

***МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ МОЛОДІ ТА СПОРТУ
КРЕМЕНЧУЦЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ МИХАЙЛА ОСТРОГРАДСЬКОГО***

САРАНЕНКО ІННА ІВАНІВНА

“ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНА ДІЯЛЬНІСТЬ”

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

***Кременчук
Видавництво ПП Щербатих О.В.
2011***

УДК 332.6
ББК 65.9(4УКР)32-5я73
С20

Затверджено методичною радою КДУ імені Михайла Остроградського
(протокол № 8 від 20 липня 2010 р.)

Рецензент кандидат технічних наук, доцент кафедри геодезії Національного гірничого університету **Рябчій В.В.**

Сараненко І.І.

С20 Фінансово-економічна діяльність: Конспект лекцій. – К.: Вид-во ПП Щербатих О.В. – 2011 – 60 с.

Наведено основні теоретичні положення фінансово-економічної діяльності у сфері землеустрою та приклади виконання завдань курсової роботи. Викладено основи застосування методів нормативного та експертного оцінювання земель.

Для студентів денної та заочної форм навчання з напрямку 6.080101 – «Геодезія, картографія та землеустрій».

ББК 65.9(4УКР)32-5я73

Консультант завідувач кафедри землевпорядного проектування Національного університету біоресурсів і природокористування, доктор с.-г. наук, доцент **Кривов В.М.**

© Сараненко І.І., 2011
© ПП Щербатих О.В., 2011

ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
РОЗДІЛ 1 ТЕХНІЧНІ І ЕКОНОМІЧНІ РОЗРАХУНКИ ВАРТОСТІ ЗЕМЛІ І ГЕОДЕЗИЧНИХ РОБІТ.....	6
Тема 1 Основні техніко-економічні показники вартості землі і геодезичних робіт	6
Тема 2 Теоретичні основи земельно-оціночних робіт.....	11
РОЗДІЛ 2 ГРОШОВА І ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ.....	14
Тема 3 Ефективність використання земель. ЕОЗ.....	14
Тема 4 Види нормативної оцінки земель.....	17
Тема 5 Методи експертного оцінювання майна.....	25
РОЗДІЛ 3 ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНА ДІЯЛЬНІСТЬ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ.....	34
Тема 6 Обчислення суми плати за земельні ресурси.....	34
Тема 7 Приватизаційна діяльність в Україні.....	38
СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ.....	43
ДОДАТОК А.....	44

ВСТУП

Україна одна з найбагатших країн світу за якісним складом ґрунтів і біопродуктивністю угідь. Природна продуктивність ґрунтового покриву – важливий вид природних ресурсів, найцінніша складова національного багатства, тому багатоцільове й ефективне використання земельного фонду – пріоритетний напрям розвитку країни та підвищення життєвого рівня населення. Право власності та право постійного користування земельною ділянкою виникають після одержання її власником або користувачем документа (державного акта), що засвідчує це право, та його державної реєстрації. Реалізація права власності на землю можлива лише за наявності оцінки земельної ділянки, що перебуває у власності чи користуванні (включаючи оренду громадянами, юридичними особами, державою). Процедура визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками встановлює державний земельний кадастр.

Навчальна дисципліна "Фінансово-економічна діяльність" забезпечує підготовку висококваліфікованих спеціалістів-землевпорядників, що володіють навичками оцінювача земельних ресурсів, вмінням визначати плату за землю та розуміються у питаннях приватизації, відповідно до найсучасніших тенденцій розвитку землеустрою.

Фінансово-економічна діяльність у сфері землеустрою – дисципліна, що вивчає цінність земель у складі земельних ресурсів з метою раціонального господарювання.

Лекційний курс складається з трьох тематичних розділів: *1. Технічні й економічні розрахунки вартості землі і геодезичних робіт.* Розглядаються питання оплати земельно-кадастрових робіт та послуг, визначення вартості робіт з виготовлення проектної і вишукувальної продукції та надання послуг у відповідності до діючих в Україні нормативно-правових та технічних актів.

2. Грошова і експертна оцінка земель. Нормативне грошове оцінювання земельних ділянок здійснюється з метою визначення розміру земельного податку, державного мита при обміні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробленні показників та механізмів стимулювання раціонального використання й охорони земель. Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі: відчуження, страхування, застави, визначення вартості інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення, виділення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності, визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом.

3. Фінансово – економічна діяльність землекористувачів. Облік та приватизація землі, ведення земельно-кадастрової документації є компетенцією землевпорядних органів, підпорядкованих Державному комітету України по

земельних ресурсах. Плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати. Платниками плати за землю є власники землі та землекористувачі, у тому числі орендарі, яким землю передано у власність або користування. Ставки земельного податку за земельні ділянки (окрім сільськогосподарських угідь) диференціюють та затверджують відповідні сільські, селищні, міські ради з огляду на середні ставки податку, функціональне використання та місця розташування. У межах населених пунктів ставки податку з земель встановлюють у розмірі 1% від їх грошової оцінки. Порядок та норми безоплатної приватизації земельних ділянок здійснюється за рішенням органів виконавчої влади із земель, що передані громадянам у користування. Після укладання договору оренди землі або акту на постійне користування, орендар (землекористувач) має право на її приватизацію.

Очікуване підвищення попиту на землеоцінну діяльність потребує, з одного боку, збільшення спеціалістів-оцінювачів та рівня їх професійної підготовки, а з іншого – посилює вимоги до державних органів, органів місцевого самоврядування, оцінювачів щодо регулювання оціночної діяльності. Саме на це спрямований Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", прийнятий 12 липня 2001 року № 2658, оскільки ним визначаються правові засади забезпечення здійснення оцінки нерухомості, майнових прав та професійної оціночної діяльності в країні, її державного та громадського регулювання, захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки майна, майнових прав та використання її результатів. Відповідно до статті 9 зазначеного закону постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 № 1440 затверджено Національний стандарт № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", а також постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 № 1442 затверджено Національний стандарт № 2 "Оцінка нерухомого майна", які є обов'язковими для застосування під час проведення оцінки майна та майнових прав суб'єктами оціночної діяльності..

Курсова робота оформлюється на аркушах формату А4 (297 × 210 мм), обсягом 25 – 30 сторінок з наведенням необхідних розрахунків, пояснень, графічних креслень і схем та складається з наступних розділів:

1. Вступ
2. Характеристика об'єкту оцінки
3. Нормативна грошова оцінка
4. Експертна грошова оцінка
5. Висновки
6. Список літератури
7. Додатки

Під час захисту курсової роботи необхідно відповісти на запитання, що стосуються теоретичних та практичних аспектів проведення оцінки земельних ділянок .

РОЗДІЛ 1 ТЕХНІЧНІ І ЕКОНОМІЧНІ РОЗРАХУНКИ ВАРТОСТІ ЗЕМЛІ І ГЕОДЕЗИЧНИХ РОБІТ

Тема 1 Основні техніко-економічні показники вартості землі і геодезичних робіт.

1.1 Визначення вартості землевпорядних робіт.

1.2 Обчислення вартості кадастрових робіт.

1.1 Польові землевпорядні розвідування здійснюють після збирання і вивчення матеріалів, одержаних при камеральній підготовці. При польовому обстеженні по кожному контуру або групі однорідних контурів використовують показники: 1. Місце розташування відповідно до рельєфу – вододіли рівчаки, верхні, середні та нижні частини схилів різної експозиції, пониззя, западини (блюдця), балки, яри та інші елементи рельєфу. Ділянки схилів характеризуються за нахилами у відсотках (градусах).

2. Вологість: характер вологості (грунтові води, глибина їх залягання), ступінь вологості (нормальна, недостатня, надмірна) та інші показники.

3. Ґрунти: тип ґрунту, гранулометричний склад, материнська порода, товщина гумусного прошарку, ступінь кислотності, засолення, еродованості й інші показники, які впливають на родючість ґрунтів.

Крім перерахованих даних, по кожному виду угідь надають детальну характеристику властивостей.

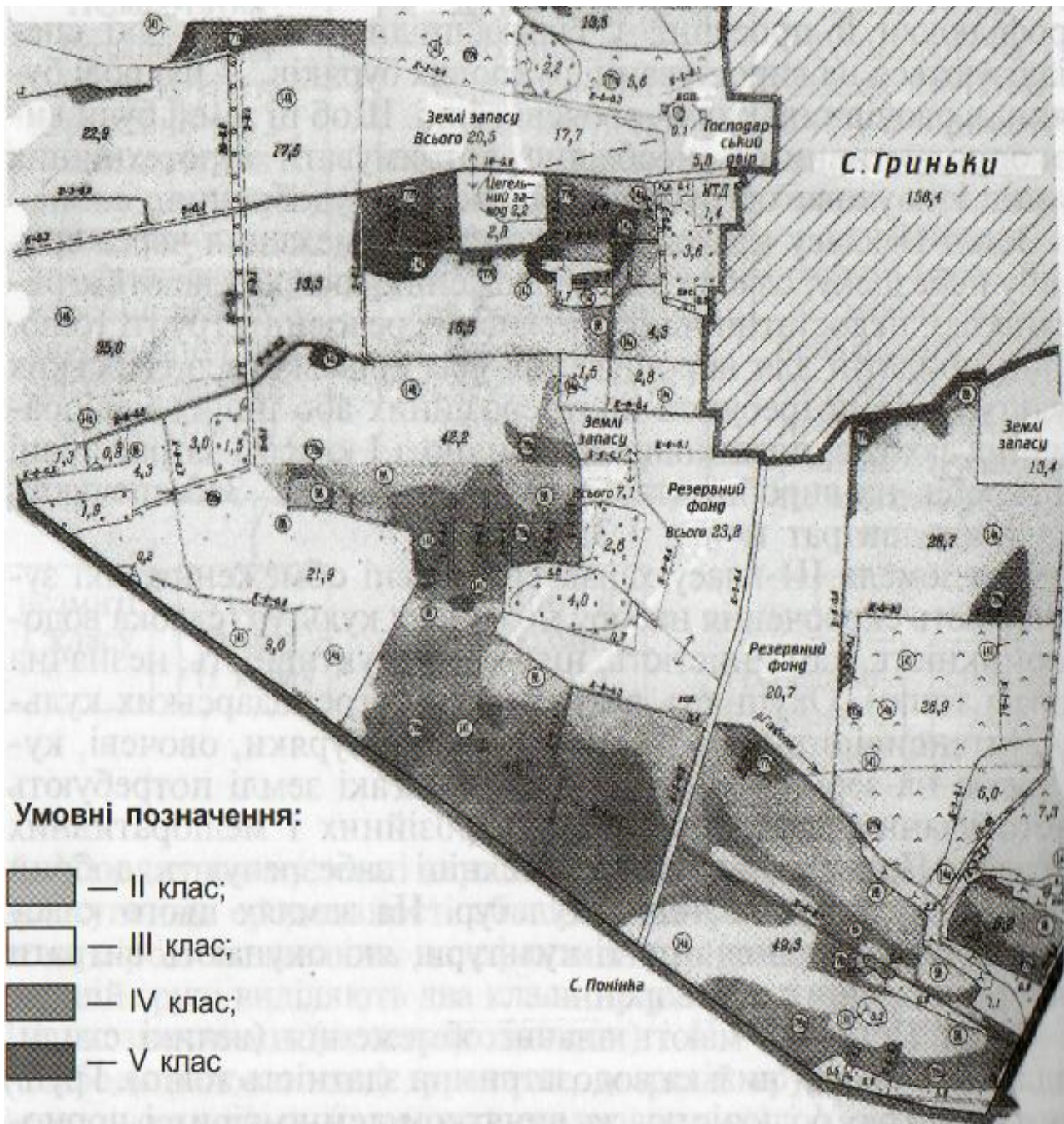
По ріллі: які групи сільськогосподарських культур можна вирощувати на обстежених земельних масивах, розміри та конфігурація земельних ділянок, наявність негативних процесів, що погіршують якість ґрунтів, тощо.

По кормових угіддях: придатність до використання (сінокосіння, випасання), заходи щодо поліпшення їхнього травостою.

Таким чином, у процесі польових землевпорядних розвідувань установлюють перспективне використання кожної земельної ділянки і пропонують заходи щодо їхнього поліпшення, визначають вартість робіт з меліорації та поліпшення угідь.

Результати польових землевпорядних розвідувань відображають на кресленні польових обстежень і зазначають у відповідному акті. В останньому вказують: заносять земельні ділянки та земельні масиви, передбачені під сівозміни, визначають трансформацію угідь і встановлюють склад угідь у перспективі; визначають земельні ділянки під розширення ріллі, кормових угідь, багаторічних насаджень, а також необхідні заходи щодо їхнього поліпшення; вказують місця першочергового розміщення лісових захисних насаджень і лісосмуг, а також будівництва гідротехнічних споруд (вали, інші лінійні рубежі, водоскидні споруди); визначають потребу й місця у прокладанні додаткової шляхової мережі. За матеріалами польових землевпорядних розвідувань складають пояснювальну записку.

Вирахування площ контурів земельних угідь і складання експлікації. Комплекс робіт включає: добір планово-картографічних та інших матеріалів;



Експлікація придатності ґрунтів орних земель для вирощування льону

Шкала придатності	Шифри агрогруп	Площа	
		га	%
II клас — землі середньої придатності	8в, 9в	74,6	16,8
III клас — землі обмеженої придатності	5в, 14г, 14в	258,5	58,4
IV клас — землі низької придатності	177г, 177в, 178г	103,3	23,3
V клас — непридатні землі	141	6,4	1,5

Рис. 1.1 Фрагмент картограми придатності ґрунтів земель для вирощування льону

розбивку на секції, нумерацію контурів, вирахування площ секцій і ув'язування їх із загальною площею; вирахування площ контурів угідь й ув'язку їх із площею секції; оформлення кальки контурів: нанесення меж секцій, виписування їх номерів і площ, креслення рамки, позарамкових написів, штампа й інших елементів оформлення; складання експлікації земель, написання пояснювальної записки, систематизацію матеріалів, формування їх у справу, свідчення, унесення виправлень; розмноження експлікації і пояснювальної записки.

Кінцевою продукцією є: матеріали вирахування площ і експлікація земель (рис. 11), пояснювальна записка, сформовані в справу (2 примірники, з них 1 – архівний). Вартість робіт з обчислення загальної площі контурів земельних угідь і оформлення експлікації встановлюється згідно таблиці 1.3. Одиниця виміру: "а" – об'єкт; "в" – 10 кв. дм плану. У показник "в" вводиться коефіцієнт $K = 1,25 + 0,01(n - 80)$, де n – кількість контурів на 1 кв. дм плану. При цьому враховуються всі види контурів, включаючи лінійні (дороги, канали і т.ін.) і вкраплені в інші угіддя. Вартість розрахована для вирахування площ обсягом більше 10,0 кв. дм плану. При меншому об'ємі в показник "а" вводиться понижувальний коефіцієнт $K = 1,0 - 0,09(10 - n)$, де n – об'єм вирахування, кв. дм плану.

Таблиця 1.3

Одиниця виміру	а	в
Вартість, грн.	130	108
Людино-дні	2,4	2,0

Вартість розрахована для умов, за яких об'єкт вирахування розміщений на 1 планшеті (листі). В інших умовах у показники "а" і "в" вводиться коефіцієнт $K = 1,0 + 0,02(n-1)$, де n – кількість планшетів щодо об'єкта.

4. Вартість розрахована для умов, за яких об'єкт вирахування розташований в одному масиві. В інших умовах у показники "а" і "в" вводиться коефіцієнт $K = 1,0 + 0,10(n-1)$, де n - кількість відособлених (черезсмужних) масивів, з якими експлікація земель складається окремо.

5. Вартість розрахована на умови, якщо на об'єкті вирахування розташоване одне землекористування. При іншій їх кількості в показники "а" і "в" вводиться коефіцієнт $K = 1,0 + 0,10(n - 1)$, де n - кількість земельних ділянок, за якими експлікація земель складається окремо.

6. При обчисленні площ окремих контурів і внесенні відповідних доповнень у матеріали вирахування площ (коригування вирахування площ) у показник "в" вводиться коефіцієнт 0,10 - при перевирахованні площ контурів обсягом до 5 % їх кількості; 0,20 - при 10 %; 0,40 - при 20 %; 0,60 - при 30 %; 0,80 - при 40 %; 1,0 - при 50 % і більше (коефіцієнт у конкретних умовах визначається інтерполяцією вищевказаних величин).

7. При обчисленні площ на синтетичних плівках, невідбілених фотопланах і відкоригованих планшетах до показника "в" застосовується коефіцієнт 1,20.

8. При обчисленні площ ґрунтових (геоботанічних) контурів зі складанням відповідної кальки контурів і експлікації за видами угідь у розрізі ґрунтових (геоботанічних) контурів до показника "в" застосовується коефіцієнт 0,70.

9. Вартість складання поконтурної відомості з розмноженням і формуванням у справу (2 примірники) визначається додатково за наведеною табл. і примітками 1, 2, 3, 4, 5. При цьому в показники "а" і "в" уводиться коефіцієнт 0,20.

10. Вартість проведення підготовчих робіт (з виїздом на об'єкт), виготовлення планової основи, що використовується для кальки контурів, уточнення або нанесення на планову основу меж землекористування визначається додатково.

11. При впорядкуванні окремих експлікацій населених пунктів, зрошуваних або осушених земель вартість визначається на кожний вид експлікації додатково і розраховується за даною таблицею із застосуванням до показників "а" і "в" коефіцієнта 0,10.

Складання картограми крутості схилів. Комплекс робіт включає: добір планово-картографічної основи визначення і креслення меж контурів з однаковим ухилом відповідно до прийнятої градації, виписування розміру ухилу в градусах, позарамкове оформлення.

Кінцевою продукцією є карта крутості схилів (2 примірники, з них 1 - архівний). Вартість робіт із складання картограми крутості схилів устанавлюється згідно таблиці 1.6. Одиниця виміру: "а" - об'єкт; "в" - 10 кв. дм плану.

Таблиця 1.6

Одиниця виміру	а	в
Вартість, грн.	86	27
Людино-дні	1,6	0,5

1. Розцінками передбачене складання картограми крутості схилів в умовах, за яких на 1 см плану припадає 10 горизонталей. В інших умовах у показник "в" уводиться коефіцієнт $K = 1,0 + 0,10(n - 10)$, де n - кількість горизонталей на 1 см плану визначається за кількістю перетинів горизонталей діагоналей квадратів розміром 10×10 см, що вибираються в найбільш характерних місцях плану.

2. Вартість розрахована на складання карти крутості схилів на територію понад 10 кв. дм плану. При меншій площі в показник "а" вводиться понижувальний коефіцієнт $K = 1,0 - 0,08(10 - n)$, де n - об'єм робіт, кв. дм плану.

3. Вартість розрахована для умов, за яких об'єкт є єдиним масивом. В інших умовах в показники "а" і "в" уводиться коефіцієнт $K = 1,0 + 0,02(n - 1)$, де n - кількість відособлених (черезсмужних) масивів.

1.2 Вартість проведення грошової оцінки земель населених пунктів. Комплекс проектних робіт включає: збір вихідних даних, розрахунок базової вартості квадратного метра землі в населеному пункті; виділення оцінних одиниць; пофакторну оцінку їх споживчих якостей та економіко-

планувальне зонування території; виявлення локальних факторів; обґрунтування їх значень; картографування зон впливу локальних факторів; грошову оцінку земель сільськогосподарського використання в межах населеного пункту; картографування основних агровиробничих груп ґрунтів; розрахунок грошової оцінки окремих категорій земель; підготовку картографічного матеріалу та пояснювальної записки. Результатом робіт з грошової оцінки земель населених пунктів є: пояснювальна записка у двох примірниках (з них один – архівний); графічний матеріал у вигляді карт або схем (паперові носії) – у двох примірниках: економіко-планувальне зонування території, розповсюдження локальних факторів, основні агровиробничі групи ґрунтів. Для визначення вартості робіт з грошової оцінки земель населених пунктів за основу приймається масштаб карт (схем). При виконанні робіт з грошової оцінки земель населених пунктів за основу беруться нормативи часу. Вартість виконання грошової оцінки земель населених пунктів при зазначеному вище нормативі часу при повному комплекті документації визначається за формулою:

$$\text{вартість (грн)} = B \times H \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5, \quad (1.1)$$

де B – базовий показник вартості (тис. грн);

H – чисельність населення населеного пункту (тис. чол.);

$K1, K2, K3, K4, K5$ – підвищувальні коефіцієнти.

Базовий показник вартості та підвищувальні коефіцієнти визначаються згідно нормативних документів.

Вартість виконання грошової оцінки земельних ділянок у населених пунктах за умови наявності в даному населеному пункту грошової оцінки його території при зазначеному вище стандарті часу та при повному комплекті документації визначається за формулою:

$$\text{вартість (грн)} = 50 \times T, \quad (1.2)$$

де T – час виконання роботи (дні).

Примітки: 1. Вартість виготовлення додаткової кількості текстових та графічних матеріалів, а також додаткових поліграфічних робіт (ламінування, тиснення тощо) визначається додатково.

2. У разі скорочення терміну виконання оцінювання, але не менше ніж на 30 %, вартість робіт може бути збільшена згідно з угодою, але не більше ніж на 30 %. 3. У разі виконання грошової оцінки земельної ділянки змішаного функціонального використання (у тому числі з часткою земель сільськогосподарського використання) до вартості застосовується підвищувальний коефіцієнт K (підв.).

Контрольні питання

1. Як визначити вартість виконання грошової оцінки земель населеного пункту?
2. Як визначити вартість виконання грошової оцінки земельної ділянки у населеному пункті?
3. Назвіть особливості обчислення вартості робіт у разі скорочення терміну їх виконання..

Література: [5, 6].

Тема 2 Теоретичні основи земельно – оціночних робіт.

2.1 Земельна ділянка як об'єкт оцінки.

2.2 Земельна рента, її поняття та складові.

2.3 Особливості визначення земельної ренти на землях сільськогосподарського призначення та населених пунктів.

2.1 Акцентуємо увагу на двох процесах: формуванні земельної ділянки як об'єкта права та оцінки і перехід права власності на земельну ділянку.

Громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їхніх повноважень. Громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності подають заяву до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки. У заяві зазначаються бажані розміри та мета її використання. Відповідна місцева державна адміністрація або сільська, селищна, міська рада розглядає заяву, а при передачі земельної ділянки фермерському господарству - також висновки конкурсної комісії, і в разі згоди на передачу земельної ділянки у власність надає дозвіл на розробку проекту її відведення. Проект відведення земельної ділянки погоджується з органом по земельних ресурсах, природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами, органами архітектури і охорони культурної спадщини та подається на розгляд відповідних місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування. Районна, Київська чи Севастопольська міська державна адміністрація або сільська, селищна, міська рада у місячний строк розглядає проект відведення та приймає рішення про передачу земельної ділянки у власність. При переході права власності на будівлю і споруду право власності на земельну ділянку або її частину може переходити на підставі цивільно-правових угод, а право користування – па підставі договору оренди.

Право власності та право постійного користування земельною ділянкою виникає після одержання її власником або користувачем документа, що посвідчує право власності чи право постійного користування земельною ділянкою та його державної реєстрації. Право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди і його державної реєстрації.

Виникнення права власності (користування) на земельну ділянку після винесення в натуру меж земельної ділянки, які визначаються п відведення земельної ділянки. Приступати до використання земельної ділянки до встановлення її меж у натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на державної реєстрації забороняється. Право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державними актами.

Основні вимоги до графічних матеріалів, які є складовими держави підпадають під вимоги інструкції з топографічного знімання у масштабах

1:2000, 1:1000 та 1:500, затвердженої наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 9 квітня 1998 р №56. Технологія створення і технічні вимоги до топографічних п масштабів 1:500 - 1:5000 є обов'язковими для всіх суб'єктів діяльності в ц незалежно від їхнього відомчого підпорядкування. Топографічні плани масштабів 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 створюють шляхом топографічних знімачь або картоскладанням (крім масштабу 1: 500) матеріалами топографічних знімачь більшого масштабу. У разі великого контурного навантаження, наприклад за наявності мережі підземних комунікацій та поверхневих трубопроводів різного призи топографічні плани можуть складатися розчленовано, на двох або поєднаних між собою аркушах. Точність планів оцінюють за розходженням положення контурів точок, що обчислені по горизонталях, з даними контрольних вимірів. Кожен топографічний план повинен мати формуляр-документ, записують усі основні дані вибраної технологічної схеми і точності з наводять відомості про прийняту систему координат і висот. На топографічних планах масштабів 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 достовірно й з потрібною точністю і деталізацією (залежно від масштабу) відображають: пункти триангуляції, полігонометрії, трилатерації, ґрунтові та стінні пункти знімальної основи; будинки та будівлі, їхні характеристики згідно з умовними знаками, що виражаються в масштабі плану, відображають за контурами їхніх цоколів промислові об'єкти - будівлі й споруди заводів, фабрик, електростанцій шахт, кар'єрів, торфорозробок тощо, бурові та експлуатаційні свердловини; нафтові й газові вишки, цистерни, наземні трубопроводи, лінії електропередач високої та низької напруги, колодязі й мережі підземних комунікацій; комунального господарства тощо; гідрографію, об'єкти гідротехнічні й водного транспорту, об'єкти водопостачання, рельєф місцевості, рослинність, ґрунти і мікроформи земної поверхні, державний кордон, власні назви населених пунктів тощо.

2.2 Рентний дохід (земельна рента) - дохід, який можна отримати із землі залежно від якості та місця розташування земельної ділянки.

Встановлення земельної ренти пов'язане з дефіцитом земельних ресурсів.

Наприклад: Два поля розташовані на близькій відстані. Поле А більш врожайне за поле Б, тому що ґрунт має більший вміст гумусу і є менше кам'янистим. Фермер доклав однакові зусилля (ті самі кошти) для обох полів. Кліматичні умови однакові. Середня урожайність поля Б за 15 років – 30 ц пшениці з га; поля А – 35 ц/га. Якщо обидва поля мають розмір по 20 га, то беручі ціну пшениці 50 грн/ц, то доходи з поля А перевищують доходи з поля Б у середньому на 5000 грн/рік, тому для уряду є можливим оподаткувати річну ренту в розмірі 5000 грн. з поля А, не торкаючись рішень фермера.

Йоганн Фон Тюнен доводить, що рента є функцією розташування, а не родючості землі чи клімату. 1850 р. – Фон Тюнен опублікував книгу про землекористування «Ізольована держава», де розглядається якість землі, варіабельність якості землі з рентою, можливість покращувати якість земель, зниження транспортних витрат, необхідність державного обміну продуктами с/г виробництва. Особливість положення Фон Тюнена: важливість розташування земель і створення певного типу землекористування.

2.3. *Земельна рента (ЗР)* – дохід, який отримують землевласники, реалізуючи власність на землю. Причина виникнення ренти – монополія на землю як на об'єкт господарювання. Виділяють такі різновиди земельної ренти на землях сільськогосподарського призначення: диференціальну, абсолютну і монопольну. Диференціальну поділяють на диференціальну ренту I та диференціальну ренту II. Величина диференціальної ренти I (ДР_I) визначається за умови екстенсивного ведення господарства при виробництві сільськогосподарської продукції й може бути представлена як сума по факторних показників диференціальної ренти I залежно від складу факторів, що характеризують земельну ділянку і впливають на її дохідність. Величина диференціальної ренти II (ДР_{II}) прямо пропорційна рівню інтенсифікації сільськогосподарського виробництва. *Абсолютна земельна рента (АР)* – це дохід, який одержує землевласник у результаті монопольної власності на землю. При цьому не беруться до уваги природні властивості земельної ділянки, місце її розташування та рівень інтенсивності господарювання. *Нерентабельні землі* с/г призначення мають свою ціну і є об'єктом оподаткування. На такі земельні ділянки також існує попит і вони не передаються в оренду безплатно. *Монопольна земельна рента (МР)* виникає при обмеженості й не відтворюваності земель особливої якості або на землях в унікальних природно-кліматичних умовах.

У загальному вигляді величина земельної ренти на землях сільськогосподарського призначення являє собою суму величин усіх різновидів земельної ренти і визначається за формулою:

$$ЗР = ДР_I + ДР_{II} + АР + МР, \quad (2.1)$$

де ЗР – величина земельної ренти.

$$ДРД = ВП - В - П, \quad (2.2)$$

де: ДРД – диференціальний рентний дохід; ВП— валовий продукт із певної площі земель у грошовому еквіваленті; В – витрати живої та уречевленої праці в грошовому еквіваленті; П – показник чистого прибутку.

$$\text{Загальний рентний дохід: } ЗРД = АРД + ДРД \quad (2.3)$$

$$\text{Основний продукт: } ОП = В + П \quad (2.4)$$

$$ОП = ВП - \Delta П \quad (2.5)$$

$$ОП = 1,35 \times В \quad (2.6)$$

$$\text{Диференціальний рентний дохід: } ДРД = ВП - 1,35 \times В \quad (2.7)$$

Відповідно до прийнятого коефіцієнта окупності витрат (1,35) норма необхідного чистого прибутку становить 35% обсягу витрат на виробництво сільськогосподарського продукту.

Контрольні питання

1. Якими документами посвідчується право власності на земельну ділянку?
2. Процедура одержання громадянами права власності на присадибні земельні ділянки?
3. Коли виникає право власності (користування) земельною ділянкою?
4. Що таке земельна рента? Які форми ренти ви знаєте?

5. Які умови формування диференціальної ренти I та II?
6. Що зумовлює формування монопольної ренти на сільськогосподарських угіддях?
7. У чому полягає відмінність формування земельної ренти на землях сільськогосподарського призначення та у населених пунктах?

Література: [1, 2, 4, 8].

РОЗДІЛ 2 ГРОШОВА ТА ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

Тема 3 Ефективність використання земель. ЕОЗ.

3.1 Сутність оцінювання земель.

3.2 Основні види та поняття ефективного використання земель.

3.1 В Україні відбуваються суттєві зміни у формах власності на землю.

У зв'язку з реформуванням земельних відносин і функціонуванням ринку землі все більшу увагу набувають питання оцінки земель с/г призначення, населених пунктів (н. п.) тощо.

Згідно ЗУ «Про оцінку земель» залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на наступні види: бонітування ґрунтів; економічна оцінка земель; грошова оцінка земельних ділянок.

Бонітування ґрунтів - порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах. Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування с/г культур, а також втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.

Економічна оцінка земель (ЕОЗ) – оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському та лісовому господарстві і як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання і дохідність з одиниці площі. Дані з економічної оцінки земель є основою при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок, аналізі ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами та визначенні економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур.

Грошова оцінка земельних ділянок (ГОЗД) залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною (НГОЗ) та експертною (ЕГОЗ).

НГОЗ – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і

лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Експертна ГОЗД – результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експерт з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту. Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки. Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених ЗУ «Про оцінку земель», а також іншими законами.

Оцінка об'єкта нерухомості – процес встановлення у відношенні об'єкта ринкової чи іншої вартості.

Об'єктом оціночної діяльності може бути об'єкт громадянських прав. Існує необхідність проведення оцінки юридичними та фізичними особами.

Суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель є:

- органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які здійснюють управління у сфері оцінки земель, а також юридичні та фізичні особи, заінтересовані у проведенні оцінки земельних ділянок;
- юридичні особи - суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та які отримали ліцензії на виконання землеоціночних робіт у встановленому законом порядку;
- фізичні особи - суб'єкти підприємницької діяльності, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок та ліцензію на виконання землеоціночних робіт у встановленому законом порядку;
- юридичні особи - суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які в установленому законом порядку отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою

Об'єктами оцінки земель є: територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України. Залежно від цілей і завдань ЕОЗ поділяють на загальну та часткову. Загальна – передбачає визначення об'єктивних показників родючості та показників, що характеризують ефективність використання землі при досягнутому рівні інтенсивності землеробства. Часткова – передбачає визначення ступеня ефективності вирощування конкретних с/г культур на різних ґрунтах. Для одержання зазначених економічних показників використовують два основних показники – урожайність сільськогосподарських культур, витрати на їх вирощування. Всі інші показники є похідними від них. Отже,

визначення урожайності культур і розмірів затрат на їх вирощування за оцінюваними групами ґрунтів – найбільш відповідальний етап земельно-оціночних робіт, адже від достовірності одержаних даних залежить достовірність решти показників економічної оцінки земель. Для збирання та обробки даних використовують два методи: суцільний та вибіркового. Суть суцільного методу полягає в тому, що в основу побудови шкали оцінки землі кладеться інформація про всі сільськогосподарські підприємства земельно-оціночного району. Вибірковий полягає у виборі господарств, типових за спеціалізацією і за рівнем ведення господарства.

Показники:

- структура основних с/г угідь;
- структура посівних площ;
- щільність поголів'я худоби на 100 га;
- розмір основних засобів виробництва й енергетичних ресурсів на 100 га угідь;
- кількість добрив на 1 га ріллі тощо.

Достовірність значень таких показників знаходять обчисленням середньоквадратичного відхилення за допомогою критерію Ст'юдента. Якщо різниця не суттєва, то вибірка вважається репрезентативною. Метод кореляційно-регресивного аналізу статистичних даних усієї генетичної сукупності господарств земельно-оціночного району (вибіркових даних повинно бути не менше 100): урожайність і валова продукція корелює з агровиробничими групами ґрунтів. Метод аналогів використовують для малопоширених груп ґрунтів: вибирається ряд подібних об'єктів з однаковими кліматичними умовами.

3.2 ЕОЗ – оцінка земель як природного ресурсу у сільському та лісовому господарстві і як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання і дохідність з одиниці площі.

Параметри ЕОЗ:

1) Урожайність:
$$ВП = U_i P_i C_i \quad (3.1)$$

де ВП – валовий продукт;

U – урожайність; P – площа; C – кадастрова ціна.

2) Кадастрова ціна – відображає розміри необхідних затрат, які складаються з використаних у с/г виробництві землях при середньому рівні господарювання.

В основу обчислення кадастрових цін покладена вартість продукції, яка визначається необхідними економічно обумовленими затратами у гірших умовах виробництва.

Кадастрова ціна складається з двох частин:

- собівартості одиниці продукції у гіршій зоні;
- звичайного безрентного додаткового прибутку, який припадає на одиницю даного продукту з розрахунку на людино-годину живої праці.

Кадастрові ціни єдині по всій країні, по культурі та ґрунтам.

3) Продуктивність землі – показує абсолютний рівень економічної родючості при рівноцінних затратах на одиницю площі.

4) Окупність затрат – є відносним вираженням родючості ґрунту.

$$OЗ = \frac{ВП}{З}$$

де ОЗ – окупність затрат; (3.2)

З – затрати живої праці в грошовому вираженні на виробництво.

5) Диференціальний дохід (ДД):

$$ДД = ВП - З - ЧДн$$
 (3.3)

де ЧДн – чистий дохід (нормальний, середній, очікуваний)

$ЧДн = 0,15 \sum (Фос. + Фоб.)$ по с/г підприємству для ЕОЗ.

Для складання шкал економічної оцінки використовують бали бонітету.

$$Б = \frac{Уф}{Уе} \times 100$$
 (3.4)

де Уф – фактична ознака, Уе – еталонна ознака.

Шкали ЕОЗ:

1) зімкнені: еталоном є ґрунти з найвищими показниками родючості.

2) розімкнені: якщо за еталон приймається ґрунт у земельно-оціночному районі.

На практиці більше використовують зімкнені шкали.

Контрольні питання

1. Поясніть значення ефективності господарського використання земель.
2. У яких одиницях визначається ЕОЗ?
3. У якому році востаннє визначалась ефективність використання земель сільськогосподарського призначення ?
4. Показник питомої ваги диференційованої ренти.

Література: [1, 2, 8, 9].

Тема 4 Види нормативної оцінки земель.

4.1 Нормативна оцінка земель сільськогосподарського призначення.

4.2 Нормативна оцінка земель населених пунктів.

4.3 Нормативна оцінка земель інших категорій.

Нормативна оцінка земельних ділянок здійснюється з метою визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізмів раціонального використання та охорони земель. Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є матеріали державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель),

матеріали внутрігосподарського землевпорядкування, а земель населених пунктів – їх генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, матеріали економічної оцінки території.

4.1 Для визначення нормативної грошової оцінки земель по Україні розраховується диференціальний рентний дохід з орних земель за економічною оцінкою з виробництва зернових культур (у центнерах) за формулою: $R_{дн} = (У \times Ц - З - З \times К_{нр}) : Ц$, (4.1)

де $R_{дн}$ – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель (у центнерах);

$У$ – урожайність зернових з гектара (у центнерах);

$Ц$ – ціна реалізації центнера зерна; $З$ – виробничі затрати на гектар;

$К_{нр}$ – коефіцієнт норми рентабельності.

Крім диференціального рентного доходу, в сільському господарстві створюється абсолютний рентний дохід. Загальний рентний дохід обчислюється як сума диференціального та абсолютного рентних доходів. Диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами розраховується на основі співвідношень диференціальних рентних доходів цих угідь і рентного доходу на орних землях за економічною оцінкою з виробництва зернових культур за формулою:

$$R_{дн(б)(с)(п)} = R_{дн} \times R_{д(б)(с)(п)} : R_{д} \quad (4.2)$$

де $R_{дн(б)(с)(п)}$ – диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п) (у центнерах);

$R_{дн}$ – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель (у центнерах);

$R_{д(б)(с)(п)}$ – диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п) за економічною оцінкою земель (у гривнях);

$R_{д}$ – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель за економічною оцінкою з виробництва зернових культур (у гривнях).

Нормативна грошова оцінка орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по Україні визначається як добуток річного рентного доходу за економічною оцінкою з виробництва зернових культур, ціни на зерно і терміну його капіталізації за формулою:

$$Г_{оз} = R_{здн} \times Ц \times Т_{к}, \quad (4.3)$$

де $Г_{оз}$ – нормативна грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями, пасовищами по Україні (у гривнях);

$R_{здн}$ – загальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по Україні (у центнерах);

$Ц$ – ціна центнера зерна (у гривнях);

$Т_{к}$ – термін капіталізації рентного доходу (в роках), який встановлюється на рівні 33 років.

Нормативна грошова оцінка земель по Автономній Республіці Крим, областях та їх кадастрових і адміністративних районах

$$R_{дн}(p) = R_{дн}(y) \times R_{д}(p) : R_{д}(y), \quad (4.4)$$

де $R_{дн}(p)$ – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по відповідному регіону (p) (у центнерах); $R_{дн}(y)$ – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по Україні (y) (у центнерах);

$R_{д}(p)$ – диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою по виробництву зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь по відповідному регіону (p) (у гривнях);

$R_{д}(y)$ – диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою з виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь по Україні (y) (у гривнях).

До диференціального рентного доходу з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами, визначеного за формулою 4, додається абсолютний рентний дохід (постійна величина, встановлена по Україні на гектар угідь – 1,6 центнера). Нормативна грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами визначається за формулою (4.3) і вихідними даними регіонів.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарських підприємств обчислюється за формулою (4,3). Диференціальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами сільськогосподарських підприємств обчислюється за формулою:

$$R_{дн}(п) = R_{дн}(p) \times R_{д}(п) : R_{д}(p), \quad (4.5)$$

де $R_{дн}(п)$ – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в сільськогосподарському підприємстві (п) (у центнерах);

$R_{дн}(p)$ – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по адміністративному району (p) (у центнерах);

$R_{д}(п)$ – диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою з виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями (визначається за шкалами економічної оцінки багаторічних насаджень у цілому по земельно-оціночному району), природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь у сільськогосподарському підприємстві (п) (у гривнях);

$R_{д}(p)$ – диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою по виробництву зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою по адміністративному району (p) (у гривнях).

До диференціального рентного доходу з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами, обчисленого в сільськогосподарських підприємствах, додається абсолютний рентний дохід (постійна величина, встановлена по Україні на гектар угідь – 1,6 центнера). Загальна нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського підприємства обчислюється виходячи з нормативної грошової оцінки одного гектара відповідних угідь та їх площ у межах його землекористування. Диференціальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в сільськогосподарських підприємствах після уточнення меж і площ земель, переданих у колективну власність, обчислюється на підставі експлікації агровиробничих груп ґрунтів підприємства за допомогою шкал економічної оцінки земель за формулою:

$$Рд(п) = S (Рд агр \times Пагр) : SПагр, \quad (4.6)$$

де Рд (п) – диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь у с/г підприємстві (п) (у гривнях);

Рд агр – диференціальний рентний дохід за шкалами економічної оцінки виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за агровиробничими групами ґрунтів (у гривнях);

Пагр – площа агровиробничих груп ґрунтів за відповідними угіддями (у гектарах);

S – знак суми.

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки. Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки (території сільськогосподарських угідь, що знаходяться у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб, у тому числі земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби) визначається на основі шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів. Шкали нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів розраховуються за формулою:

$$Гагр = Г \times Багр : Б, \quad (4.7)$$

де Гагр – нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів (у гривнях);

Багр – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів;

Б – бал бонітету гектара відповідних угідь по сільськогосподарському підприємству;

Г – нормативна грошова оцінка гектара відповідних угідь по сільськогосподарському підприємству (у гривнях).

Загальна нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки визначається сумою добутків площ агровиробничих груп ґрунтів на їх нормативні грошові оцінки.

4.2 Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів визначається за формулою:

$$Цн = В \times Нп : Нк \times Кф \times Км, \quad (4.8)$$

де Цн – нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);

В – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр (у гривнях);

Нп – норма прибутку (6 %);

Нк – норма капіталізації (3 %);

Кф – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо);

Км – коефіцієнт, який характеризує місцезорозташування земельної ділянки.

З урахуванням величин Нп і Нк рівними відповідно 6 % і 3 % формула (4.8) набуває вигляду : $Цн = 2В \times Кф \times Км$.

Витрати на освоєння та облаштування території включають відновну вартість – як первісну вартість, що змінюється після проведення переоцінки, інженерної підготовки головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепlopостачання, електропостачання (у тому числі зовнішнього освітлення) слабкострумових пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту станом на початок року проведення оцінки. Коефіцієнт, який характеризує місцеположення земельної ділянки (Км), обчислюється за формулою:

$$Км = Км1 \times Км2 \times Км3, \quad (4.9)$$

де Км1 – регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення;

Км2 – зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони);

Км3 – локальний коефіцієнт, який враховує місцезорозташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Вихідними даними для обчислення Км є генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, плани їх земельно-господарського устрою, матеріали економічної оцінки їх територій.

Середня вартість одного квадратного метра земель населеного пункту в залежності від регіональних факторів, місця розташування (Цнм) визначається за формулою:

$$Цнм = В \times Нп : Нк \times Км1. \quad (4.10)$$

Значення коефіцієнта Км1 є добутком коефіцієнтів, які враховують: чисельність населення, географічне положення адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції; входження в приміську зону міст з чисельністю населення 100 тис. чол. і більше; наявність у населеного пункту статусу курорту; входження до зон радіаційного забруднення.

$$Км1 = Кр1 \times Кр2 \times Кр3 \times Кр4, \quad (4.11)$$

де $Kp1$ – коефіцієнт, який відбиває розташування земельної ділянки в населених пунктах чисельністю від 20 тис. чол. до 1 млн і більше;

$Kp2$ – знаходяться в приміській зоні великих міст;

$Kp3$ – мають статус курортів;

$Kp4$ – у зоні радіоактивного забруднення.

Вартість одного квадратного метра земель населених пунктів за економіко-планувальними зонами розраховується за формулою

$$Ц_{нз} = Ц_{нм} \times K_{м2}, \quad (4.12)$$

де $Ц_{нз}$ – середня для економіко-планувальної зони вартість одного квадратного метра земель (у гривнях). Значення коефіцієнта $K_{м2}$ визначається як добуток пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів.

Вартість одного квадратного метра земельної ділянки конкретного функціонального використання:

$$Ц_{н} = Ц_{нз} \times K_{ф} \times K_{м3}, \quad (4.13)$$

де $K_{м3}$ – загальний коефіцієнт впливу локальних факторів, що дорівнює добутку окремих локальних коефіцієнтів:

$$K_{м3} = K_{л1} \times K_{л2} \times K_{л3} \times K_{л4} \times K_{л5} \times K_{л6}, \quad (4.14)$$

де $K_{л1}$ – коефіцієнт впливу територіально-планувальних умов;

$K_{л2}$ – інженерно-геологічних;

$K_{л3}$ – історико-культурних;

$K_{л4}$ – природно-ландшафтних;

$K_{л5}$ – санітарно-гігієнічних;

$K_{л6}$ – за рівнем інженерного облаштування території.

4.3 *Грошова оцінка земель інших категорій*

Грошова оцінка земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони. ГОЗ ділянок цієї категорії за винятком земель оборони:

$$Ц_{к} = R_{пнп} \times T_{к} \times K_{ф} \times K_{м} \times P_{д}, \quad (4.15)$$

де $R_{пнп}$ – рентний дохід, за рахунок облаштування земельної ділянки;

$T_{к}$ – термін капіталізації рентного доходу (33 роки);

$K_{ф}$ – функціональний;

$K_{м}$ – коефіцієнт місцерозташування;

$P_{д}$ – площа земельної ділянки в га.

$$R_{пнп} = (T_{п} - B - B \times K_{нр}) \times V_{зп} : V_{оф}, \quad (4.16)$$

де $T_{п}$ – нормативний обсяг товарної продукції підприємства, ділянка якого оцінюється;

$$T_{п} = 1,15 B; B - \text{виробничі витрати (грн/м}^2\text{)}; \quad (4.17)$$

B – приймається за даними фінансового звіту підприємства за попередній рік;

$K_{нр}$ – коефіцієнт норм рентабельності (0,12);

$V_{зп}$ – балансова вартість будівель і споруд на земельній ділянці та інженерно-транспортної інфраструктури, що розташована поза межами земельної ділянки і знаходиться на балансі даного підприємства;

$V_{оф}$ – балансова вартість основних фондів підприємства;

$K_{ф}$ – функціональний коефіцієнт.

$$K_{м} = K_{р} \times K_{л}, \quad (4.18)$$

де Кр – коефіцієнт, що враховує вплив регіональних факторів:

Кр1 – входження до приміської зони великих міст;

Кр2 – розташування відносно адміністративних центрів;

Кр3 – розташування відносно найближчого населеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення;

Кр4 – розташування в зонах радіоактивного забруднення.

Коефіцієнти Кр1 і Кр4 відповідають даним попереднього розділу.

Кр2 і Кр3 – наведені у додатку В.

$$Кр = Кр1 \times Кр2 \times Кр3 \times Кр4, \quad (4.19)$$

Значення коефіцієнта Кл відповідає коефіцієнту Км3. ГОЗ для потреб оборони виконують з урахуванням їх фактичного використання.

Грошова оцінка земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення. ГОЗ цієї категорії не спирається на капіталізований рентний дохід; застосовується показник нормативного середньорічного економічного ефекту (НСЕЕ). Розраховується за формулою:

$$Цн = E \times Тк \times Кмцс \times Пд, \quad (4.20)$$

де E – НСЕЕ від використання 1 га; Тк – термін капіталізації НСЕЕ (33 роки);

Кмцс – коефіцієнт, що характеризує місце розташування, цінність та статус земельної ділянки відповідного функціонального призначення;

Пд – площа ділянки в га.

$$Кмцс = Км \times Кц \times Кс, \quad (4.21)$$

де Км – коефіцієнт, що враховує місце розташування земельної ділянки;

Кц – цінність об'єкта;

Кс – статус об'єкта,

$$Км = Кр1 \times Кр2 \times Кр3 \times Кр4. \quad (4.22)$$

Грошова оцінка земель водного фонду. ГОЗ, що знаходяться під водою виконується за формулою:

$$Цн = Eн \times Тк \times К1 \times К2 \times К3 \times Пд, \quad (4.23)$$

де Eн – НСЕЕ від використання 1га земельної ділянки, що знаходиться під водою;

Тк – термін капіталізації НСЕЕ (33 роки);

К1 – коефіцієнт місцерозташування водного об'єкта;

К2 – коефіцієнт, що враховує вплив якісного стану та екологічне значення об'єкта;

К3 – коефіцієнт функціонального використання водного об'єкта;

Пд – площа ділянки під водою, га.

Загальна величина Eн утворюється сукупним впливом причетних до цього чинників і визначається за формулою:

$$Eн = (Eв + Eп + Eг + Eз + Eрг + Eвт + Eл) : n, \quad (4.24)$$

де Eв – розрахунковий НСЕЕ від використання об'єкта для водозабезпечення міського та сільського населення;

Eп – при промисловому і агропромисловому водопостачанні;

Ег – при виробництві гідроенергії;

Ез – при зрошенні та обводненні с/г земель;

Ерг – при веденні рибного господарства;

Евт – при водному транспорті;

Ел – при використанні з лікувально-оздоровчою і туристичною метою, для масового відпочинку.

$$K1 = Kзд \times Kр \times Kз \times Kл, \quad (4.25)$$

де $Kзд$ – коефіцієнт, що враховує загальнодержавне значення об'єкта (1,4);

$Kр$ – регіональні особливості;

$Kз$ – зональні фактори;

$Kл$ – локальні фактори.

$$K2 = Kя \times Ке, \quad (4.26)$$

де $Kя$ - коефіцієнт якісного стану об'єкта;

$Ке$ - коефіцієнт екологічної цінності об'єкта.

У залежності від функціонального навантаження водні об'єкти можуть бути: одно-, дво-, трьох- і багатоцільового призначення. Якщо землі водного фонду не вкриті безпосередньо водою, а перебувають під гідротехнічними спорудами, смугами відведення і таке інше, то грошова оцінка таких територій здійснюється з урахуванням їх фактичного використання.

Грошова оцінка земель лісового фонду. Розрахунок грошової оцінки земельної ділянки, що вкрита лісовою рослинністю або призначена для залісення, виконують за формулою:

$$Цлд = Цнол \times Плд, \quad (4.27)$$

де $Цнол$ – грошова оцінка 1га земельної ділянки зазначеної категорії;

$Плд$ – площа ділянки в га.

$$Цнол = Ел \times Тк \times K1 \times K2, \quad (4.28)$$

де $Ел$ – НСЕЕ від використання деревини з 1 га відповідного типу лісорослинних умов у відповідній лісорослинній зоні;

$Тк$ – термін капіталізації НСЕЕ (50 років);

$K1$ – коефіцієнт, який ураховує ефект від використання недеревної продукції та природних корисних властивостей лісів;

$K2$ – коефіцієнт, який ураховує відповідність фактичної лісистості до оптимальної.

Необхідні дані для визначення середньорічного ефекту (НСЕЕ) наводяться у нормативно-довідкових матеріалах щодо таксації лісів України. $K1$ приймають: для лісів першої групи – 1,5; другої групи – 1,3; для лісів степової зони і Криму – 2,6.

Контрольні питання

1. Як розраховується диференціальний рентний дохід з орних земель у центнерах?
2. Як визначити диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами?

3. Як розраховуються шкали нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів.

4. З яких параметрів складаються витрати на освоєння та облаштування території?

Література: [1, 2, 3, 4, 9-13].

Тема 5 Методи експертного оцінювання майна.

5.1 Витратний підхід.

5.2 Дохідний підхід.

5.3 Порівняльний підхід.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі: відчуження та страхування земельних ділянок, застави, визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, виділення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності, визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором.

Послідовність проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки:

1) Обстеження об'єкту оцінки, визначення виду вартості.

Обстеження об'єкта оцінки включає огляд ділянки або її частини, вивчення наявної правової та кадастрової документації щодо місця розташування, її правового статусу, меж та розміру, складу угідь, земельних поліпшень, існуючого функціонального використання, а також визначення оцінюваних прав.

2) Складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку.

Завдання про оцінку включає визначення об'єкту оцінки, мету оцінки, вид вартості і його визначення, дату оцінки, узгоджені джерела інформації, дату й умови надання цієї інформації, обсяг і ступінь необхідного обстеження земельної ділянки та її поліпшень, перелік припущень та умов, що обмежують використання результатів оцінки і формул представлення результатів.

Істотними умовами договору, що необхідно зазначити у договорі, є мета оцінки, вид вартості, дата оцінки та строк виконання робіт, розмір і порядок оплати праці, права та обов'язки сторін договору, шляхи забезпечення конфіденційності результатів оцінки, відповідальність сторін, порядок вирішення спорів.

3) Вибір методичних підходів та їх обґрунтування.

Експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі таких методичних підходів: капіталізація рентного доходу (пряма і непряма); зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; урахування витрат на земельні поліпшення.

Для оцінки земельної ділянки, найбільш ефективно використання якої полягає в отриманні доходу від її продажу, застосовується методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок. Для

оцінки земельної ділянки найбільш ефективним використанням якої є отримання доходу від надання її в оренду – метод капіталізації рентного доходу. Для поліпшених земельної ділянки застосовується підхід, що ґрунтується на урахуванні витрат на земельні поліпшення. Найголовніше, що оцінювач має право застосовувати декілька підходів для оцінки з обов'язковим обґрунтуванням.

4) Оформлення результатів оцінки.

В цілому, процедура експертної грошової оцінки (рис. 5.1) земельної ділянки передбачає два етапи: підготовчий етап, який передуює проведенню оцінки земельної ділянки; сама процедура експертної грошової оцінки. За результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається «Звіт про оцінку...», що містить висновок про вартість, зміст проведених процедур і використання нормативно-правової бази. Підписується оцінювачами, скріплюється печаткою організації, де виконувалась оцінка. Термін чинності звіту становить 1 рік. Умови публікації звіту зазначаються у договорі. Зміст звіту має відповідати Методам експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженій постановою Кабінету Міністрів України. Типова структура звіту включає наступні розділи:

1. Загальні положення.
2. Характеристика об'єкту оцінки.
3. Обґрунтування підходів і вибір методів оцінки.
4. Визначення (розрахунок) вартості об'єкту оцінки.
5. Додатки.

У загальних положеннях визначаються та описуються:

- підстава для проведення оцінки (як правило, вказується договір і завдання на проведення оцінки даного об'єкту, ліцензія на право виконання даного виду робіт, сертифікати, що підтверджують рівень кваліфікації оцінювача);
- мета роботи, об'єкт оцінки і вид вартості, який необхідно визначити, а також області застосування оцінки і дату оцінки;
- юридичний опис об'єкту, тобто ідентифікується об'єкт оцінки з точки зору належності та складу прав на нього або його частини, обтяження, обмеження та сервітути;
- основні положення нормативно-правової та методичної бази оцінки;
- зміст і джерела отримання вихідних даних для проведення оцінки, а також проводиться їх аналіз з погляду достовірності, об'єктивності, репрезентативності та достатності для застосування методичних підходів, методів та оціночних процедур.

В цьому ж розділі описуються допущення та обмеження, прийняті при проведенні роботи з оцінки, а також умови використання звіту.

Окремо в розділі наводиться інформація щодо рівня компетентності оцінювачів, обґрунтування необхідності залучення інших фахівців, кола питань, що виходять за рамки компетенції оцінювачів і за яку вони не несуть відповідальності. У кінці розділу наводиться інформація про дату обстеження об'єкту оцінки, збір і обробку вихідних даних, проведення розрахунків і складання звіту про оцінку, а також термін дії звіту.

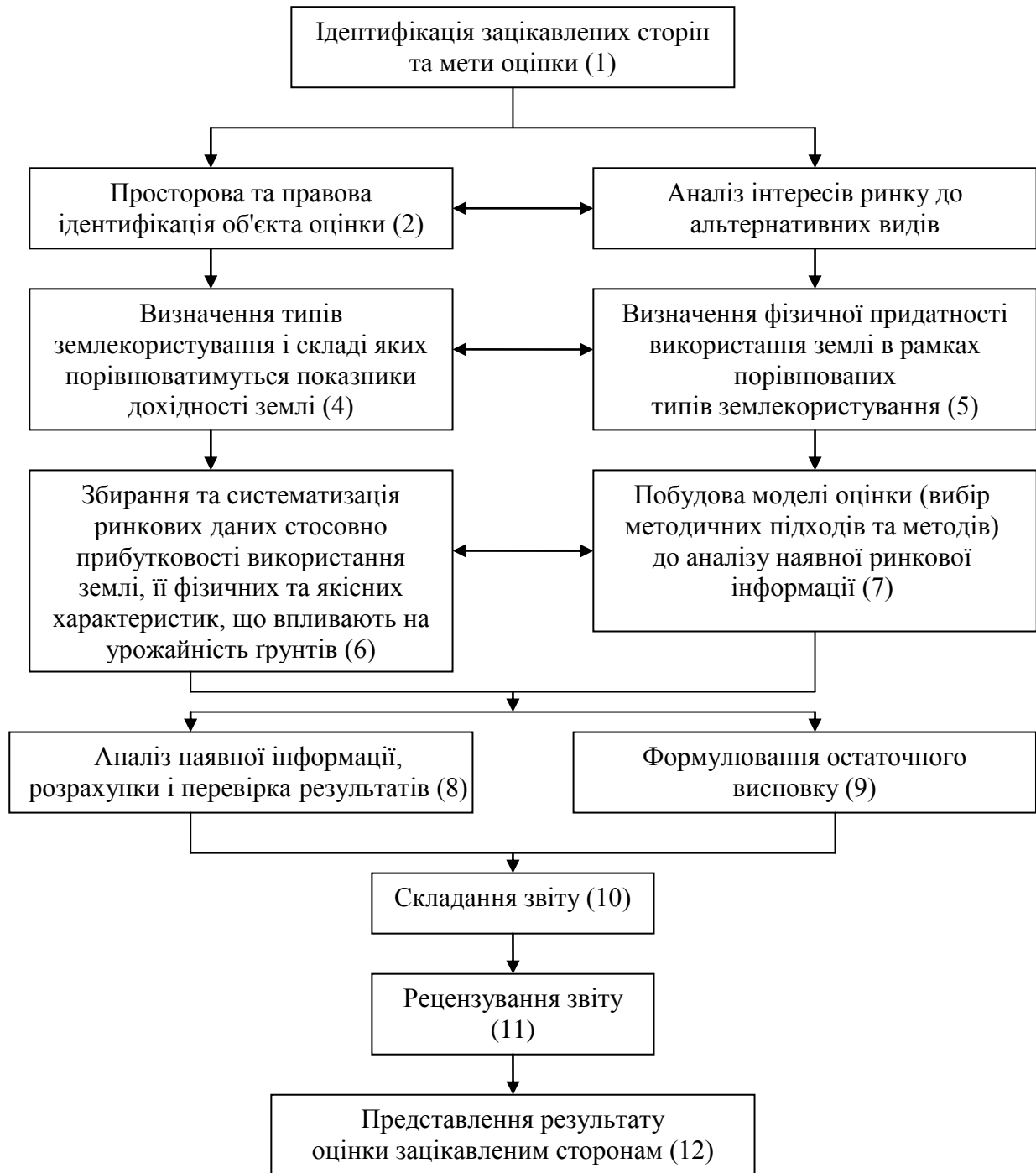


Рисунок 5.1 Процедура оцінки земельних ділянок сільськогосподарських угідь

5.1 Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається, за умови найбільш ефективного їх використання (фактичного чи умовного). При цьому вартість земельної ділянки визначається за формулою:

$$Цв = Цо - Вос \quad (5.1)$$

де Цв – вартість оцінюваної ділянки, визначена витратним методом;
Цо – очікуваний дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки;
Вос – витрати на земельні поліпшення.

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

При оцінці забудованих земельних ділянок визначення витрат на земельні поліпшення здійснюється на основі ринкових витрат, пов'язаних із спорудженням будинків, будівель і споруд, що розташовані в межах земельної ділянки, включаючи підземний простір. Зазначені витрати складаються з витрат на відведення та підготовку земельної ділянки під забудову, включаючи витрати на знесення існуючих будівель і виплати передбачених законодавством сум компенсації, вартості будівництва, облаштування та озеленення, оплати послуг з проектування, сум місцевих зборів, вартості фінансування і прибутку забудовника. Можливі витрати на земельні поліпшення обчислюються шляхом зіставлення витрат на спорудження подібних об'єктів, при цьому земельна ділянка розглядається як умовно вільна від забудови і придатна для ефективного використання. Відновна вартість будівлі, без урахування фізичного зносу, визначається за формулою:

$$C \text{ дата оцінки} = C \text{ рік забудови} \times V \times \text{Кінд.}, \quad (5.2)$$

де С дата оцінки – відновна вартість на дату оцінки, грн.,

С рік забудови – відновна вартість станом на дату забудови, V – будівельний об'єм,

Кінд. – індекс, який враховує зміну вартості будівництва з року забудови по дату оцінки та визначається за формулою:

$$\text{Кінд.} = K1 \times K2 \times K3 \times \text{Кінф.} \quad (5.3)$$

де K1 – індекс, що враховує зміну вартості будівництва з року забудови по 1984 рік, K2 – територіальний коефіцієнт по області до індексу, який враховує зміну вартості будівництва, що враховує зміну вартості будівництва з року забудови по 1984, K3 – індекс змін вартості підрядних робіт по відношенню до вартості будівельно-монтажних робіт станом на дату оцінки,

Кінф – індекс інфляції за період між датою на яку відомий індекс змін вартості підрядних робіт по відношенню до вартості будівельно-монтажних робіт та датою оцінки.

За умови, що об'єкт активно експлуатується необхідно визначити фізичний знос: $\Phi_z = \sum F_i \times M_i : 100,$ (5.4)

де Φ_z – величина фізичного зносу, %; F_i – величина фізичного зносу конструктивного елемента будівлі, %; M_i – питома вага конструктивного елемента у вартості будівлі, %; i – кількість елементів.

Відновна вартість з урахуванням фізичного зносу розраховується:

$$\text{Свід} = C \text{ дата оцінки} \times (1 - \Phi_z), \quad (5.5)$$

де, Свід – відновна вартість будівлі, грн; С дата оцінки – відновна вартість на дату оцінки, грн.; Φ_z – величина фізичного зносу, %

Коригування відновної вартості виконується з урахуванням витрат на ремонтні роботи: $\text{Срем.} = \text{Цр} \times S,$

де Срем. – вартість косметичного ремонту; Цр – ціна ремонту, грн./м²; S – площа приміщень, що ремонтуються.

Підсумкове значення вартості об'єкта, що оцінюється, визначається за формулою: $\text{Свит.} = (\text{Свід.} + \text{Срем.}) \times \text{Кп.д.} \times \text{Кпдв.},$ (5.6)
Кп.д – коефіцієнт, що враховує підприємницький дохід; Кпдв. – коефіцієнт, що враховує податок на додану вартість.

Вартість права користування земельною ділянкою визначається за формулою: $V_3 = P_{3п} : C_k,$ (5.7)
де $P_{3п}$ – річний податок на землю; C_k – ставка капіталізації.

Для забудованої земельної ділянки річний податок на землю визначається для площі земельної ділянки, яку фактично займає об'єкт.

5.2 *Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки:*

$$Ц_{кп} = \frac{D_0}{C_k} \quad (5.8)$$

де D_0 – чистий операційний чи рентний дохід; C_k – ставка капіталізації.

Непряма капіталізація ґрунтується на припущенні про обмеженість та змінність грошового потоку від використання земельної ділянки протягом певного періоду з наступним її продажем:

$$Ц_{кн} = \sum_{i=1}^t \frac{D_{0i}}{(1 + C_k)^i} \times P \quad (5.9)$$

де D_{0i} – очікуваний рентний або операційний дохід; C_k – ставка капіталізації; P – поточна вартість реверсії; t – період у роках.

Ставка капіталізації визначається характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок або шляхом розрахунку на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей, а також як різниця між загальною ставкою капіталізації та нормою повернення капіталу.

При оцінці забудованих земельних ділянок (або тих, забудова яких передбачається) чистий операційний дохід визначається на основі очікуваного доходу на ринку від оренди землі або забудованої ділянки (земельних поліпшень) за умови її найбільш ефективного використання. Чистий операційний дохід розраховується як різниця між сумою орендних платежів, які можуть бути отримані протягом року, та операційних витрат, пов'язаних з утриманням та експлуатацією земельної ділянки і її поліпшенням, що склалися на ринку. До операційних витрат включаються витрати на управління нерухомістю, поточний ремонт, сплата земельного податку та інші виплати; не включаються експлуатаційні витрати та податки, пов'язані з господарською діяльністю на земельній діяльності. Ставка відшкодування обчислюється за формулою: $G_{відш.} = 1 : (1 - a) \times (T - s),$ (5.10)
де $G_{відш.}$ – ставка відшкодування, %; a – фізичний знос; T – фізичний знос об'єкту; s – граничне значення фізичного зносу, %.

Потенційний валовий дохід за рік від оренди при оптимальному використанні наявних приміщень розраховується:

$$P_p = \sum (n-i) S_i \times P_{mi} \times T_i, \quad (5.11)$$

де P_p – потенційний валовий дохід, грн./рік; S_i – корисна площа i – го об'єкту оренди; P_{mi} – орендна плата, грн/м² в місяць; T_i – термін експлуатації об'єкта, місяців; n – кількість об'єктів, що здаються в оренду.

5.3 Метод зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок базується на тому, що вартість встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу, враховуючи відмінність. Обираються об'єкти-аналоги (не менше 5), визначається вартість поправки у відсотках і коригують ціни:

$$C_{за} = C_a + \sum_{j=1}^m \Delta C_{aj} \quad (5.12)$$

де $C_{за}$ – скоригована ціна продажу а-тої подібної земельної ділянки у грн.; C_a – фактична ціна продажу а-тої подібної земельної ділянки у грн.; m – кількість факторів порівняння; ΔC_{aj} – різниця в ціні «+» або «-» в продажі а-тої подібної ділянки, що оцінюється за фактором порівняння.

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, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється. Вартість земельної ділянки визначається як медіанне або модальне значення отриманих результатів. При зіставленні цін продажу забудованих земельних ділянок, подібними визначаються земельні ділянки, що мають: однакову функцію використання землі і характер земельних поліпшень; спільний район розташування; близькі фізичні характеристики (розмір, конфігурація, ухил поверхні, стан ґрунтів, режим ґрунтових вод та паводків, заболоченість, прояви небезпечних геологічних процесів, рівень інженерної підготовки, фізичний стан об'єктів). На вартість земельної ділянки може впливати: правовий режим земельної ділянки; умови продажу та фінансування; дата продажу (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана із зміною цін); особливості місця розташування; фізичні характеристики земельної ділянки та стан забудови; умови та обмеження щодо використання земельної ділянки.

Загальне оточення та об'єкти оцінки земельних ділянок сільськогосподарських угідь

Об'єкти оцінки: Земельні ділянки особистих підсобних господарств; земельні ділянки у складі особистих селянських господарств; земельні ділянки, використовувані фермерськими господарствами; земельні ділянки, використовувані с/г підприємствами з статутними фондами

Методи структуризації оточення метою оцінки: включення об'єктів, розташованих на території місцевої громади; включення об'єктів, розташованих на території суміжних громад (кущовий); включення об'єктів, розташованих в одному земельно-оціночному районі; включення об'єктів, розташованих в

одному адміністративному районі; локалізація накладанням територій земельно-оціночних та адміністративних районів; метод квадрату карти.

Таблиця 5.1 – Ланки типових сівозмін в розрізі природно-кліматичних зон

Степ – зерно-паро-просапні	Лісостеп – зерно-траво-просапні	Полісся – зерно-льоно-трав'яні
Чорний пар	Багаторічні трави	Бобові трави
Озима пшениця	Озима пшениця	Озима пшениця (жито)
Зернобобові	Зернобобові	Зернобобові
Ярові зернові	Ярові зернові	Ярові зернові
Технічні (соняшник)	Технічні (цукровий буряк, ріпак, соняшник)	Технічні (льон, картопля)

Приклад. Земельна ділянка площею 921,84 кв.м. складної чотирикутної форми та спокійний рельєф, містить нежитлове приміщення, що на дату оцінки використовується як магазин та оснащене всіма необхідними інженерно-технічними мережами. Вихідні дані знаходяться у таблицях 5.2, 5.3, розрахунок вартості у таблиці 5.4.

Таблиця 5.2

№ з/п	Найменування об'єкту	Термін експлуатації, років	Граничне значення фізичного зносу, %	Фізичний знос, %	Ставка відшкодування, %
1	Магазин	150	70	30	1,4
2	Навіс	75	70	30	2,7
Ставка відшкодування (прийнята)					1,4
Ставка капіталізації					14

Таблиця 5.3

№ з/п	Найменування об'єкту	Внутрішня площа S, м ²	Місячна оренда Pm, грн/м ²	Потенційний валовий дохід Pp, грн/рік	Кзагр.	Фактичний валовий дохід, грн/рік
1	Магазин	337,50	50,00	202500,00	0,75	151875,00
2	Навіс	35,20	18,00	7603,20	0,70	5322,24
				210103,00		157197,00

Таблиця 5.4

Умовні позначення	Найменування показників	Порядок отримання розрахунку	Значення
Дп	Потенційний валовий дохід від оренди, грн.	Таблиця 2	210103,20
Дф	Фактичний річний валовий дохід, грн.	Таблиця 2	157197,00
Вк	Комунальні витрати, поточний ремонт, охорона	Довідка	0
Вз	Плата заземлю, грн.	Розраховується	4385,10
Вр	Річні витрати на утримання та експлуатацію забудованої земельної ділянки, грн.	Вз + Вк	4385,10
Доз	Чистий річний операційний дохід, грн.	Дф - Вр	152812,14
Ск	Ставка капіталізації, коефіцієнт	Таблиця 1	0,14
Цо	Капіталізована вартість забудованої земельної ділянки, грн.	Цо = До : Ск	1091515,29
Во	Витрати на освоєння і забудову земельної ділянки, грн.	Розраховуються	908236,30
Цв	Вартість земельної ділянки, грн.	Цв = Цо - Во	183279,03
S	Площа земельної ділянки, м ²	S	921,84
Вартість земельної ділянки в розрахунку за 1 м ²		Цв : S	198,82

Продовжимо обчислення вартості земельної ділянки методом капіталізації чистого операційного доходу (таблиця 5.5).

Таблиця 5.5

Умовні позначення	Найменування показників	Порядок отримання розрахунку	Значення
Свід	Ставка відшкодування, коефіцієнт	Таблиця 1	0,014
Скз	Ставка капіталізації для земельної ділянки, коефіцієнт	Ск - Свід	0,126
Доч	Очікуваний чистий операційний дохід від забудованої земельної ділянки, грн.	Во × Ск (таблиця 3)	127153,0
До	Доданий річний дохід від земельної ділянки, грн.	Доз - До	25659,06
Цв	Вартість земельної ділянки, грн.	До : Скз	202992,07
S	Площа земельної ділянки, м ²	S	921,84
Вартість земельної ділянки в розрахунку за 1 м ²		Цв : S	220,20
Вартість земельної ділянки, грн.			202992

Таблиця 5.6 – Метод зіставлення при обчисленні вартості житлових приміщень.

Характеристика об'єкта	Об'єкт оцінки	Об'єкти зіставлення				
		ОЗ1	ОЗ2	ОЗ3	ОЗ4	ОЗ5
Місцерозташування	відм	добр	відм	відм	задов	відм
Поверховість будинку	14	9	14	9	9	10
Поверховість квартири	11	9	3	9	7	7
Стан об'єкту	відм	добр	відм	відм	задов	відм
Площа загальна, м ²	52,8	55,0	52,0	47,0	44,0	58,2
Площа житлова, м ²	29,4	38,0	30,0	30,0	28,5	31,1
Площа кухні, м ²	7,7	7,0	9,0	7,5	7,0	10,1
Метро (відстань)	7 хв.	4 зуп.	7 хв.	4 зуп.	3 зуп.	5 хв.
Лоджія	+	+	+	заскл	заскл	+
Ціна квартири, \$		32000	29510	30600	26000	27936
Коригування						
Місцерозташування		+ 5 %	-	-	+ 12 %	-
Поверховість будинку		+ 3 %	-	+ 3 %	+ 3 %	+ 3 %
Поверховість квартири		+ 7 %	+ 2 %	+ 7 %	-	-
Стан об'єкту		- 5 %	-	- 5 %	+ 3 %	-
Площа загальна, м ²		- 2 %	-	+ 2 %	+ 3 %	- 4 %
Площа житлова, м ²		-	- 3 %	-	-	-
Площа кухні, м ²		-	- 2 %	-	-	- 4 %
Метро (відстань)		+ 4 %	-	+ 4 %	+ 3 %	- 2 %
Лоджія		-	-	- 3 %	- 3 %	-
Скоригована ціна, \$	30990,6	35 840	28625	33048	31460	25980,5

Контрольні питання

1. Назвіть послідовні кроки витратного методу оцінювання об'єкта нерухомості.
2. Обґрунтуйте підходи до оцінювання накопиченого фізичного зносу.
3. Чим відрізняється дохідний підхід від інших способів оцінювання?
4. Як визначити вартість об'єкта нерухомості методом прямої капіталізації доходу?
5. На якому принципі ґрунтується метод порівняння об'єктів нерухомості?
6. Наведіть алгоритм розрахунку експертного оцінювання способом коригування одиниці площі за окремими показниками.
7. Які критерії визначають аналогічні об'єкти?
8. У чому доцільність методу зіставлення цін продажу?
14. Від яких критеріїв залежить точний результат оцінювання об'єктів?
15. Як обираються земельні ділянки для и визначення вартості?

Література: [1, 7, 9-13].

РОЗДІЛ 3 ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНА ДІЯЛЬНІСТЬ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ

Тема 6 Обчислення суми плати за земельні ресурси

6.1 Показники плати за земельні ресурси.

6.2 Прогнозування надходжень плати за земельні ресурси.

6.3 Методика обчислення плати за землю.

6.3.1 Розрахунок плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

6.3.2 Розрахунок плати за земельні ділянки населених пунктів.

6.1 При обчисленні плати за земельні ресурси крім площі, ставок, коефіцієнтів показників грошової оцінки ураховують також обсяги пільг, що надаються чи надаватимуться платникам земельного податку відповідно до закону. Землекористувачі, що фінансуються винятково з бюджету (науково-дослідні організації, державні заклади, установи, силові структури) земельні податки не сплачують.

АР Крим має право встановлювати власні пільги щодо сплати за землю, часткове збільшення на певний строк або зменшення суми земельного податку лише за рахунок коштів, що зараховуються на спеціальні бюджетні рахунки.

Нарахування земельного податку виконується на підставі даних державного земельного кадастру. Юридичні особи обчислюють суми земельного податку самостійно. У разі належності ділянки до державної або комунальної власності необхідно самостійно обчислити суму земельного податку щорічно за станом на 1 січня та станом на 1 лютого, яку можна змінювати щомісяця.

Податковий розрахунок земельного податку передбачає подання платникам земельного податку звітного розрахунку, нового звітного розрахунку і уточнюючого розрахунку за ново відведені земельні ділянки.

Даний розрахунок передбачає помісячну розбивку суми сплати земельного податку на поточний рік (до 1 лютого). У такому випадку необхідно сплачувати за останнім календарним податковим днем щомісяця.

Юридичні особи за ново відведені земельні ділянки розміри податку подають протягом місяця з дня виникнення права власності або користування земельними ділянками.

Базовий податковий (звітний) період дорівнює календарному місяцю. Нарахування земельного податку громадянам проводять державні податкові інспекції. Вони видають платникові до 15 липня поточного року платіжне повідомлення про сплату податку. Якщо на земельній ділянці розташована будівля, що перебуває у користуванні кількох осіб (юридичних або громадян), земельний податок нараховується кожному з них пропорційно тій площі, що знаходиться в їх користуванні.

При сплаті надмірної суми вона повертається платнику його письмовою заявою або за його бажанням зараховується до сплати податку за наступний рік.

За несвоєчасну сплату сплачується пеня розміром 120% річних (облікові ставки Національного банку України), діючої на день виникнення податкового боргу.

6.2 Для проведення точного прогнозу надходжень плати за землю необхідно вивчити всіх наявних платників податку. Податок не сплачують ті, хто має пільги.

Мета прогнозування податковими органами надходжень земельного податку – об'єктивне відображення в розрахунках потенційних обсягів мобілізації до бюджету коштів платників податків.

Етапи прогнозування:

1. Річне – прогнозування річних надходжень, визначених державною податковою адміністрацією України, її органами на місцях відповідно до показників.
2. Квартальне – прогнозування квартальних надходжень з помісячним розподіленням їх суми.
3. Додаткові надходження – неоподатковані площі, перехідні платежі, суми переоплат, недоїмки тощо.

Показники прогнозування: наявність і платоспроможність платників; діючі ставки оподаткування та їх зміни; площі оподаткованих земель; пільги по платі за землю; терміни внесення платежів. обсяги перехідних платежів і заборгованостей; обсяги надходження платежів за звітний період; грошові оцінки земель; коефіцієнт інфляції або індекс індексації.

Прогнозування передбачає повне і своєчасне визначення платників земельного податку, правильне визначення об'єктів оподаткування, визначення і уточнення оподатковуваних площ земельних ділянок, виявлення неоподатковуваних площ, законне застосування ставок оподаткування, визначення інших чинників, що впливають на суми надходжень. При розрахунках враховуються пільги щодо плати за землю, а також показники, що впливають на податкові надходження, зокрема перехідні платежі, суми переоплат, недоїмки. Доцільно відокремлювати суми плати за землю у вигляді фіксованого сільськогосподарського податку, єдиного податку, оплати від пільгових категорій платників, зокрема підприємства військово-промислового комплексу.

Узагальнений обсяг плати за землю обчислюється за формулою:

$$P_z = \sum_1^i P_{zd_i} \times G_{oi} \times S_{pi} \times I_f \times \sum P_{zd_i} \times G_{oi} \times S_{pi} \times K_{pi} \times I_f, \quad (6.1)$$

де G_{oi} – грошова оцінка земельної ділянки;

S_{pi} – ставка земельного податку; P_{zd} – площа земельної ділянки; I_f – коефіцієнт індексації; i – вид земель;

K_p – коефіцієнт пільг.

При визначенні обсягів плати за землю промисловості, транспорту, зв'язку, оборони, енергетики, а також землі природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого, історико-культурного призначення, лісового та водного фонду за

межами населених пунктів встановлюються ставки і можливі пільги. Податок на земельні ділянки, надані для підприємств промисловості, транспорту, зв'язку та ін. призначення справляється 5% від грошової оцінки площі ріллі по області. Обчислення надходжень плати за землю:

$$Пзп = Пзп \times Гор \times 0,05 \times Іф \quad (6.2)$$

де Пзп – площа земельної ділянки, що оподатковується в га; Гор – грошова оцінка площі ріллі (грн./га).

Плата за земельну ділянку, що використовується для потреб залізничного транспорту, збройних сил України, військових формувань справляється у розмірі 0,02 % від грошової оцінки одиниці площі ріллі по області, крім земель військових сільськогосподарських підприємств, з яких земельний податок справляється як за землі сільськогосподарського призначення та обчислюється:

$$Пзз = Пзп \times Гор \times 0,02 \times Іф \quad (6.3)$$

де Пзпз – площа земельної ділянки, що оподатковується в га;

Гор – грошова оцінка площі ріллі (грн./га);

Іф – індекс інфляції.

За земельні ділянки надані на землях водного та лісового фонду, зайняті під будівлями та спорудами податок справляється у розмірі 0,3 % грошової оцінки одиниці ріллі по області.

Сума земельного податку, яка надійде від n – платників, що займають i – ті площі різної грошової оцінки, становитиме:

$$Пзп = \sum_{1}^n \sum_{1}^i Пзп_{пi} \times Гор_{i} \times \frac{5}{100} \quad (6.4)$$

де $Пзп_{пi}$ – площі земельних ділянок;

$Гор_{i}$ – грошова оцінка площ по області

i – тої ділянки;

n – число платників, що використовують земельні ділянки;

i – натуральні числа (1, 2, 3).

6.3.1 Більшість земель України мають високу цінність, більшість площ характеризується високою родючістю, що дає змогу отримувати високі врожаї.

Ставки земельного податку встановлюються на 1 га сільськогосподарських угідь у відсотках від їх грошової оцінки у таких розмірах:

1) Для ріллі, сіножатей, пасовищ – 0,1%;

2) Для багаторічних насаджень – 0,03%.

Обчислення плати податку за земельні ділянки сільськогосподарського призначення виконується за формулою:

$$Пзс = Плс \times Гозс \times Кпс \times Іф \quad (6.5)$$

де Плс – площа земельної ділянки;

Гозс – грошова оцінка (грн./га);

Кпс – понижуючий коефіцієнт (0,1% або 0,03%).

За сільськогосподарські угіддя, що надані у встановленому порядку і використовуються за цільовим призначенням, незалежно від того, до якої

категорії земель вони належать, земельний податок справляється за ставками, що наведені у таблиці 6.1.

Таблиця 6.1 – Ставки податку за землю сільськогосподарського призначення.

Назва господарства	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
Колективне сільськогосподарське підприємство № 1	2,87	11,75	4,34	1,97
Колективне сільськогосподарське підприємство № 2	3,89	-	2,57	2,57
Декоративний розсадник	5,44			
Науково-дослідний інститут садівництва	3,83	31,73		
РСП квітництва	2,57			
«Сади»		11,78		
Держплемзавод			1,57	1,68

Розрахована з приведених даних питома вага пільг становить: по площі – 28,2 % (100,26 : 354,98 га); по податку – 42,9 % (4606,55 : 10730,83 га).

6.3.2 Плата за земельні ділянки населених пунктів обчислюється:

$$P_z = P_{zгнпi} \times Sp_{сі} \times K_{пмі} \times I_f \quad (6.6)$$

де $P_{zгнпi}$ – обрахована площа землі н. п., що за кількістю населення відноситься до конкретної групи; $Sp_{сі}$ – середня податкова ставка (грн./м²); $K_{пмі}$ – підвищуючий коефіцієнт, що застосовується у містах державного та обласного значення (Київ, Сімферополь, Севастополь...).

Податок на земельні ділянки, що зайняті житловим фондом, кооперативними автостоянками, гаражно-будівельними, дачно-будівельними кооперативами, індивідуальними гаражами і дачами громадян справляється у розмірі 3 % суми земельного податку, обчисленого відповідно за грошовою оцінками чи ставками. Податок за земельні ділянки на територіях та об'єктах природоохоронного, оздоровчого рекреаційного призначення, зайняті виробничими, культурно-побутовими, господарськими будівлями і спорудами, що не пов'язані з функціональним призначенням цих об'єктів, справляється у п'ятикратному розмірі відповідного земельного податку, розрахованого за ставками.

При визначенні розміру податку на земельні ділянки, зайняті виробничими, культурно-побутовими, господарськими будівлями і спорудами, розташованими на територіях та об'єктах історико-культурного призначення, що не пов'язані з функціональним призначенням цих об'єктів, земельний податок коригується коефіцієнтами: міжнародного значення – 7,5;

загальнодержавного значення – 3,75; місцевого значення – 1,5. Податок за частину площ земельних ділянок, наданих підприємствам, установам і організаціям (за винятком сільськогосподарських угідь), що перевищують норми відведення, справляється у п'ятикратному розмірі. За земельні ділянки, надані для Збройних Сил України та інших військових формувань, залізниць, гірничодобувних підприємств, водойми, надані для виробництва рибної продукції, справляється у розмірі 25 % суми земельного податку, обчисленого відповідно до положень застосування показника грошової оцінки чи ставок.

Для населених пунктів, щодо яких визначена грошова оцінка земельних ділянок, ставка земельного податку приймається у розмірі 1% грошової оцінки цих земель:

$$Пзк = Пздк \times Го \times Сп \times Кп \times Іф \quad (6.7)$$

де Пздк – площа земельної ділянки курортної зони, га; Го – грошова оцінка 1 га землі, грн.; Сп – ставка земельного податку; Кп – підвищувальний коефіцієнт, установлений для кожної курортної зони.

У населених пунктах, для яких не визначена грошова оцінка земель, плата за земельні ділянки під житловим фондом визначається за формулою:

$$Пз = Пзгнп \times Спс \times Кпм \times Іф \quad (6.8)$$

де Пзгнп – обрахована площа землі житлового фонду у населеному пункті; Спс – середня ставка податку, грн; Кпм – підвищуючий коефіцієнт, що застосовується для розрахунку плати за землі у містах Києві, Симферополі, Севастополі та обласного підпорядкування.

Отже, для різних видів земель та їх зон місцевого поділу мають бути встановлені ставки земельного податку. Розмір земельного податку повинен визначатися залежно від функціонального призначення об'єкта, розташованого на земельній ділянці, тобто від її функціонального використання.

Контрольні питання

1. Назвіть коефіцієнти, що використовують при розрахунках плати за землю.
2. Як визначити ставки земельного податку?
3. Обґрунтуйте різницю обчислення плати за землі с/г призначення та населених пунктів.
4. Які нормативно-правові документи використовують при визначенні земельного податку?

Література: [2, 4, 5, 9].

Тема 7 Приватизаційна діяльність в Україні.

7.1 Порядок підготовки об'єктів до приватизації.

7.2 Приватизація майна в агропромисловому комплексі.

7.3 Приватизація житлового фонду.

7.4 Приватизація земельної ділянки.

7.1 Державна програма приватизації визначає основні цілі, пріоритети, завдання та способи приватизації державного майна (або майна, що належить

АР Крим) та відчуження комунального майна групи об'єктів, що підлягають приватизації.

Мета приватизації: створення умов для сприяння підвищеної ефективності діяльності сільських господарств, створення конкурентного середовища та надходження коштів від приватизації до державного бюджету.

Пріоритети та основні завдання приватизації: приватизація відбувається виключно за кошти з урахуванням індивідуальних особливостей господарств; забезпечення інформацією відкритості процесу приватизації; формування попиту на об'єкти приватизації вітчизняних та іноземних інвесторів; максимальне використання інститутів, інфраструктури ринку цінних паперів; залучення коштів для розвитку та структурної перебудови сільського господарства; створення сприятливих умов для залучення власників із довгостроковими інтересами; підвищення ваги українських господарств на міжнародних ринках.

Для реалізації цих завдань створені комітети у Фонді державного майна. Визначення способу продажу, попиту на об'єкт і забезпечення ефективного функціонування здійснюється у післяприватизаційний період. Індивідуальній приватизації підлягають господарства, що не є монополістами у своїй галузі, земельні ресурси, що не охороняються законом або мають особливий статус. Органи, уповноважені управляти державним майном, разом з Фондом до прийняття рішення про приватизацію здійснюють передприватизаційну підготовку згідно з планом-графіком, на підставі пропозицій власних та інвесторів і затверджується Кабінетом Міністрів України.

Передприватизаційна підготовка господарств, сільськогосподарських підприємств може передбачати: виявлення державного майна, що не підлягає приватизації, та розроблення умов його подальшого використання з обов'язковим внесенням пропозицій Кабінету Міністрів України щодо визначення органу, який управлятиме цим майном; виявлення об'єктів соціально-культурної та побутової сфери, культових споруд і визначення умов їх подальшого функціонування, передачу в установленому порядку цих об'єктів у власність відповідних територіальних громад, релігійних організацій або державним органам приватизації для подальшого продажу відповідно до законодавства; виявлення іншого державного майна, яке тимчасово не використовується, та розроблення пропозицій щодо умов його подальшого використання або консервації у встановленому порядку тощо.

7.2 Приватизація майна радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств здійснюється шляхом перетворення їх у колективні сільськогосподарські підприємства або у відкриті акціонерні товариства за рішенням загальних зборів (зборів уповноважених). Працівникам с/г підприємства, що приватизується, та прирівняним до них особам безоплатно надається частка державного майна (акції), розмір якої визначається як добуток вартості майна, що припадає на одного члена колективного сільськогосподарського підприємства по області (Автономній Республіці Крим), на кількість працівників підприємства, що приватизується, та прирівняних до них осіб. Безоплатна передача частки державного майна

проводиться при перетворенні в процесі приватизації радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств у колективні сільськогосподарські підприємства або у відкриті акціонерні товариства. Розподіл безоплатно переданого майна (акцій) між працівниками здійснюється відповідно до трудової участі за рішенням загальних зборів (зборів уповноважених). Приватизація майна сільськогосподарських підприємств, які спеціалізуються на вирощуванні багаторічних насаджень (хміль, ефіроолійні та лікарські рослини), здійснюється шляхом перетворення їх у відкриті акціонерні товариства. При цьому акції на суму вартості зазначених багаторічних насаджень тимчасово залишаються у власності держави у розмірі не менше 25 відсотків.

7.3 Приватизація державного житлового фонду (далі приватизація) - це відчуження квартир (будинків), кімнат у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, та належних до них господарських споруд і приміщень (підвалів, сараїв і т. ін.) державного житлового фонду на користь громадян України. Державний житловий фонд – це житловий фонд місцевих Рад народних депутатів, та житловий фонд, який знаходиться у повному господарському віданні чи оперативному управлінні державних підприємств, організацій, установ.

До об'єктів приватизації належать квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів (далі - квартири (будинки), які використовуються громадянами на умовах найму. Не підлягають приватизації: квартири-музеї; квартири (будинки), розташовані на територіях закритих військових поселень, підприємств, установ та організацій, природних та біосферних заповідників, національних парків, ботанічних садів, дендрологічних, зоологічних, регіональних ландшафтних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, історико-культурних заповідників, музеїв-заповідників; кімнати в гуртожитках; квартири (будинки), які перебувають в аварійному стані (в яких неможливо забезпечити безпечне проживання людей); квартири (кімнати, будинки), віднесені у встановленому порядку до числа службових, а також квартири (будинки), розташовані в зоні безумовного (обов'язкового) відселення, забрудненій внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС.

Приватизація квартир у будинках, включених до плану реконструкції поточного року, здійснюється після її проведення власником (володільцем) будинку. Наймачі, які проживали у квартирах до початку реконструкції, після проведення реконструкції мають пріоритетне право на приватизацію цих квартир. Одноквартирні будинки, а також квартири в будинках, включених до планів ремонту, можуть бути приватизовані до його проведення за згодою наймачів з наданням їм відповідної компенсації у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Приватизація здійснюється шляхом: безоплатної передачі громадянам квартир (будинків) з розрахунку санітарної норми 21 квадратний метр загальної площі на наймача і кожного члена його сім'ї та додатково 10 квадратних метрів

на сім'ю; продажу надлишків загальної площі квартир (будинків) громадян України, що мешкають в них або перебувають в черзі потребуючих поліпшення житлових умов.

Житлові чеки - це приватизаційні папери, які одержуються всіма громадянами України і використовуються при приватизації державного житлового фонду. Вони можуть також використовуватись для приватизації частки майна державних підприємств, земельного фонду. Громадяни, які мають житло на праві власності, можуть використовувати одержані житлові чеки для придбання частки майна державних підприємств, земельного фонду. Таким же чином можуть використовувати житлові чеки громадяни, які отримали їх в порядку компенсації за приватизовану квартиру (будинки).

Якщо загальна площа квартир (будинків), що підлягають приватизації, відповідає санітарні нормі, зазначені квартири (будинки) передаються наймачеві та членам його сім'ї безоплатно. До членів сім'ї наймача включаються лише громадяни, які постійно проживають в квартирі (будинку) разом з наймачем або за якими зберігається право на житло. Якщо загальна площа квартири менше площі, яку має право отримати сім'я наймача безоплатно, наймачу та членам його сім'ї видаються житлові чеки, сума яких визначається виходячи з розміру недостатньої площі та відновної вартості одного квадратного метра. Якщо загальна площа квартири (будинку) перевищує площу, яку має право отримати сім'я наймача безоплатно, наймач здійснює доплату цінними паперами, одержаними для приватизації державних підприємств чи землі, а у разі їх відсутності – грошима. Сума доплат визначається добутком розміру надлишкової загальної площі на вартість одного квадратного метра. Право на приватизацію квартир (будинків) державного житлового фонду з використанням житлових чеків одержують громадяни України, які постійно проживають в цих квартирах (будинках), або перебували на обліку потребуючих поліпшення житлових умов до введення в дію цього Закону. Кожний громадянин України має право приватизувати займане ним житло безоплатно в межах номінальної вартості житлового чеку або з частковою доплатою один раз.

Приклад розрахунку часток у квартирі багатоквартирного житлового будинку: У квартирі мешкають три власники і займають кімнати таких розмірів: перший - дві житлові кімнати площею 30 кв.м, другий - три житлові кімнати площею 40 кв.м і третій - одну житлову кімнату площею 20 кв.м, площа підсобних приміщень квартири загального використання становить 45 кв.м. За цих умов розрахунок частки складає:

$P(1) = 30 + 45 \times 30 / (30 + 40 + 20) = 30 + 15 = 45$ кв. м.,
де $45 / 135 = 34 / 100 = 17 / 50$;

$P(2) = 40 + 45 \times 40 / (30 + 40 + 20) = 40 + 20 = 60$ кв. м.,
де $60 / 135 = 44 / 100 = 22 / 50$;

$P(3) = 20 + 45 \times 20 / (30 + 40 + 20) = 20 + 10 = 30$ кв. м.,
де $30 / 135 = 22 / 100 = 11 / 50$.

Перевірка: $17 / 50 + 22 / 50 + 11 / 50 = 50 / 50 = 1$

7.4 *Порядок та норми безоплатної приватизації земельних ділянок* здійснюється за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування із земель, що передані їм в користування для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва та будівництва індивідуальних гаражів.

Порядок набуття у власність земельної ділянки для здійснення підприємницької діяльності громадянами – суб'єктами підприємницької діяльності, які є власниками об'єктів нерухомого майна, регулюється Указом Президента України. Так, громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради. До заяви додається державний акт на право постійного користування землею або договір оренди землі; план земельної ділянки та документ про її надання у разі відсутності державного акта; свідоцтво про реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності. У разі, якщо земельна ділянка не перебуває у користуванні власника об'єктів нерухомого майна, йому необхідно звернутися з заявою до місцевої ради (зазначивши місце розташування земельної ділянки, цільове призначення та її розмір) з проханням надати її в оренду з правом викупу. Після укладення договору оренди землі орендар має право звернутися до місцевої ради з заявою про придбання (купівлю) орендованої земельної ділянки. Порядок подання та форма заяви про продаж земельних ділянок затверджується постановою Кабінету Міністрів України. Рішення про відмову в продажі земельної ділянки, а також залишення заяви покупця без розгляду більше місяця може бути оскаржено в судовому порядку.

Контрольні питання

Визначити правильну відповідь:

1. Державна програма приватизації розробляється:
 - а) Фондом державного майна України;
 - б) Верховною Радою України;
 - в) Кабінетом Міністрів України.
 - в) перетворення у приватні підрозділи зі збереженням власності у державі.
2. Приватизація майна сільськогосподарських підприємств, які спеціалізуються на вирощуванні багаторічних насаджень здійснюється шляхом:
 - а) перетворення у відкриті акціонерні товариства, з державною власністю не менше 25%;
 - б) перетворення у закриті акціонерні товариства з державною власністю не менше 25%;
 - в) перетворення у приватні підрозділи зі збереженням власності у державі.
3. Основною метою приватизації є :
 - а) забезпечення громадян приватною власністю
 - б) підвищення ефективності використання об'єктів приватизації
 - в) створення конкурентного середовища та забезпечення надходження коштів до державного бюджету України.

Література: [4, 5, 9,10]

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Володін М.О. Основи державного земельного кадастру – К.: КНУБА, 2000 – 290 с.
2. Дяхтеренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні. – К.: видавництво " ПРОФІ ", 2007. – 620с.
3. Земельний кодекс України – <http://www.rada.gov.ua>.
4. Закон України "Про оцінку земель" – <http://www.rada.gov.ua>.
5. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" – <http://www.rada.gov.ua>.
6. Кривов В.М., Тихенко Р.В., Гетманьчик Г.П. Основи землевпорядкування. – К.: "Урожай", 2009. – 322 с.
7. Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 року № 1531 „Про затвердження Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок” – <http://www.rada.gov.ua>.
8. Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. N 1440 „Про затвердження Національного стандарту N 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" – <http://www.rada.gov.ua>.
9. Постанова Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. N 1442 „Про затвердження Національного стандарту N 2 "Оцінка нерухомого майна" – <http://www.rada.gov.ua>.
10. Роїна О.М. Приватизація в Україні: Нормативна база. – Київ: КНТ, 2008. – 456с.
11. Соловій І.П., Іванишин О.Т., Лавний В.В., Турчин Ю.І., Часковський О.Г. Землекористування: Навчальний посібник. – Львів: Афіша, 2005. – 400 с.
12. Ступень М.Г. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навчальний посібник. – Львів: Новий світ – 2000, 2006.– 331с.
13. Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Залуцький І.Р. Оцінка земель: Навчальний посібник. – Львів: 2006 – 308с.

ПРИКЛАДИ ВИКОНАННЯ ЗАВДАНЬ КУРСОВОЇ РОБОТИ

1. ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Приклад 1. Виконати нормативну грошову оцінку земельної ділянки площею 5,1114 га земель (з них: 4,6856 га – рілля, 0,4258 га – пасовище) для ведення городництва, що належить сільськогосподарському підприємству імені Івана Франка Василівської сільської ради.

Розв'язок: Для виконання нормативної грошової оцінки земельної ділянки використовуємо формулу $Гагр = Г \times Багр / Б$. Вихідні дані та результати оформлені у таблицях 1.1 – 1.3.

Таблиця 1.1 – Вихідні дані для обчислення

Назва сільради та сільськогосподарського підприємства	Сільськогосподарське підприємство імені Івана Франка Василівської сільської ради.	
Сільськогосподарські угіддя	Грошова оцінка, грн	Бал бонітету
Рілля	3770	39
Пасовище	821	18

Таблиця 1.2 – Нормативна оцінка земель сільськогосподарського призначення з урахуванням коефіцієнту індексації 3,22

Шифри агровиробничих груп ґрунтів	Площа, га	Бал	Грошова оцінка 1га, грн в цінах:		Загальна вартість, грн
			1995р	2010 р	
Рілля					
50 д	1,1875	31	2997	9650	11459
51 д	3,4981	26	2513	8092	28307
Всього по ріллі	4,6856				39766
Тридцять сім тисяч триста двадцять три гривні					

Таблиця 1.3 – Нормативна оцінка земель сільськогосподарського призначення з урахуванням коефіцієнту індексації 3,22

Шифри агровиробничих груп ґрунтів	Площа, га	Бал	Грошова оцінка 1га, грн в цінах:		Загальна вартість, грн..
			1995р	2010 р	
Пасовище					
51 д	0,4258	21	958	3085	1314
Всього по пасовищу	0,4258				1314
Одна тисяча двісті тридцять три гривні					

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки площею 5,1114 га становить 41080 грн (сорок одна тисяча вісімдесят) гривень, з яких рілля площею 4,6856 га – 39766 грн, що в розрахунку на 1 кв. м. складає – 0,85 грн, пасовище площею 0,4258 га – 1314 грн, що складає 0,31 грн/кв. м.

Приклад 2. Експертна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

При розрахунку застосовано методичний підхід, що базується на прямій капіталізації рентного доходу. Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, що отримана на земельній ділянці (фактичної чи умовної), та виробничими витратами і прибутком виробника.

Для визначення рентного доходу з земельної ділянки, яка використовується як сільськогосподарське угіддя, враховується типовий для даної місцевості набір культур, що забезпечує її ефективне використання, дотримання сівозміни і збереження родючості землі.

Очікуваний дохід від продукції, одержаної на земельній ділянці, є добутком нормального (типового) урожаю сільськогосподарських культур та цін його реалізації на ринку. Нормальний (типовий) урожай сільськогосподарських культур включає їх природну урожайність та прибавку урожаю за рахунок застосування агротехнічних заходів. Для визначення прогнозованої урожайності можуть використовуватися багаторічні дані спостережень щодо фактичної урожайності сільськогосподарських культур у межах земельної ділянки, що оцінюється, дані польових дослідів у розрізі відповідних агровиробничих груп ґрунтів, розрахунки типових технологічних карт.

Виробничі витрати формуються за рахунок: технологічних витрат на вирощування сільськогосподарської продукції; загальногосподарських витрат; витрат первинної переробки; витрат реалізації.

Технологічні витрати на гектар вирощування сільськогосподарських культур на ґрунтах з різною урожайністю визначаються за типовими технологічними картами з прив'язкою до конкретної земельної ділянки або шляхом аналізу середньо-багаторічних даних щодо їх рівня, який склався в районі розташування об'єкта оцінки.

Для сільськогосподарських підприємств загальногосподарські витрати в частині віднесення їх до даної земельної ділянки включають:

витрати системи управління сільськогосподарським підприємством;
витрати на утримання загальногосподарських служб та підрозділів.

При віднесенні частки цих витрат до даної земельної ділянки їх загальна сума розподіляється пропорційно прямій оплаті праці.

Нормативний прибуток виробника визначається як відсоткова ставка від очікуваної реалізації продукції, одержаної на земельній ділянці.

В процесі оцінки було визначено, що найбільш типовою районованою культурою є вирощування картоплі.

Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної), ні виробничими витратами і прибутком виробника.

Інформаційною базою при визначенні рентного доходу від використання земельної ділянки слугували технологічні карти на вирощування сільськогосподарських культур.

Земельна ділянка, яка оцінюється, розташована на землях, які за географічним розташуванням, належать до зони Полісся. В сівозмінах даної зони характерні 2 основні сільськогосподарські культури – це льон-довгунець та картопля. Враховуючи, те, що промислове вирощування льону в Україні зупинилось через відсутність механізмів державних дотацій, за основну культуру, по якій можна проаналізувати ринок та рентабельність вирощування культур, притаманних для зони Полісся, взято вирощування картоплі (табл. 1.4).

Таблиця 1.4 – Технологія вирощування картоплі

Показники	Вартість	
	На 1 га посіву	На 1 т продукції у вартісних од.
Площа – 100 га, попередник – Люпин, Норми внесення добрив: гною – 20 т/га, мінеральних добрив 220 кг д.р./га.		
Затрати праці, люд.-год.	1 16,87	-
Заробітна плата (основна, додаткова), з нарахуванням, грн.	510,87	28,39
Орендна плата, грн.	162,31	9,01
Насіння, грн.	227,00	12,61
Органічні добрива, грн.	227,00	12,61
Мінеральні добрива, грн.	697,34	38,74
Засоби захисту рослин, грн.	1073,26	59,62
ПММ, грн.	782,59	43,48
Амортизаційні відрахування, грн.	143,32	7,97
Ремонт основних засобів, грн..	120,40	6,69
Транспортні витрати, грн.	14,30	0,79
Інші матеріальні витрати, грн..	358,81	19,93
Страхові платежі, грн.	208,69	11,60
Загальновиробничі витрати, грн.	182,64	10,15
Виробничі витрати , всього, грн.	4708,55	261,58

Очікуваний дохід від продукції, одержаної на земельній ділянці, визначається як добуток нормального (типового) урожаю сільськогосподарських культур та ціни його реалізації на ринку. Нормальний (типовий) урожай сільськогосподарських культур включає їх природну урожайність та прибавку урожаю за рахунок застосування агротехнічних заходів.

Виходячи з того, що сільськогосподарське підприємство, на території якого розташована земельна ділянка протягом останніх 3-х років не здійснювало діяльності по вирощуванню сільськогосподарських культур, було враховано оптимальну врожайність картоплі по матеріалах економічної оцінки, виходячи з ґрунтового покриття.

Таблиця 1.5 – Розрахунок середньозваженої врожайності ріллі по сільськогосподарському підприємству

Шифр агрогрупи	Площа	Середня врожайність картоплі економічної земель згідно оцінки	Річний дохід з ґрунту	Середньо-зважена врожайність по
14в	136,27	74,9	10207	84
151	2,58	125,9	325	
178а	7,91	89,0	704	
178г	19,96	89,0	1776	
179г	2,65	154,0	408	
5б	31 14	74 9	2332	
6в	434,95	81,9	35622	
8а	53 65	79 6	4271	
8б	60,83	100,6	6119	
8в	44,55	1 17,0	5212	
Разом по господарству	794,49		66977	

Урожайність картоплі складає 84 ц/га. Середньозважена ціна реалізації картоплі за 2005 рік складає 667 грн./т. Валовий дохід, який можна отримати на земельній ділянці за рік, визначається таким чином:

$$ВД = 84 \text{ ц/га} \times 66,7 \text{ грн./ц} = 5686,80 \text{ грн./га.}$$

Для розрахунку земельної ренти, крім виробничих витрат, враховано прибуток підприємця, взятий на рівні 5% від продажу врожаю, - 284,34 грн./га.

Таким чином, розмір земельної ренти складає: $5686,80 - 4708,55 - 284,34 = 693,91$ грн./га

Ставку капіталізації (Ск) було визначено на рівні 2 %. Величина капіталізованого рентного доходу в розрахунку на 1 га, становить: $\Pi_{\text{кп}} = 693,91/0,02 = 34695,63$ (грн. за 1 га). Вартість 1 кв. м. становить 3,47 грн., а з урахуванням площі земельної ділянки, що оцінюється, її вартість становить: $3,47 \times 15047 = 52213,1$ грн.

II. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ВИРОБНИЧОГО ВИКОРИСТАННЯ

2.1 Характеристика об'єкту оцінки

2.1.1 Опис земельної ділянки

Земельна ділянка, що оцінюється, була надана в тимчасове користування на умовах оренди ТОВ «Лохвицький комбикормовий завод» для обслуговування виробничих будівель та споруд.

В геоморфологічному відношенні земельна ділянка характеризується спокійним рівнинним рельєфом. Інженерно-геологічні умови сприятливі. На

земельній ділянці розташовані нежитлові будівлі та споруди, що належать ТОВ «Лохвицький комбикормовий завод» згідно свідоцтва на право власності.

Існуюче використання земельної ділянки не суперечить правовим обтяженням і планувальним обмеженням.

Земельна ділянка забезпечена під'їздом з твердим покриттям, залізничною колією, електропостачанням, газопостачанням, теплопостачанням, водопостачанням, каналізацією, телефонними лініями.

Транспортна доступність до об'єкту оцінки забезпечується з вулиці Панаса Мирного. На дату оцінки земельна ділянка не була обтяжена правами третіх осіб. Міською радою встановлено стандартний набір обмежень щодо використання земельної ділянки, які не впливають на її вартість. Використання за цільовим призначенням обумовленим договором оренди, недопущення самовільної забудови, та інші обмеження згідно чинного законодавства України. Сервітути на земельну ділянку відсутні.

Межі та площа земельної ділянки об'єкту оцінки встановлені договором оренди та технічною документацією з виготовлення правовстановлюючих документів на землю.

2.1.2 Характеристика земельних поліпшень

При огляді об'єкту оцінки встановлено, що земельними поліпшеннями є нежитлові будівлі та споруди виробничого призначення (згідно свідоцтва на право власності та паспорту БТІ): 1. Службовий корпус 2. Головний корпус 3. Вагова 4. Елеватор 5. Блок гаражів і майстерні 6. Зернохосовище та сушка 7. Склад зерна №7 8. Будівля РБУ 9. Склад зерна №8 10. Склад БВД 11. Насосна станція 12. Матеріальний склад 13. Будівля трансформаторної N1. Огорожа N2. Колодязь I. Пожежне водоймище II. Пожежне водоймище III. Артезіанська свердловина IV. Водонапірна башта

2.2 Аналіз найбільш ефективного використання

Аналіз найбільш ефективного використання земельної ділянки дозволяє визначити найбільш прибуткове та конкурентноспроможне використання об'єкту нерухомості – тобто те використання, в якому відповідає максимальна вартість об'єкту.

Щоб відповідати найбільш ефективному використанню об'єкту нерухомості, його використання повинно відповідати критеріям: бути законодавчо дозволеним; бути фізично можливим; бути економічно виправданим; приносити максимально можливий прибуток.

2.2.1 Використання, дозволене законодавчо

Користування земельною ділянкою оформлено договором оренди (від _____), який зареєстровано в Червонозаводській міській раді (за №_____) та в Лохвицькому районному відділі ПРФ ДП «Центр ДЗК»(від _____ за №_____). На момент оцінки земельна ділянка використовується згідно призначення.

Згідно вищезгаданих документів вищенаведений варіант використання на дату оцінки є кінцевим і в подальшому іменується "дозволеним використанням". Всі інші варіанти використання земельної ділянки можливі

лише після зміни цільового призначення землі в порядку, що встановлений Кабінетом Міністрів України.

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки та права третіх осіб договором оренди не встановлено. Сервітути не встановлені.

2.2.2 Фізично можливі варіанти використання

Це таке можливе використання, яке відповідає розміру форми і ландшафту земельної ділянки, а також враховується наявність комунікацій, або можливість їх прокладання.

Земельна ділянка, що розглядається, має розмір 40391 м² та конфігурацію прямокутника. Інженерно-геологічні умови сприятливі. Інженерні комунікацій на ділянці доступні.

2.2.3 Продуктивно виправдані варіанти використання

Із усіх фізично можливих та законодавчо дозволених варіантів використання земельної ділянки обираємо такі, що забезпечують необхідний розмір прибутку на інвестиції та продуктивність землекористування.

Аналізуючи найбільш ефективне використання об'єкту оцінки, експерт приймає до уваги наступні обставини: об'єкт має досить велику площу; об'єкт має зручні під'їзні шляхи; об'єкт забезпечений широким спектром інженерних комунікацій; об'єкт знаходиться в серединній виробничій зоні населеного пункту; земельні поліпшення в районі розташування об'єкту та безпосередньо на оцінюваній земельній ділянці – мають функціонально виробничо-складське призначення.

3.2.4 Варіант використання, що забезпечує максимальний прибуток

Економічно найбільш ефективний варіант використання, що забезпечує максимальний прибуток на вкладений капітал, визначає максимальну вартість земельної ділянки.

Аналізуючи можливі варіанти використання земельної ділянки з врахуванням фізичних характеристик, інженерно-геологічних умов, прав власності та користування землею, відсутності сервітутів та договірних зобов'язань, правових обтяжень та планувальних обмежень; приймаючи до уваги споживчі властивості ділянки, конструктивні особливості будівлі, раціональність використання наявної площі земельної ділянки, ринковий попит на подібні земельні ділянки, що склався в населеному пункті та Полтавській області взагалі, існуючий вид діяльності, все це дозволяє Експерту зробити висновок про недоцільність розгляду альтернативних умов використання земельної ділянки.

За найкраще та найбільш ефективне використання існуючого об'єкта нерухомості, приймається його фактичне використання відповідно функціонального призначення – експлуатація та обслуговування виробничого комплексу будівель і споруд.

2.3 Обґрунтування підходів, методів та процедур

Враховуючи зібрану та надану замовником інформацію, місцезрештування та функціональне використання оцінюваної земельної ділянки, основним методичним підходом при визначенні ринкової вартості об'єкту оцінки має бути *підхід зіставлення ціни продажу подібних земельних*

ділянок. Цей методичний підхід є максимально зорієнтованим на кон'юнктуру ринку. В Полтавській області вже відбулися продажі подібних земельних ділянок. Цей методичний підхід є найпривабливішим, бо містить в собі найбільшу кількість необхідної якісної вихідної інформації в порівнянні.

В межах даного підходу Оцінювач вважає за доцільне застосувати *метод попарного зіставлення (порівняння)*, так як метод статистичного аналізу ринку потребує наявність інформації про велику кількість подібних проданих земельних ділянок.

Методичний підхід урахування витрат на земельні поліпшення завжди використовується у поєднанні з іншими методичними підходами. В залежності від комбінування підходів, застосовуються відповідні методи визначення вартості.

Метод розвитку (можливого використання), який поєднує використання усіх трьох методичних підходів застосовувати не доцільно оскільки зміна використання земельної ділянки в майбутньому не передбачається.

Комбінування методичного підходу врахування витрат на земельні поліпшення та підходу зіставлення цін продажу подібних ділянок передбачає застосування *економічного методу або методу співвіднесення*.

Економічний метод, який передбачає визначення вартості землі як залишку між очікуваною ціною продажу поліпшеної ділянки і витратами на земельні поліпшення з урахуванням прибутку інвестора, застосовувати не доцільно в зв'язку з проблемою визначення очікуваної ціни продажу нерухомості в даному регіоні.

Метод співвіднесення, який передбачає визначення вартості землі як частки в загальній вартості поліпшеної ділянки, застосовувати не доцільно в зв'язку з відсутністю достатньої кількості даних про характерне співвідношення вартості землі та земельних поліпшень в даному регіоні.

Комбінування методичного підходу врахування витрат на земельні поліпшення та підходу, що базується на капіталізації чистого операційного доходу передбачає застосування *методу залишку для землі або методу розподілення доходу*.

Метод залишку для землі, який передбачає визначення вартості землі, як різниці між поточною вартістю капіталізованого чистого операційного доходу з поліпшеної ділянки і вартістю земельних поліпшень, застосовувати не доцільно. Чистий операційний дохід з поліпшеної ділянки, інформація про який отримана з фінансових звітів підприємства, складається не тільки з доходу від землі та земельних поліпшень. Деяку частку доходу несе також обладнання, транспорт, інвентар, оргтехніка та інші основні засоби підприємства.

Метод розподілення доходу передбачає визначення вартості землі як капіталізованої за ставкою, визначеною для землі, різниці між чистим операційним доходом від наданої в оренду поліпшеної земельної ділянки та очікуваним доходом на інвестований у земельні поліпшення, капітал. При цьому очікуваний від земельних поліпшень дохід визначається як добуток їх вартості та ставки капіталізації для поліпшень. Даний метод доцільно застосувати в даній оцінці в зв'язку з тим, що вартість землі у складі об'єктів

нерухомості, що оцінюються на основі їх прибутковості (готелі, ресторани, автозаправочні станції, комерціалізовані медично-оздоровчі та спортивні заклади тощо), визначаються шляхом розподілу загальної суми ринкової вартості цих об'єктів між землею, будівлями та іншими матеріальними активами.

Методичний підхід капіталізації чистого операційного доходу, в даному випадку, є недостатньо обґрунтованим. Ставки орендної плати за землю встановлюються однобоко органами місцевого самоврядування. Контрактна орендна плата може відрізнитися від ринкових орендних ставок. Цей підхід був би ефективним за наявності розвиненого вторинного ринку оренди землі, який на сьогодні відсутній. Всі перелічені вище факти вказують на ймовірну похибку, що буде присутня при застосуванні даного методичного підходу, тому оцінювач вирішив не використовувати даний підхід при оцінці даної земельної ділянки.

2.4 Розрахунок вартості

2.4.1 Методичний підхід зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок

Процес приватизації триває і на даний час існує інформація для порівняння продажу аналогічних об'єктів. За подібне майно Оцінювач приймає земельні ділянки, які пройшли експертну грошову оцінку і в подальшому були приватизовані шляхом прямого викупу. Інформацію про угоди відчуження та характеристику земельних ділянок, що були продані, одержані Експертом в Полтавському обласному головному управлінні земельних ресурсів. Вартість ділянок не враховує ПДВ 20%. Вихідні дані про об'єкти-аналоги та розрахунок оціночної вартості об'єкту оцінки в межах даного методичного підходу наведено в таблиці 1.

Після внесення всіх поправок і розбіжностей обчислюється медіанне значення вартості 1м² ділянок аналогів.

$$(16,80 + 18,92) / 2 = 17,86 \text{ грн/м}^2$$

Тоді вартість земельної ділянки складе:

$$40391 \times 17,86 = 721383 \text{ грн}$$

Таким чином, вартість земельної ділянки загальною площею 40391м², яка розташована за адресою: Полтавська обл., Лохвицький р-н, м. Червонозаводське, вул. П. Мирного, 6, визначена за допомогою методичного підходу зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок на дату оцінки становить (без врахування ПДВ 20%):

721383 грн (сімсот двадцять одна тисяча триста вісімдесят три гривні),
або 17,86 грн/м² (сімнадцять гривень 86 коп.)

3.4.2 Методичний підхід урахування витрат на земельні поліпшення (метод розподілення доходу)

Визначення чистого операційного доходу підприємства та норми доходу. Чистий прибуток за 6 місяців 2009 року склав 122,5 тис. грн. Чистий операційний дохід рівний чистому прибутку збільшеному на суму амортизаційних відрахувань з а даний період, так як фактично дані кошти Таблиця 1. Вихідні дані про об'єкти аналоги

Показники	Оцінюва на ділянка	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6
Джерело інформації		Полтавське обласне головне управління земельних ресурсів	Полтавське обласне головне управління земельних ресурсів	Полтавське обласне головне управління земельних ресурсів	Полтавське обласне головне управління земельних ресурсів	Полтавське обласне головне управління земельних ресурсів	Полтавське обласне головне управління земельних ресурсів
Адреса ділянки	Лохвицький р-н, м. Червонозаводське, вул. П.Мирного,6	Диканський р-н, с. Чернечий Яр, вул.Садова, 4	м. Миргород, вул. Озерна, 26а	м. Миргород, вул. Раскової, 63	сmt. Решетилівка, вул. Великотирнівська,4	м. Кременчук проїзд Галузевий,54	м. Кременчук, вул. Ревенко, 15в
Поліпшення	Будівлі та споруди виробничого призначення	Будівлі та споруди виробничого призначення	Будівлі та споруди виробничого призначення	Будівлі та споруди виробничого призначення	Будівлі та споруди виробничого призначення	Будівлі та споруди виробничого призначення	Будівлі та споруди виробничого призначення
Площа земельної ділянки, м.кв.	40391	25000	2249	33510	60182	12422	16483
Вартість земельної ділянки, грн		175800	40000	450000	295147	130855	150516
Вартість 1 м.кв., грн		7,03	17,79	13,43	4,90	10,53	9,13
Дата оцінки (угоди)	01.03.2010	14.07.2006	22.05.2006	13.03.2006	23.03.2006	19.01.2006	16.01.2006
Чисельність мешканців населеного пункту, тис.чол.	10,0	0,1	46,2	46,2	9,6	241,0	241,0
Відстань від райцентру до обласного центру, км	180	40	105	105	40	119	119
Відстань від ділянки до центру населен. пункту, км	1,50	1,00	2,00	7,00	4,00	13,00	9,50
Відстань до транспортної магістралі, км	1,00	0,50	2,00	1,00	5,50	2,00	7,20

продовження таблиці 1

Показники	Оцінювана ділянка	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6
Компактність ділянки (1-компактна, 2-майже компактна, 3-складна конфігурація)	1	3	2	3	3	2	3
Інженерне забезпечення в т.ч.							
Під'їзд з твердим покриттям	1	1	1	1	1	1	1
електрозабезпечення	1	1	1	0	1	1	1
водопостачання	1	1	0	0	1	0	1
теплопостачання	1	0	0	0	0	1	0
газопостачання	1	1	1	0	1	0	0
каналізація	1	0	0	0	0	0	0
телефонізація	1	0	1	0	0	1	1
Поправка ціни пропозиції на торг		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Давність угоди по аналогам, місяців		1	2	5	4	6	4
Середньомісячний ріст цін	1,0300						
Корф. на дату угоди (оцінки)		1,03	1,06	1,16	1,13	1,19	1,13
Коеф. на чисельність населення		3,16	0,68	0,68	1,01	0,45	0,45
Коеф. віддаленості від обл. центру		0,93	0,97	0,97	0,93	0,98	0,98
Коеф. на населений пункт		2,94	0,66	0,66	0,94	0,44	0,44
Коеф. доступності до центру населеного пункту		0,90	1,07	1,47	1,28	1,72	1,59
Коеф. доступності до транспортної магістралі		0,71	1,41	1,00	2,35	1,41	2,68
Коеф.на місце розташування в населеному пункті		0,64	1,51	1,47	3,01	2,43	4,26
Коеф. наявності під'їзду з твердим покриттям		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коеф. наявності електрозабезпечення		1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00
Коеф. наявності водопостачання		1,00	1,03	1,03	1,00	1,03	1,00
Коеф. наявності теплопостачання		1,02	1,02	1,02	1,02	1,00	1,02
Коеф. наявності газопостачання		1,00	1,00	1,04	1,00	1,04	1,04
Коеф. наявності каналізації		1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01
Коеф. наявності телефону		1,01	1,00	1,01	1,01	1,00	1,00
Коеф. на інженерну інфраструктуру		1,04	1,06	1,23	1,04	1,08	1,07

продовження таблиці 1

Показники	Оцінювана ділянка	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6
Коеф. на конфігурацію		1,02	1,01	1,02	1,02	1,01	1,02
Коеф. на розмір		0,99	0,94	1,00	1,01	0,98	
Коеф. на фізичні характеристики ділянки		1,01	0,95	1,02	1,03	0,99	1,00
Сумарний коефіцієнт		2,036	1,064	1,412	3,425	1,360	2,266
Відкоригована ціна 1м.кв.грн.(Медіанне значення скоригованих цін)	17,86	14,32	18,92	18,96	16,80	14,33	20,69

залишаються в розпорядженні підприємства. Сума амортизації основних засобів за 6 місяців 2009 року склала 82,0 тис. грн. Таким чином, чистий операційний дохід за півроку складає: $122,5 + 82,0 = 204,5$ (тис. грн.). Керуючись принципом розумної обережності оцінювач прогнозує величину чистого операційного доходу за 2-е півріччя 2009 року на рівні величини доходу за 1-е півріччя. Виходячи з даного припущення, сума прогнозованого чистого операційного доходу за рік складе: $204,5 \times 2 = 409,0$ (тис. грн.).

Норма доходу на інвестований в підприємство капітал рівна відношенню чистого операційного доходу до балансової вартості основних засобів підприємства. Балансова вартість основних засобів складає 5874,8 тис. грн. Таким чином, норма доходу складає:

$$Y = 409,0 / 5874,8 = 0,07$$

2.4.3 Визначення ставок капіталізації та розподіленого доходу для складових (земельних поліпшень)

Ставка капіталізації містить норму доходу на капітал (вкладені кошти або початкова інвестиція) і норму повернення, яка враховує відшкодування початкових інвестицій.

$$R = Y + N, \text{ де:}$$

R – загальна ставка капіталізації;

Y = 0,07 – норма доходу на інвестований капітал;

N – норма повернення капіталу.

Норма повернення капіталу за "методом Ринга" дорівнює:

$$N = 1/n,$$

де n – залишковий термін економічного життя відповідної складової земельних поліпшень.

Дані про фактичний термін фізичного життя складових, їх залишкову балансову вартість, одержані з довідки бухгалтерії Замовника (див. Додатки). Дані про нормативний срок служби основних засобів підприємств та організацій, взято з «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете».

Розподілений дохід, що приносять земельні поліпшення та інші матеріальні активи складає з округленням до тисяч:

345000 (триста сорок п'ять тисяч) гривень.

Ця сума не враховує податок на додану вартість 20%.

3.4.4 Визначення ставки капіталізації для земельної ділянки

Ставка капіталізації для землі рівна нормі доходу на капітал (вкладені кошти або початкова інвестиція)

$R = Y$, де

R – загальна ставка капіталізації;

Y – норма доходу на інвестований капітал;

Норма доходу на інвестований капітал з формальної точки зору можна визначити як функцію ризиків:

$Y = f(Y_b, R_1, R_2, \dots R_n)$

Y_b – без ризикова ставка;

$R_1, R_2 \dots R_n$ – деяка множина ризиків.

3.4.4 Визначення ставки капіталізації для земельної ділянки

Ставка капіталізації для землі рівна нормі доходу на капітал (вкладені кошти або початкова інвестиція)

$R = Y$, де

R – загальна ставка капіталізації;

Y – норма доходу на інвестований капітал;

Норма доходу на інвестований капітал з формальної точки зору можна визначити як функцію ризиків:

$Y = f(Y_b, R_1, R_2, \dots R_n)$

Y_b – без ризикова ставка;

$R_1, R_2 \dots R_n$ – деяка множина ризиків.

Найбільш розповсюджена форма зв'язку норми доходу з преміями ΔY_r ; є так звана кумулятивна форма. Метод оцінки ставки капіталізації, що відповідає цій формі, прийнято називати методом нарощування або методом кумулятивної побудови.

Безризикова ставка

Найбільш відомим методом оцінки безризикової ставки при оцінці нерухомості є прямий метод, який базується на виборі безризикової ставки як безризикової відсоткової ставки найбільш надійного банку країни, або її оцінки як середньозваженої по рівню ризиків з відсоткових ставок найбільш відомих фінансових закладів країни. За даними веб-сайту www.bin.com.ua середньозважена депозитна ставка вкладу в гривнях для юридичних осіб при терміні вкладу 12 місяців складає 14,0 %.

Необхідно відрізнити номінальну безризикову ставку доходу від реальної безризикової ставки. Номінальна норма доходу – це норма доходу без врахування можливої зміни купівельної спроможності грошової одиниці, в якій цей дохід буде отриманий, або її обмінного курсу до інших валют, тобто інфляції.

Номінальна та реальна безризикові ставки зв'язані між собою відомим рівнянням Ірвіна Фішера:

$1 + Y_{nom} = (1 + Y_{real}) \times (1 + \lambda)$, де:

λ – загальний рівень інфляції.

Рівень інфляції частіше всього вимірюється індексом споживчих цін або ВВП-дефлятором. Виходячи з вищенаведеного рівняння Фішера, визначимо:

$$Y_{real} = (1 + Y_{nom}) / (1 + \lambda) - 1$$

Згідно даних офіційного сайту Державного комітету статистики України www.ukrstat.gov.ua, інфляція (індекс споживчих цін) за попередні шість місяців до дати оцінки склала:

Серпень 2009р:	+ 1,8 %
Вересень 2009р:	- 0,3%
Жовтень 2009р:	- 0,4%
Грудень 2009р:	+ 0,5%
Січень 2010р:	+ 0,1%
Лютий 2010р:	+ 0,9%

Індекс інфляції за півроку складає: $1,018 \times 0,997 \times 0,996 \times 1,005 \times 1,001 \times 1,009 = 1,026$

Прогнозний річний індекс інфляції складає: $1,026 = 1,053$

Таким чином, реальна безризикова ставка складає:

$$Y_{real} = (1 + 0,14) / (1 + 0,5053) - 1 = 1,14 / 1,053 - 1 = 1,083 - 1 = 0,083 = 8,3\%$$

Ризики

Загальноприйнятий перелік факторів ризику та діапазон премій для об'єктів нерухомості наступні:

Таблиця 2

Назва	Діапазон заперечень
Премія за додатковий ризик (R_1)	0 – 5
Премія за ліквідність (R_2)	0 – 5
Премія за інвестиційний менеджмент (R_3)	0 – 5

При прийнятті розміру премій, залежних від факторів ризику, Оцінювач розглядає земельну ділянку **як умовно вільну від земельних поліпшень**. Ставка капіталізації складатиме 9,3 % річних.

Таблиця 3 – Зведений розрахунок загальної ставки капіталізації для землі

Складові ставки капіталізації		Значення, %
Номінальна ставка	Y_{nom}	14,0
Річна інфляція	I_n	5,3
Реальна безризикова ставка	Y_{real}	8,3
Премія за додатковий ризик (пошук орендаря)	r_1	0,5
Премія за ліквідність (термін реалізації)	r_2	0,5
Премія за інвестиційний менеджмент (відмінність альтернативних інвестицій)	r_3	0
Ставка капіталізації S_k		9,3

3.4.5 Розрахунок чистого операційного доходу та вартості земельної ділянки.

Вартість земельної ділянки визначається як капіталізована за ставкою, визначеною для землі, різниці між чистим операційним доходом поліпшеної земельної ділянки та очікуваним доходом на інвестований у земельні поліпшення, капітал. Як було визначено вище, прогнозований чистий операційний дохід поліпшеної земельної ділянки (цілісного майнового комплексу) складає 409 тис. грн. Розподілений дохід, що приносять земельні поліпшення та інші матеріальні активи складає 345 тис. грн. Таким чином, чистий операційний дохід із земельної ділянки становить:

$$409000 - 345000 = 64000 \text{ (шістдесят чотири тисячі гривень)}$$

Ця сума не враховує податок на додану вартість 20%.

$Цкп = До/Ск = 64000 / 0,093 = 688172$ (шістсот вісімдесят вісім тисяч сто сімдесят дві) гривні

Таким чином, вартість земельної ділянки загальною площею 40391м², яка розташована за адресою: Полтавська обл., Лохвицький р-н, м.Червонозаводське, вул. П.Мирного, 6, визначена за допомогою методичного підходу урахування витрат на земельні поліпшення, на дату оцінки становить (без врахування ПДВ 20%):

688 172 (шістсот вісімдесят вісім, тисяч сто сімдесят дві) гривні або 17,04 грн./м² (сімнадцять гривень 04 коп.)

3.5 Методичний підхід капіталізації чистого операційного доходу від оренди землі. Не застосовувався.

Узгодження та аналіз результатів

Таблиця 4.

Назва методичного підходу	Вартість 1 м ² (грн./м ²)	Вартість ділянки (грн.)
Зіставлення цін продажу подібних ділянок	17,86	721 383
Врахування витрат на земельні поліпшення	17,04	688 172
Капіталізація чистого операційного доходу	—	—

При узгодженні результатів були враховані розміри неточностей і допущень, що неминуче присутні в кожній роботі, а так само ступінь впливу результатів, отриманих кожним із методів на висновки потенційного інвестора (покупця) про вартість об'єкта оцінки при прийнятті їм юридично значимого рішення.

– Проаналізувавши якість вихідної інформації, на підставі свого досвіду, я визначив таке: округлене до сотень значення результату, отриманого за допомогою методичного підходу зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок я прийняв за ринкову вартість земельної ділянки.

– Методичний підхід урахування витрат на земельні поліпшення я прийняв до уваги, як інструмент перевірки підходу зіставлення цін (розбіжність між результатами близько 5%)

Ринкова вартість земельної ділянки складає – 721 400 гривень.

Вартість 1м² складає – 17 гривень 86 коп.

ВИТЯГ

із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки

Найменування (адреса) земельної ділянки: Земельна ділянка під комплексом виробничих будівель та споруд ТОВ «Лохвицький комбикормовий завод», яка знаходиться за адресою: Полтавська обл., Лохвицький р-н, м. Червонозаводське, вул. П.Мирного, 6.

Власник: Червонозаводська міська рада Лохвицького р-ну Полтавської обл.

Виконавець робіт: _____

Оцінювач: _____

Мета оцінки та вид вартості: Визначення вартості земельної ділянки, яка може бути отримана на дату оцінки при її продажу. Вид вартості – ринкова вартість.

Дата оцінки: "1" березня 2010 року.

1. Місцезнаходження					
Область	Район		Населений пункт		
<i>Полтавська</i>	<i>Лохвицький</i>		<i>Червонозаводське</i>		
<i>Дані про населений пункт</i>					
Площа		1950 га			
Населення		10 тис. чол.			
<i>Зони в межах населеного пункту</i>					
Сельбищна	-	Ландшафтно-рекреаційна	-	Виробнича	X
Центральна	-	Серединна	X	Периферійна	-
<i>Відстань до, км</i>		Центру населеного пункту	1,5	Залізничного вокзалу	2,5
Аеропорту	-	Автовокзалу	2	Річкового/морського порту	-
Адміністрат. центру	12				
Основних магістралей	Автотраса Лохвиця – Червонозаводське – 1,0 км				
2. Характеристика земельної ділянки					
Категорія земель, до якої належить земельна ділянка		Підприємства харчової промисловості та з перероблення сільськогосподарських продуктів			
Цільове призначення		Підприємства іншої промисловості			
Фактичне використання		Обслуговування комплексу будівель та споруд виробничого призначення			
Площа земельної ділянки, м ²		40391			
Конфігурація земельної ділянки		Прямокутна			
Інженерно-геологічні умови		Задовільні			

Загальна площа приміщень, м ²	8390				
Площа забудови, м ²	9247				
Обмеження щодо забудови та використання земельної ділянки					
Узагальнюючий коментар обмежень					
Додаткова інформація про земельну ділянку					
3.Інфраструктура					
Під'їзні шляхи					
З твердим покриттям	X	Залізничної колії	X	Водні	-
Мережі					
електропостачання	X	Теплопостачання	X	Газопостачання	X
водопостачання	X	Каналізація	X	Телефонізація	X
4.Краще, найбільш ефективне використання експлуатація та обслуговування виробничого комплексу будівель і споруд					
5. Методичні підходи до оцінки					
Капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельної ділянки	-	Потенційна орендна ставка, грн./м ²	-		
		Ставка дисконту (капіталізації)	-		
Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок	X	Кількість об'єктів-аналогів	6		
Урахування витрат на земельні поліпшення	X	Вартість умовно поліпшеної ділянки, тис. грн.	-		
		Ставка капіталізації для поліпшеної ділянки	-		
		Чистий операційний дохід поліпшеної ділянки	-		
6. Висновок про вартість земельної ділянки (без ПДВ), грн.					
Методичні підходи, що застосовуються, вартість 1 м²					
Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок			17,86	Грн.	
Врахування витрат на земельні поліпшення			17,04	Грн.	
Пряма капіталізація чистого операційного доходу			-	Грн.	
Висновок про вартість земельної ділянки	Сімсот двадцять одна тисяча чотириста грн.		721 400	Грн.	
Висновок про вартість 1 м² ділянки	Сімнадцять гривень 86 коп.		17,86	Грн.	

Юридична особа _____

Оцінювач _____

Керівник _____

_____ Підпис

_____ Підпис

