

# \* Особливості землі як об'єкту оцінки

*Земельна ділянка* - частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами;

*Земельні поліпшення* - зміна якісних характеристик земельної ділянки внаслідок розташування в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури, меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також внаслідок господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо);

# Основні ознаки землі

1. Невідтворюваний актив, не створюється працею та не зношується;
2. Витрати на освоєння земельного масиву зазвичай включають:
  - витрати на розбивку, розчищення і планування ділянок;
  - витрати по влаштуванню доріг, тротуарів, інженерних мереж, дренажу; - податки, страховку, гонорари, - витрати на маркетинг; - прибуток і накладні витрати підрядника;
3. Залежність від природно-кліматичних умов: родючість та місцеположення;
4. Різноміфункціональне призначення: сільськогосподарські землі (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) та несільськогосподарські землі (виробничого, житлового, комерційного, змішаного призначення);
5. Абсолютна та відносна обмеженість;
6. Утворення різних видів ренти: диференційної, абсолютної, монопольної.

## \* *Поняття ренти*

Рента — додатковий дохід, який отримується власником обмеженого ресурсу, який характеризується сприятливішими умовами (особливими перевагами) порівняно з іншими.

Формула розрахунку диференційної ренти сільськогосподарських земель:

$$P_{\text{дн}} = ( U * Ц - В - В * K_{\text{нр}} ), \text{ де}$$

$P_{\text{дн}}$  - диференційний рентний дохід;

$U$  - врожайність ;

$Ц$  - ціна реалізації центнера зерна;

$В$  - витрати на гектар;

$K_{\text{нр}}$  - показник рентабельності.

## ***Диференціальна рента міських земель:***

- Додатковий дохід, що виникає внаслідок зменшення витрат на ввіз сировини, матеріалів, готової продукції;
- Доход за рахунок зниження вартості завдяки скороченню витрат на інженерно-транспортну інфраструктури;
- Доходи за рахунок капіталовкладень в облаштування території.
- Доход від якості середовища: інтенсивність міського життя, збалансованість основних характеристик (житло, наявність роботи, зони відпочинку, транспортна доступність; екологічна якість середовища; привабливість соціальних умов: історико-культурна та архітектурна цінність, характер планувальної структури.

**Абсолютна рента – результат абсолютної обмеженості земель , на яку є попит.**

**Розмір абсолютного рентного доходу – 1,6 центнера з гектару ріллі.**

**Абсолютна рента міських земель – орендна плата на землю в найбільш видалених районах;**

**Монопольна рента – доход від виключно обмеженої землі за природно-кліматичними умовами та територій, які не можна відтворити (центр міста, паркові зони, особливість ландшафту ).**

# Види оцінки землі

```
graph TD; A[Види оцінки землі] --> B[Бонітування ґрунтів]; A --> C[Економічна оцінка]; A --> D[Грошова оцінка]; D --> E[Нормативно грошова оцінка]; D --> F[Експерта оцінка];
```

*Бонітування  
ґрунтів*

*Економічна  
оцінка*

*Грошова  
оцінка*

*Нормативно грошова оцінка*

*Експерта оцінка*

**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 сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва. Бонітування ґрунтів проводиться відповідно до норм і правил, а також інших нормативно-правових актів на землях сільськогосподарського призначення та лісового фонду.

***Економічна оцінка земель*** - оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському та лісовому господарствах і як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі;



**Нормативна грошова оцінка (5-7 років)** земельних ділянок використовується а) для визначення розміру земельного податку, б) державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою; в) орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, г) втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, д) вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, е) розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель

**Експертна грошова оцінка** земельних ділянок - результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом 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.

**(МЕТОДИКА**

**експертної грошової оцінки земельних ділянок)**

## Умови проведення:

- Відчуження, страхування земельних ділянок, передача в іпотеку що належать до державної або комунальної власності;;
- визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства,
- визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;
- виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;
- визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;

- внеску земельної ділянки в статутній капітал підприємства,
- оформлення договору застави земельної ділянки,
- визначенні ринкової вартості земельної ділянки в разі її купівлі-продажу, а також в інших випадках, коли для ухвалення управлінських рішень пов'язаних із землею необхідно володіти інформацією відносно вартості земельної ділянки або вартості прав її оренди.

***Перелік документів, необхідних для проведення оцінки  
земельної ділянки:***

1. Документи що підтверджують право власності або інше майнове право на об'єкт оцінки (Державний акт на землю, договір оренди землі).
2. Документи що характеризують розмір і місце положення ділянки (кадастровий план).
3. Документи що підтверджують наявність або відсутність обтяжень або обмежень у використанні земельної ділянки.
4. Інформацію відносно наявності споруд на оцінюваній земельній ділянці.
5. Інформацію про наявність інженерних мереж і комунікацій.

**Основний принцип оцінювання:** вибір найкращого та найбільш ефективного використання земельної ділянки.

**Критерії альтернативних варіантів:**

**Фізична придатність** землі – розмір, конфігурація, інженерно-геологічні умови тощо:

**Юридична придатність** земельної ділянки: дозволені види забудови, наявність правових обмежень, плануванні обмеження, сервітути, договірні зобов'язання.

**Економічна доцільність:** ринковий попит на використання землі, можливість отримання доходу тощо.

**Експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі таких методичних підходів:**

**капіталізація** чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма);

**зіставлення цін продажу** подібних земельних ділянок;

**урахування витрат** на земельні поліпшення.

*залишок* для землі.

## ***Дохідний підхід ( капіталізація рентного доходу)***

використовується для того, щоб оцінити землю, якщо орендна плата відповідає інвестиційному інтересові власника земельної ділянки. У межах цього методу вартість землі визначається обсягом очікуваних у майбутньому доходів від надання земельної ділянки в оренду і обчислюється за формулою:

$$VL = IL/RL;$$

де:  $VL$  - вартість землі;

$IL$  - чистий операційний дохід із землі;

$RL$  - ставка капіталізації для землі.

Умовою застосування методу є можливість отримання доходу від надання в оренду оцінюваної земельної ділянки на умовах, що склалися на ринку землі.



**Метод залишку для землі** застосовується для оцінки поліпшених земельних ділянок за умови їх найбільш ефективного використання. За цим методом вартість землі визначається як різниця між поточною вартістю чистого операційного доходу від поліпшеної ділянки, капіталізованого за ставкою для цілісного об'єкта нерухомості й вартістю земельних поліпшень.

Суть методу залишку для землі відображає наступна формула:

$$VL = IO / RO - VB$$

де:  $VL$  - вартість землі;

$IO$  - чистий операційний дохід з поліпшеної земельної ділянки;

$RO$  - ставка капіталізації для поліпшеної земельної ділянки;

$VB$  - витрати на земельні поліпшення.

Умовою застосування методу є можливість створення на земельній ділянці, що оцінюється, поліпшень, що дають дохід.

## **Методи урахування витрат** на земельні поліпшення.

Згідно цього методу вартість землі визначається як залишок між очікуваною ціною продажу поліпшеної земельної ділянки й усіма витратами на земельні поліпшення за формулою:

$$VL = VO - VB,$$

де:  $VL$  - вартість землі;

$VO$  - очікувана ціна продажу поліпшеної земельної ділянки;

$VB$  - витрати на земельні поліпшення.

Умовами застосування методу є наявність інформації про ціни угод з поліпшеними земельними ділянками, подібними до ділянки, що оцінюється, а також про вартість усіх витрат на земельні поліпшення, що склалися на конкретному ринку.

До витрат на відтворення чи заміщення земельних поліпшень входять:

- вартість робіт з відведення земельної ділянки та оформлення правопосвідчуючих документів;

- вартість створення поліпшень, включаючи проектування, меліоративну й інженерну підготовку території, власне будівництво та прибуток підрядника;

- місцеві податки і збори, у тому числі пов'язані з одержанням дозволу на будівництво та з виконанням технічних умов;

- вартість фінансування;

- прибуток девелопера та (або) інвестора.

- оплата послуг агенцій з нерухомості, що виступають посередником під час продажу поліпшеної земельної ділянки.