо Сторін характеру, які виникають без вини Сторін, поза їх волею або всупереч волі чи бажанню Сторін, і які не можна за умови вжиття звичайних для цього заходів передбачити та не можна при всій турботливості та обачності відвернути (уникнути), включаючи стихійні явища природного характеру (землетруси, повені, урагани, руйнування, в результаті блискавки), лиха біологічного, техногенного та антропогенного походження (вибуху, пожежі, вихід з ладу машин і обладнання, масові епідемії, епізотії, епіфітотії), обставини суспільного життя (війна, воєнні дії, блокади, громадські хвилювання, прояви тероризму, масові страйки), які унеможливають виконання Сторонами цього Договору або тимчасово прямо перешкоджають такому виконанню.

9.4. Сторона, що має намір поспратися на форс-мажорні обставини, зобов'язана протягом 3-х днів з моменту їх виникнення письмово повідомити іншу Сторону про наявність форс-мажорних обставин, їх вплив на виконання цього Договору та надати документ, що підтверджує факт форс-мажорних обставин, виданий Торгово-промисловою палатою України. Якщо можливість письмово повідомити іншу Сторону про наявність форс-мажорних обставин відсутня, Сторона, що має намір поспратися на форс-мажорні обставини, зобов'язана вжити всіх можливих заходів для повідомлення іншої Сторони іншим можливим способом.

9.5. Неповідомлення або несвоєчасне повідомлення однієї зі Сторін про неможливість виконання прийнятих за даним Договором зобов'язань внаслідок дії форс-мажорних обставин, позбавляє Сторону права поспратися на будь-яку вищевказану обставину, як на підставу, що звільняє від відповідальності за невиконання зобов'язань.

9.6. У випадку якщо форс-мажорні обставини продовжуються більш ніж 6 (шість) місяців, то Сторін вправі відмовитися від подальшого виконання своїх зобов'язань за цим Договором шляхом ініціювання питання щодо його розірвання. У цьому випадку жодна зі Сторін не має права вимагати компенсації можливих збитків від іншої Сторони.

10. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

10.1. Усі спори, що виникають під час виконання умов цього Договору або у зв'язку з вичерпанням його положень, вирішуються шляхом переговорів. Якщо Сторони не досягли згоди, спір передається на розгляд судових органів у порядку, встановленому чинним законодавством України.

11. ЗМІНИ УМОВ ДОГОВОРУ ТА ЙОГО РОЗІРВАННЯ

11.1. Умови Договору мають однакову зобов'язальну силу для Сторін і можуть бути змінені лише за взаємною згодою Сторін відповідно до чинного законодавства України або за рішенням суду.

11.2. У разі невиконання однією із Сторін умов цього Договору, він може бути розірваний на вимогу іншої сторони за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду, а Об'єкт приватизації повернений до комунальної власності в порядку, встановленому законодавством.

12. ГАРАНТІЯ ТА ДОДАТКОВІ ВИМОГИ

12.1. Сторони погодили, що Договір підлягає нотаріальному посвідченню, а усі витрати пов'язані з підписанням Договору, його нотаріальним посвідченням, покладються на ПОКУПЦЯ.

На момент набуття вказаного в цьому договорі об'єкту нерухомого майна Покупця перебуває в зареєстрованому шлюбі. На купівлю даного нерухомого майна та укладення цього договору купівлі-продажу отримано згоду дружини Покупця – Шевченко Людмила Василівна, що підтверджується її своєю від 17 січня 2019 року, справжність її підпису на якій засвідчено приватним нотаріусом Мильницького районного нотаріального округу Милешенко О.Л. 17 січня 2019 року за реєстром №68.

Факт відсутності заборони відчуження, арешту, податкової застави та обтяження іпотекою вказаного нерухомого майна, перевірено за інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що підтверджується інформаційними довідками з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна від 17 січня 2019 року за №153029909, №153030229, №153030146 та №153030193.

Факт відсутності податкової застави також підтверджується витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 17 січня 2019 року за №58119507, виданим приватним нотаріусом Мильницького районного нотаріального округу Милешенко О.Л.

Факт застосування санкцій, передбачених ст.4 Закону України «Про санкції», щодо сторін договору не виявлено. Інформація згідно відомостей з Єдиного реєстру боржників відсутня.

12.2. Збір на обов'язкове пенсійне страхування, оплата якого передбачена Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» від 15 лютого 1999 року, Покупцем внесений в розмірі 33 653 (тридцять три тисячі шістьсот п'ятдесят три) гривні 45 копійок згідно квитанцій ПриватБанку №0,0,1242185389.1, №0,0,12421174893.1 та №0,0,1242191976.1 від 17 січня 2019 року.

12.3. Договір набирає чинності з моменту його укладення.

12.4. Договір вважається укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.

12.5. Право власності на Об'єкт приватизації виникає у Покупця з моменту державної реєстрації права власності у встановленому законом порядку.

12.6. Зі змістом ст.ст. 182, 334, 377, 647, 655, 657, 659 Цивільного кодексу України, ст.ст. 78, 79, 81, 90, 91, 120, 125-128, 103-109, 132 Земельного кодексу України, ст.ст. 57, 60, 63, 74 Сімейного кодексу України, ст.ст. 3, 4, 5, 10, 15, 19, 30 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», ст. 4 Закону України «Про санкції», вимогами Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», змістом Порядку проведення електронних аукціонів та продажу об'єктів малої приватизації та визначення додаткових умов продажу, Постанови Правління національного банку України від 29.12.2017 року №148 «Про затвердження Положення про ведення касових операцій у національній валюті в Україні», ст.ст. 190, 192, 212 Кримінального кодексу



НІО 556038

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення

України, ст. 27 Закону України «Про нотаріат», а також правовими наслідками ужиття розпорядчої сили
продажної ціни відчужуваного майна, сторони ознайомлені.

12.7. Договір складено в 3-х примірниках, які мають однакову юридичну силу. Один з яких
зберігається у справах приватного нотаріуса Хмельницького районного нотаріального округу
Вінницької області Милешенко О.Л., другий - в Хмельницькій міській раді Вінницької області, третій -
в Шевченка Юрія Павловича.

ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ СТОРІН:

ПРОДАВЕЦЬ:

Хмельницька міська рада
Код за ЄДРПОУ 04051247
м. Хмельник, вул. Столярчука №10
в особі міського голови
Родчика Сергія Борисовича



С.Б.Редчик

ПОКУПЕЦЬ:

Шевченко Юрій Павлович,
Паспорт АВ №705422, виданий 31 березня 2006
року Хмельницьким МРВ УМВС України у
Вінницькій області
реєстраційний номер облікової картки платника
податків - 2623416739,
Проживає за адресою: 22000, Вінницька область,
місто Хмельник, проспект Свободи, будинок №7,
квартира №13

Юрій Шевченко
(підпис) *Сергій Родчик*

Місто Хмельник, Вінницька область, Україна, сімнадцятого січня дві тисячі двінадцятого
року.

Цей договір посвідчено мною, Милешенко О.Л., приватним нотаріусом Хмельницького районного
нотаріального округу.

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правосдатність,
дієздатність Хмельницької міської ради та повноваження її представника і належність територіальній
громаді міста Хмельника в особі Хмельницької міської ради відчужуваного майна - кінотеатру,
перевірено.

Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України право власності на нерухоме майно підлягає
державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Зареєстровано в реєстрі за №69.

Стягнуто плати: згідно вимог ст.31 Закону України "Про нотаріат".



Приватний нотаріус:

О.Л. Милешенко

О.Л. Милешенко





УКРАЇНА

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

місто Хмільник
Вінницька область

« 19 » квітня 2019 року

Цей договір укладено:

Орендодавцем — Хмільницькою міською радою, місце знаходження якої: місто Хмільник, Вінницької області, вул. Столярчука, 10, в особі міського голови **Редчика Сергія Борисовича**, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» — з однієї сторони та

Орендарем — **Шевченком Юрієм Павловичем** (ідентифікаційний номер 2623416739), зареєстрована за адресою: Вінницька область, м. Хмільник, проспект Свободи, 7 кв.13
— з другої сторони, про нижченаведене:

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1. **ОРЕНДОДАВЕЦЬ** на підставі рішення 61 сесії Хмільницької міської ради 7 скликання №2074 від 16.04.2019 року передає, а **ОРЕНДАР** приймає в строкове платне користування на умовах оренди земельну ділянку для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (03.07), кадастровий номер 0510900000:00:006:0982, яка розташована за адресою: м. Хмільник, проспект Свободи, 21Б.

ОБ'ЄКТ ОРЕНДИ

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею 1515,0 кв.м.

3. На земельній ділянці розміщені об'єкти нерухомого майна — будівля.

4. Земельна ділянка передається в оренду разом з _____

5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки за кадастровим номером 0510900000:00:006:0982, станом на момент укладання цього договору у відповідності до витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки наданої відділом у Хмільницькому районі головного управління Держгеокадастру у Вінницькій області №134/0/209-19 від 30.01.2019 року, становить 2947523,40 грн. (два мільйони дев'ятсот сорок сім тисяч п'ятсот двадцять три гривні 40 копійок).

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки підлягає щорічній індексації відповідно до коефіцієнту індексації, розрахованого центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

6. Земельна ділянка, яка передається в оренду, має такі недоліки, що можуть перешкоджати її ефективному використанню: _____

7. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини _____

Орендодавець підтверджує, що треті особи не мають прав, щодо земельної ділянки, яка передається в оренду.

СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

8. Договір укладено до 01.03.2024 року.

Після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, Орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладання договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі).

Орендар, який має намір скористатись переважним правом на укладання договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це Орендодавця до спливу строку договору оренди землі, який встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі.

При поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право Орендаря на укладання договору оренди землі припиняється.

Порядок поновлення договору оренди землі визначається Законом України «Про оренду землі».

ОРЕНДНА ПЛАТА

9. Орендна плата вноситься Орендарем у терміни передбаченні Податковим кодексом України у грошовій формі, яка складає на рік всього **88425,70** (вісімдесят вісім тисяч чотириста двадцять п'ять гривень 70 копійок).

10. Обчислення розміру орендної плати на земельну ділянку комунальної власності здійснюється з розрахунку ($2947523,40 \times 3\% = 88425,70$ грн.) та підлягає щорічній індексації відповідно до коефіцієнту інфляції, який визначається центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів у сфері Державного земельного кадастру, яка може змінюватись у разі зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки, яка обчислюється відповідно до Податкового кодексу України виходячи зі ставки орендної плати, що визначається за відповідним рішенням Хмільницької міської ради.

Орендна плата вноситься на розрахунковий рахунок №33212815002010, ЄДРПОУ 37730494, банк одержувача – Головне Управління Державної казначейської служби України у Вінницькій області, МФО 899998, одержувач: УК у Хмельницькому районі міста Хмельника 18010900, код платежу 18010900, орендна плата з фізичних осіб.

(для уточнення рахунку по сплаті орендної плати, орендар на початку кожного року зобов'язаний звернутися у міське фінансове управління (Хмельницька міська рада, відділ надходжень)).

11. Орендну плату розрахувати та справляти з моменту набуття права власності на нерухоме майно – 12.02.2019 р. та вноситься до бюджету у порядку та строки визначені у статтях 285-288 Податкового Кодексу України. При цьому Орендар щороку самостійно обчислює річну суму плати, виходячи з добутку суми плати, передбаченої п.9 цього договору та коефіцієнтів індексації, розрахованих центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

12. Передача продукції в рахунок орендної плати не передбачається.

13. Розмір орендної плати переглядається у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;
- розміщення тимчасових споруд на даній земельній ділянці;
- зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України;
- підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
- зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки комунальної власності відповідно до рішення Хмельницької міської ради;
- зміна відповідно до рішення Хмельницької міської ради розміру ставок земельного податку/орендної плати за користування земельною ділянкою;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено документами;
- в інших випадках, передбачених законом.

Сторони погодили: введення в дію нової нормативної грошової оцінки землі, внесення інших змін орендної плати чи нормативної грошової оцінки землі на підставі вимог діючого законодавства, розмір щорічної орендної плати змінюється з внесенням змін та доповнень до цього договору.

14. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором, справляється пеня у порядку та розмірі визначеному в ст. 129 Податкового кодексу України.

УМОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

15. Земельні ділянки передаються в оренду для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (03.07).

16. Згідно категорій земель – землі житлової та громадської забудови (п.1 пп. б ст.19 Земельного Кодексу України).

17. Умови збереження стану об'єкта оренди: земельні ділянки повинні зберігатись у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому Орендар одержав їх в оренду в порядку визначеному статтями 163, 164 Земельного кодексу України.

УМОВИ ПОВЕРНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

18. Після припинення дії договору Орендар повертає Орендодавцеві за актом приймання передачі земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

У разі погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки або приведення її у непридатний для використання за цільовим призначенням стан збитки, що підлягають відшкодуванню, визначаються відповідно до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 року №284 (ЗП України, 1993 р., №10, ст. 193).

19. Здійснення Орендарем без згоди Орендодавця витрати на поліпшення стану орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без загрози шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

20. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем землі, не підлягають відшкодуванню.

21. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок невиконання Орендодавцем зобов'язань, передбачених цим договором.

Збитками вважаються:

- фактичні втрати, яких Орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору Орендодавцем, а також витрати, які Орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права;
- доходи, які Орендар міг би реально отримати в разі належного виконання Орендодавцем умов договору.

22. Розмір фактичних витрат Орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

23. Орендодавець звільняється від відшкодування збитків визначених у п.21 цього договору у випадку повідомлення Орендаря про можливі застереження у використанні земельної ділянки та у випадку коли Орендодавець не знав або не міг знати про можливі негативні наслідки.

24. У тому випадку, коли з вини Орендаря земельна ділянка буде деградована, виснажена, а також при вчиненні Орендарем інших дій, що призвели до погіршення її якісного стану, у тому числі техногенного забруднення, Орендар у встановленому порядку відшкодовує Орендодавцеві збитки у повному обсязі.

ОБМЕЖЕННЯ (ОБТЯЖЕННЯ) ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

25. Сторони домовляються, що обмеження, щодо використання земельної ділянки, а саме передача земельної ділянки в суборенду Орендарем без погодження з Орендодавцем забороняється.
26. Лише за згодою Орендодавця, визначеною в окремому рішенні, проводити поліпшення земельної ділянки, зводити у встановленому законом порядку будівлі і споруди, закладати насадження;
27. На орендовану земельну ділянку встановлено (не встановлено) обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб:

(підстави встановлення обмежень (обтяжень))

28. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю ділянку.

ІНШІ ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

29. Права Орендодавця:

Орендодавець гарантує, що:

- Хмельницька міська рада має законні повноваження передавати цю ділянку у тимчасове користування на умовах оренди, надавати інші права, визначені у цьому договорі;
- жодна з умов та жодне із положень цього договору не порушує чинного законодавства України;
- особа, яка підписує цей договір, є належним чином уповноважена на те, щоб діяти від імені Орендодавця для цілей укладання цього договору на умовах, визначених в ньому;
- земельна ділянка, що передається в оренду згідно цього договору на момент його укладання не продана, не подарована, не заставлена, під заборонаю (арештом) не перебуває.

Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

- використання земельної ділянки у відповідності до мети та цільового призначення, визначених у цьому договорі;
 - забезпечення екологічної безпеки землекористування шляхом додержання вимог земельного і природоохоронного законодавства державних та місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі;
 - своєчасного внесення орендної плати;
 - перегляду розміру орендної плати у випадках передбачених у п.13 цього договору.
- Вільний доступ до переданої в оренду земельної ділянки для контролю за додержанням Орендарем умов договору, також користуватися іншими правами, що передбачені Законом України «Про оренду землі», Земельним кодексом України та іншими нормативно правовими актами України та цим договором.

30. Обов'язки Орендодавця:

- передати Орендарю по акту приймання-передачі земельну ділянку у належному стані та у визначених межах згідно з цим договором;
- при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;
- не вчиняти дій, які б перешкождали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;
- відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця;
- попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до поліпшення стану самого об'єкта оренди.
- виконувати інші обов'язки, передбачені Законом України «Про оренду землі», Земельним кодексом України та іншими нормативно-правовими актами України.

31. Права Орендаря:

- використовувати орендовану земельну ділянку на власний розсуд у відповідності до мети та цільового призначення, обумовлених у договорі і одержувати доходи;
- переважного придбання у власність орендованої земельної ділянки у відповідності до закону з дотриманням вимог щодо продажу земельної ділянки на земельних торгах та переважного права за різних інших умов на поновлення договору оренди;
- користуватися на умовах платності та у відповідності з діючим порядком інженерними комунікаціями Орендаря з метою забезпечення належної господарської діяльності на орендованій земельній ділянці;
- вимагати від Орендодавця відповідного зменшення розмірів орендної плати, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не внаслідок дій чи бездіяльності Орендаря та у випадках, коли в процесі

використання цієї ділянки виявилися не обумовлені Орендодавцем недоліки у договорі, які суттєво перешкоджають передбаченому використанню земельної ділянки та цього договору.

- користуватися іншими правами, що передбачені ст. 25 Закону України «Про оренду землі».

32. **Обов'язки Орендаря:**

- належним чином виконувати умови цього договору;
- пройти реєстрацію цього договору у земельному відділі Хмельницької міської ради;
- після реєстрації у земельному відділі Хмельницької міської ради, пройти державну реєстрацію права користування цим договором;
- використовувати орендовану земельну ділянку відповідно до мети та цільового призначення, визначених у цьому договорі, дотримуючись при цьому вимог чинного законодавства, державних і місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі;
- дотримуватись правил благоустрою у місті Хмельнику;
- здійснити заходи, щодо поліпшення стану земельної ділянки у обсягах і в строки, визначені окремою угодою сторін у відповідності до умов цього договору;
- у відповідності до вимог цього договору своєчасно та в повному обсязі вносити орендну плату, починаючи з дати прийняття рішення Хмельницької міської ради про передачу земельної ділянки в користування на умовах оренди;
- враховувати при використанні земельної ділянки обмеження (обтяження) згідно цього договору права третіх осіб, набуті відповідно до закону і цього договору;
- гарантує державним органам управління та органам місцевого самоврядування, включаючи санітарні, протипожежні, земельпорядні органи, а також органи охорони природи та архітектури не будуть обмежуватись у своєму доступі стосовно орендованої земельної ділянки для виконання їх обов'язків в межах їх повноважень;
- після припинення або розірвання договору повернути Орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому у порівнянні з тим, в якому він одержав її в оренду згідно акту приймання-передачі;
- не утримувати земельну ділянку для забезпечення своїх вимог до Орендодавця;
- відшкодувати Орендодавцю шкоду, заподіяну якісному стану земельної ділянки;
- виконувати інші обов'язки, передбачені ст. 25 Закону України «Про оренду землі», в тому числі у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди землі комунальної власності надати копію договору відповідному органу доходів і зборів.

33. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе Орендар.

СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

34. За бажанням однієї із сторін об'єкт оренди може бути застрахованим на весь період дії цього договору.

Страховання об'єкта оренди здійснює Орендар за письмовим погодженням з Орендодавцем.

35. Сторони домовилися про те, що у разі невиконання свого обов'язку стороною, яка повинна згідно з цим договором застрахувати об'єкт оренди, друга сторона може застрахувати його і вимагати відшкодування витрат на страхування.

ЗМІНА УМОВ ДОГОВОРУ І ПРИПИНЕННЯ ЙОГО ДІЇ

36. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін.

У разі недосагнення згоди, щодо зміни умов договору спір розв'язується у судовому порядку. Договір втрачає чинність у разі його розірвання.

37. Дія договору припиняється у разі:

- закінчення строку на який його було укладено;
- придбання Орендарем земельної ділянки у власність;
- відчуження земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- ліквідації юридичної особи – Орендаря;
- в разі смерті Орендаря і відмови його спадкоємців від виконання умов цього договору або при відсутності таких;
- договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

38. Дія договору припиняється у разі:

- взаємної згоди сторін;
- рішенням суду на вимогу однієї із сторін у наслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

39. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається за наступних умов:

- несплата орендної плати протягом 3 (трьох) місяців;

- сплата орендної плати не в повному обсязі протягом 3 (трьох) місяців;
- використання земельної ділянки не за цільовим призначенням.

40. Дострокове розірвання договору здійснюється лише за умови письмового попередження зацікавленої в цьому сторони не пізніше, ніж за два місяці.

41. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізація юридичної особи – Орендаря є підставою для зміни умов або розірвання договору.

Право на орендовану земельну ділянку у разі смерті фізичної особи – Орендаря; засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду переходить до спадкоємців або інших осіб, які використовують цю земельну ділянку разом з орендарем.

42. Будь-які зміни або доповнення до цього договору здійснюються у письмовій формі та підписуються належним чином уповноваженими представниками сторін; У разі, якщо з будь-яких причин будь-які положення цього договору є недійсними, недіючими, незаконними або такими, що не мають юридичної сили, це не впливає на дійсність або юридичну силу будь-якого або усіх інших положень цього договору. Сторони попереджаються, що у випадку, коли будь-яке із положень цього договору втратило юридичну силу, вони невідкладно розпочнуть переговори на засадах взаємної доброзичливості для того, щоб змінити це положення таким чином, щоб у зміненому вигляді воно стало чинним і законним та в максимально можливому обсязі реалізувало початкові наміри сторін щодо суті зазначеного положення.

43. В разі відсутності взаємної згоди сторін щодо зміни умов договору, його дострокового розірвання на вимогу зацікавленої сторони, ці питання вирішуються в судовому порядку.

44. В разі припинення або розірвання цього договору Орендар має забезпечити виконання умов повернення земельної ділянки, визначених у цьому договорі.

45. Сторони домовляються, що:

- зміна умов договору можлива за взаємною згодою сторін крім випадків визначених у цьому договорі;
- у разі розірвання договору зобов'язання сторін припиняються (п.2 ст. 653 ЦК України);
- у разі припинення договору внаслідок закінчення його строку, або розірвання з підстав, передбачених договором або законом сторони забезпечують дотримання своїх зобов'язань за договором до дати повернення земельної ділянки за актом прийому – передачі.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

ЗА НЕВИКОНАННЯ АБО НЕНАЛЕЖНЕ ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ

46. За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього договору.

47. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

48. Цей договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами. Якщо сторони домовилися про нотаріальне посвідчення договору, такий договір є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.

Цей договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в Орендодавця, другий – в Орендаря.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

49. Орендар зобов'язаний пройти державну реєстрацію права користування земельною ділянкою.

НЕВІД'ЄМНИМИ ЧАСТИНАМИ ДОГОВОРУ Є:

- акт приймання-передачі земельної ділянки, що надається в оренду;

(інші документи, що додаються до договору)

6/6 46

РЕКВИЗИТИ СТОРІН:

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

Хмельницька міська рада
вул. Столярчука, 10
22000, м. Хмельник
Вінницька обл.
Код 04051247
МФО 802015
р/р №33213812700010
ЄДРПОУ УДКСУ у м. Хмельнику
та Хмельницькому районі

ОРЕНДАР

Шевченко Юрій Павлович
ідентифікаційний номер 2623416739
проспект Свободи, 7 кв. 13
м. Хмельник
Вінницька обл.

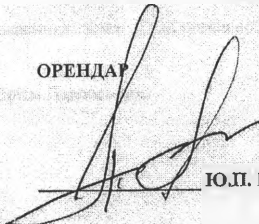
ПІДПИСИ СТОРІН:

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

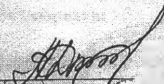
Міський голова Вінницької
Хмельницької міської ради


С.Б. Редчик
М.П. 

ОРЕНДАР


Ю.П. Шевченко

Договір зареєстровано у Хмельницькій міській раді, про що у книзі реєстрації договорів оренди
вчинено запис від «19» вересня 2019 року за № 03-19.


(підпис)


(ініціали та прізвище особи, яка провела реєстрацію)

АКТ
приймання-передачі земельної ділянки в натурі, що надається в оренду
Шевченку Юрію Павловичу

місто Хмельник
Вінницька область

« 19 » квітня 2019 року

Акт складено про те, що цього дня « 19 » квітня 2019 року передана в оренду земельна ділянка загальною площею 1515,0 кв.м. за кадастровим номером 0510900000:00:006:0982, яка знаходиться по проспекту Свободи, 21Б, міста Хмельника Вінницької області, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (03.07), за рахунок земель житлової та громадської забудови (п.1 пп. б ст.19 Земельного Кодексу України).

Передано земельну ділянку представником власника землі (Хмельницької міської ради) міським головою Редчиком С.Б.

Прийнято дану земельну ділянку Шевченком Юрієм Павловичем.

Акт складено в 2-х примірниках:

- Хмельницькій міській раді;
- Шевченку Юрію Павловичу.

Об'єкт передав:

Редчик Сергій Борисович



Об'єкт прийняв:

Шевченко Юрій Павлович

A handwritten signature in black ink is written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to read 'Шевченко Юрій Павлович'.

68 10

Відомості про право власності / право постійного користування

Вид права	Право власності
Інформація про власників (користувачів) земельної ділянки	
Найменування	Територіальна громада міста Хмельника в особі Хмельницької міської ради Вінницької області
Реквізити документа, що посвідчує особу	
Податковий номер	04051247
Частка у спільній власності	1
Документ, який є підставою для виникнення права	
Документ, що посвідчує право	

Відомості про оренду, суборенду

Орендар	
Прізвище, ім'я та по батькові/Найменування	Шевченко Юрій Павлович
Громадянство	
Реквізити документа, що посвідчує особу	
Податковий номер	2623416739
Місце проживання	
Площа земельної ділянки, переданої в оренду	0.1515 гектарів
Орган, що здійснив державну реєстрацію речового права	Хмельницька міська рада, виконавчий комітет
Дата державної реєстрації речового права	19.04.2019
Строк дії речового права	

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

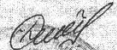
Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 17.10.2012 №1051, не зареєстровані.

Відомості про особу, яка уповноважена надавати відомості з Державного земельного кадастру (нотаріуса) відповідно до закону,

створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру

що надала витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку
Витяг підготував та О. В. Кулик, Виконавчий комітет Хмельницької міської ради
надав

Підпис:



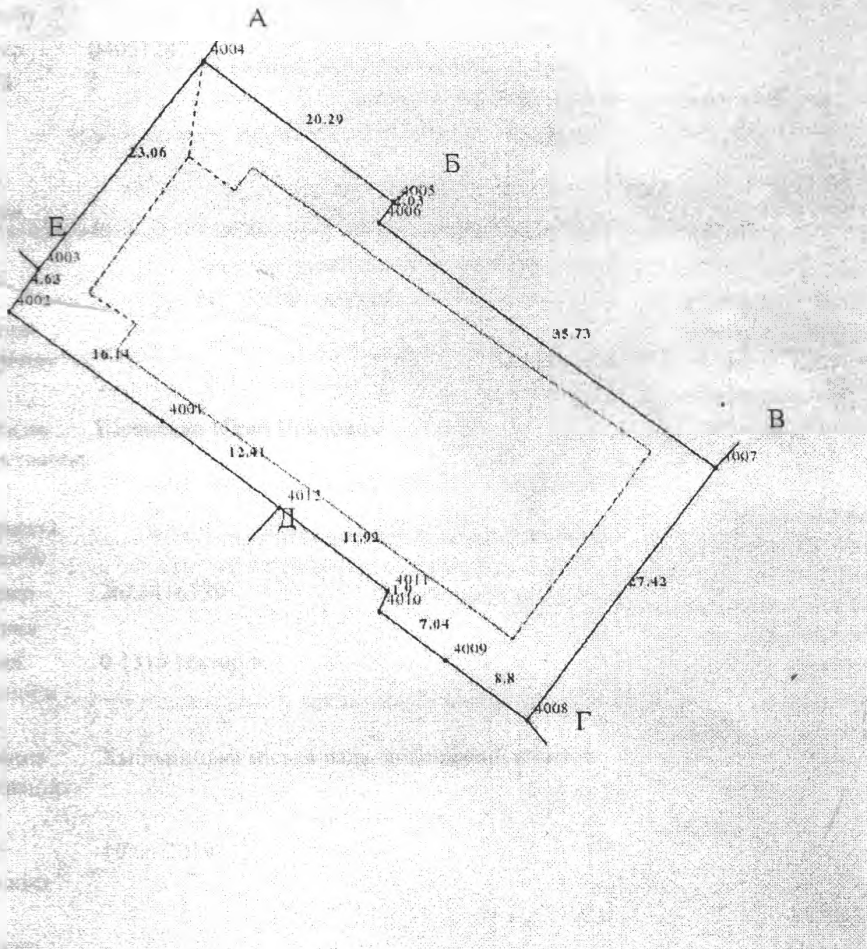
М.П.



Додаток до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 28.05.2019 р. № 11В-0003221242019

Кадастровий план земельної ділянки

Кадастровий номер земельної ділянки 0510900000:00:006:0982



Масштаб 1:500

Список земель:

Умови позначення:

- Вид А до Б Земля І Ф.
- Вид Б до В Земля І Ф. Кардрена Земля І Ф.
- Кардрена Земля І Ф. Кардрена
- Вид В до Г Земля І Ф. Земля І Ф.
- Земля І Ф. Земля І Ф. Земля І Ф.
- Вид Г до Д Земля І Ф. Пройма Земля І Ф.
- Пройма Земля І Ф. Пройма
- Вид Д до Е Азаршанська І Ф.
- Вид Е до А Пашук А Ф.

Експликація земельних угідь:

Всього кв.м. гектарів	У тому числі за земельними угіддями, гектарів:	
	загальною	прибудинкова територія
1	2	3
Площа земельної ділянки, гектарів 0.1515	0.0920	0.0595



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 1012/17

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі - 17-го квітня 2017 р.

Виданий ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛЕКСТАТУС ГРУП»

Реквізити суб'єкта 01020, м. Київ, вул. Івана Франка, буд. 40 - Б, офіс 107

господарювання 30483457

Напрями оцінки майна, щодо яких дозволено практична оціночна діяльність. 1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі. 2. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності.

Спеціалізації в межах напрямів оцінки. 1.1. Оцінка нерухомих речей (крім земельного майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них. 1.2. Оцінка машин і обладнання. 1.3. Оцінка ціннісних транспортних засобів. 1.4. Оцінка літальних апаратів. 1.5. Оцінка судноплавних засобів. 1.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, ціннісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність. 2.1. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім прав на об'єкти інтелектуальної власності). 2.2. Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.



В. о. Голови Фонду

Термін дії з 17-го квітня 2017 р. до 17-го квітня 2020 р.

В. Трубаров



Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру

Національний університет біоресурсів і природокористування України

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВДОЦТВО оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок

Серія АК № 01215

29 квітня 2017 р.

Засвідчує, що Гончар Дмитро Олександрович

успішно склав кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії з експертної грошової оцінки земельних ділянок від 29 квітня 2017 року № 44) та підтверджує його достатній фаховий рівень для проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Перший заступник Голови Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру



М. Шемелинець

Ректор Національного університету біоресурсів і природокористування України



С.М. Ніколасенко



ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОЛЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ

Гончар Дмитро Олександрович

В И Т Я Г
з Державного реєстру оцінювачів
з експертної грошової оцінки земельних ділянок

19 СВЯТОГО 20 17 р.

№ 913

Прізвище, ім'я, по батькові оцінювача	Відомості про кваліфікаційне свідоцтво			Дата внесення інформації до реєстру, № реєстрації	Відомості про посвідчення про підвищення кваліфікації			Відомості щодо зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва оцінювача	Відомості щодо позбавлення оцінювача кваліфікаційного свідоцтва (його анулювання)
	дата видачі	серія та номер	найменування навчального закладу, який видав кваліфікаційне свідоцтво		дата видачі	серія та номер	найменування навчального закладу, який видав посвідчення про підвищення кваліфікації		
Гончар Дмитро Олександрович	29.04.2017	АК 01215	Національний університет біоресурсів і природокористування	28.07.2017 № 2373	-	-	-	-	-

Перший заступник Голови



Л. М. Шемелинець

Актом прийнято
(або прошнуровано),
прономеровано
і скріплено печаткою
451 *сидерит*

аркушів
Хмельницька міська рада



з оригіналом
Сидерит
виглядає
С. В. Жуковський
20.08.2019р.