

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
МИКОЛАЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ
УНІВЕРСИТЕТ**

Факультет агротехнологій

Кафедра ґрунтознавства та агрохімії

НОРМАТИВНА ТА ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

**Методичні рекомендації для виконання практичних робіт
студентами факультету агротехнологій денної форми навчання
спеціальності 8.09010103 «Експертна оцінка ґрунтів»**

**Миколаїв
2015**

УДК 349.41

ББК 67.307.1

Н 83

Друкується за рішенням науково-методичної комісії факультету агротехнологій Миколаївського національного аграрного університету від 25.11.2015р., протокол № 3.

Укладач:

С. Г. Чорний – д-р с.-г. наук, професор, професор кафедри ґрунтознавства та агрохімії Миколаївського національного аграрного університету.

А. В. Дробітько – канд. с.-г. наук, доцент, декан факультету агротехнологій, Миколаївський національний аграрний університет;

Г. А. Макарова – канд. с.-г. наук, агроном, ТОВ «Земельний кадастровий центр».

© Миколаївський національний
аграрний університет, 2015

ЗМІСТ

ПРАКТИЧНА РОБОТА №1. ПРАВОВІ ЗАСАДИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ.....	4
ПРАКТИЧНА РОБОТА №2. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ (ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК)	8
ПРАКТИЧНА РОБОТА №3. РОЗРАХУНОК НОРМАТИВНОГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ВЕЛИЧИНИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ ТА ВЕЛИЧИНИ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ.....	12
ПРАКТИЧНА РОБОТА №4. РОЗРАХУНОК НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ	23
ПРАКТИЧНА РОБОТА 5. ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ЛІСОВОГО ФОНДУ	40
ПРАКТИЧНА РОБОТА 6. РОЗРАХУНОК ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ МЕТОДОМ СПІВСТАВЛЕННЯ ЦІН ПРОДАЖУ ПОДІБНИХ ДІЛЯНОК.....	46
ПРАКТИЧНА РОБОТА 7. РОЗРАХУНОК ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ МЕТОДОМ КАПІТАЛІЗАЦІЇ ЧИСТОГО ДОХОДУ	55
СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	57

ПРАКТИЧНА РОБОТА № 1. ПРАВОВІ ЗАСАДИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

Мета: Оволодіти законодавчою базою щодо грошової оцінки землі.

Теоретичні пояснювання.

Оцінка земель, як окремий науковий напрямок та навчальна дисципліна сформувалася та розвивається, як складова земельного кадастру та обґрунтування планових показників розвитку економіки. Сьогодні її роль істотно зросла, особливо в плані формування економічних механізмів регулювання земельних відносин.

В останні роки в Україні багато зроблено в напрямку формування необхідної правової бази оцінки земель, вдосконалюється її науково-методичне забезпечення. Багато запозичено з досвіду країн з традиційно ринковою економікою, особливо стосовно методів визначення ринкової вартості земельних ділянок. Правове регулювання оцінки земель здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Законів України «Про оцінку земель», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Податковий кодекс тощо.

Порядок виконання практичної роботи.

1. Земельний кодекс України — основний законодавчий акт, згідно з яким регулюються земельні відносини в Україні. Розглянути главу 34. - Державний земельний кадастр, зокрема, статтю 193 (Визначення державного земельного кадастру).

2. Земельний кодекс України. Розглянути статтю 194

(Призначення державного земельного кадастру).

3. Земельний кодекс України. Розглянути статтю 195 (Завдання державного земельного кадастру).

4. Земельний кодекс України. Розглянути статтю 199 (Бонітування ґрунтів).

5. Земельний кодекс України. Розглянути статтю 200 (Економічна оцінка земель).

6. Земельний кодекс України. Розглянути статтю 201 (Грошова оцінка земельних ділянок)

7. Податковий кодекс України. Розглянути розділ XIII. Плата за землю. Стаття 1. (Визначення термінів).

8. Податковий кодекс України. Розглянути розділ XIII. Плата за землю. Стаття 271. (База оподаткування податком).

9. Закон України «Про оцінку земель». Розглянути статтю 1. (Основні терміни та їх визначення).

10. Закон України «Про оцінку земель». Розглянути статтю 2. (Правове регулювання оцінки земель).

11. Закон України «Про оцінку земель». Розглянути статтю 3. (Об'єкти оцінки земель).

12. Закон України «Про оцінку земель». Розглянути статтю 5. (Види оцінки земель).

13. Закон України «Про оцінку земель». Розглянути статтю 6. (Суб'єкти оціночної діяльності).

14. Закон України «Про оцінку земель». Розглянути статтю 13. (Обов'язкове проведення грошової оцінки земельних ділянок).

15. Закон України «Про оцінку земель». Розглянути статтю 14 (Обмеження щодо проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок).

16. Закон України «Про оцінку земель». Розглянути статтю 16 (Порядок проведення бонітування ґрунтів).

17. Закон України «Про оцінку земель». Розглянути статтю 17 (Порядок проведення економічної оцінки ґрунтів).

18. Закон України «Про оцінку земель». Розглянути статтю 18 (Порядок проведення грошової оцінки ґрунтів).

Питання для самоперевірки

1. Що таке державний земельний кадастр?
2. Яке призначення державного земельного кадастру?
3. Яке завдання державного земельного кадастру?
4. Зробіть визначення терміну «бонітування ґрунтів».
5. Зробіть визначення терміну «економічна оцінка земель».
6. Зробіть визначення терміну «грошова оцінка земель».
7. Що таке земельна рента?
8. Що є об'єктами грошової оцінки земель?
9. Що є базою оподаткування земельних ділянок?
10. На основі яких законів проводиться грошова оцінка земель?
11. Які є види оцінки земель?
12. В яких випадках використовується нормативна грошова оцінка земель?
13. В яких випадках використовується експертна грошова оцінка земель?

14. Які обмеження існують щодо проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок?
15. Як часто потрібно проводити бонітування ґрунтів?
16. На яких землях проводиться бонітування та економічна оцінка ґрунтів?
17. Як часто потрібно проводити нормативну грошову оцінку?
18. Які є методи експертної грошової оцінки?

ПРАКТИЧНА РОБОТА № 2. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ (ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК)

Мета: Закласти теоретичні підвалини грошової оцінки земель

Теоретичні пояснювання.

Земельні ресурси — сукупний природний ресурс поверхні суходолу як просторового базису розселення і господарської діяльності, основний засіб виробництва в сільському та лісовому господарстві. Відповідно до *цільового призначення* земельний фонд поділяється на такі категорії:

- 1) землі сільськогосподарського призначення;
- 2) землі житлової та громадської забудови;
- 3) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- 4) землі оздоровчого призначення;
- 5) землі рекреаційного призначення;
- 6) землі історико-культурного призначення;
- 7) землі лісового фонду; 8) землі водного фонду;
- 9) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земельна ділянка — це частина земної поверхні що має фіксовані межі, характеризується певним місце розташуванням, природними властивостями, фізичними параметрами, правовим і господарським станом та іншими характеристиками. Під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні та (або) простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для

здійснення земельних поліпшень. Земельна ділянка має певні властивості, які виміряються в *універсальній грошовій формі*. Для грошової оцінки використовують *рентний підхід*.

Земельна рента це дохід із земельної ділянки. Вона розраховується як надлишок виручки над витратами підприємця. Власник земельної ділянки реалізує свої права на ренту або у складі орендної плати, одержуваної з орендаря, або безпосередньо через ринкову ціну, якщо він сам веде бізнес. При цьому земельна рента дістається йому в двох формах. *Абсолютна земельна рента* — додатковий дохід власника землі, що стягується з будь-якої ділянки землі незалежно від його якості та місця розташування. *Диференціальна земельна рента* - додатковий дохід, що виникає через природні особливості (наприклад, розташування земельної ділянки), або через економічні відмінності в умовах господарювання (більшого вкладання ресурсів в процес виробництва). *Монопольна земельна рента* — рента, яка отримана за рахунок реалізації унікальних за розташуванням та родючістю земельних ділянок, через утворення монопольного виду продукції та формування монопольних цін на цю продукцію при високому попиту на неї.

Загальний рентний дохід це сума диференціальної земельна ренти та абсолютної земельної ренти.

Порядок виконання практичної роботи.

1. Земельний кодекс України. Розглянути статтю 18 (Склад земель).
2. Земельний кодекс України. Розглянути статтю 19 (Категорія земель).

3. Земельний кодекс України. Розглянути статтю 22 (Визначення земель сільськогосподарського призначення та порядок їх використання).
4. Земельний кодекс України. Розглянути статтю 23 (Пріоритетність земель сільськогосподарського призначення).
5. Земельний кодекс України. Розглянути статтю 78 (Зміст права власності на землю).
6. Земельний кодекс України. Розглянути статтю 79. (Земельна ділянка як об'єкт права власності).
7. Розглянути Інтернет ресурси та літературні джерела щодо визначення поняття «земельна рента», «диференціальна земельна рента», «абсолютна земельна рента», «загальний рентний дохід».

Питання для самоперевірки

1. Що входить до складу земель України?
2. Назвіть категорії земель з основним цільовим призначенням.
3. Що таке землі запасу?
4. Ким здійснюється встановлення та зміна цільового призначення земель?
5. Зробіть визначення, що таке землі сільськогосподарського призначення.
6. Який порядок використання земель сільськогосподарського призначення?
7. Які угіддя належать до земель сільськогосподарського призначення?

8. Чи можуть землі сільськогосподарського призначення бути надані у власність іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам?
9. В чому реалізується пріоритетність земель сільськогосподарського призначення?
10. Як реалізується право власності на землю?
11. Що є об'єктом права власності на землю?
12. Дайте визначення поняттю «земельна ділянка».
13. На яку відстань від поверхні поширюється право власності на земельну ділянку?
14. Що таке земельна рента?
15. Що таке диференціальна земельна рента?
16. Що таке абсолютна земельна рента?
17. Що таке монопольна земельна рента?
18. Яким чином утворюється загальний рентний дохід?

ПРАКТИЧНА РОБОТА № 3. РОЗРАХУНОК НОРМАТИВНОГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ВЕЛИЧИНИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ ТА ВЕЛИЧИНИ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ.

Мета: Освоїти методику розрахунку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, земельного податку та мінімальної орендної плати.

Теоретичні пояснювання.

Нормативна грошова 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 економічного стимулювання 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.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться *окремо* для орних земель, для земель під багаторічними насадженнями, під природними сіножатями та під пасовищами. Нормативна грошова оцінка земель здійснюється

послідовно для рівня держави, областей, адміністративних районів, сільськогосподарських підприємств, по окремим земельним ділянкам.

В основу розрахунку нормативної грошової оцінки орних земель покладений *рентний дохід*, який був розрахований в 1995 році при виробництві тільки зернових культур і визначався за даними економічної оцінки земель, яка була проведена в 1988 році. Визначення рентного доходу при виробництві саме зернових культур пов'язано з тим, що ці культури вирощуються на землях всієї країни.

Нормативна грошова оцінка орних земель ($G_{оз}$, грн.) визначається як добуток загального річного рентного доходу за економічною оцінкою виробництва зернових культур ($P_{зрд}$, ц/га), ціни на зерно ($Ц$, грн.) і терміну капіталізації рентного доходу (T_k , роки) ($T_k=33$):

$$(3.1)$$

Загальний рентний дохід на орних землях, складається з диференціального ($P_{дрд}$) та абсолютного рентного доходу ($P_{ард}$) і визначається за формулою

$$(3.2)$$

Абсолютного рентний дохід ($P_{ард}$) дорівнює 1,6 ц/га. Диференціальний річний рентний дохід з орних земель за економічною оцінкою виробництва зернових культур розраховується за формулою:

$$(3.3)$$

де $P_{дрд}$ – диференціальний рентний дохід орних земель, ц/га; $У$ – урожайність зернових культур, ц/га; $Ц$ – ціна реалізації центнера зерна,

грн.; Z – виробничі витрати, ц/га; K_{nr} – коефіцієнт норми рентабельності ($K_{nr}=0,35$).

Диференціальний рентний земель з інших угідь (багаторічні насадження, природні сіножаті і пасовища) розраховується на основі співвідношень диференціальних рентних доходів цих угідь і диференціального рентного доходу на орних землях за економічною оцінкою 1988 року по виробництву зернових культур. Це співвідношення має вигляд постійних коефіцієнтів на які перемножується величина диференціального рентного доходу орних земель, розрахованого за формулою (3)

$$P_{дрд(бн)} = P_{дрд(ор)} \times C_{бн} \quad (3.4)$$

$$P_{дрд(с)} = P_{дрд(ор)} \times C_{с} \quad (3.5)$$

$$P_{дрд(п)} = P_{дрд(ор)} \times C_{п} \quad (3.6)$$

В (3.4 -3.6) $P_{дрд(бн)}$, $P_{дрд(с)}$, $P_{дрд(п)}$ – відповідно, диференціальний рентний дохід багаторічних насаджень, природних сіножатей та пасовищ. Загальний рентний дохід на цих угіддях розраховується за формулою (3.2). А нормативна грошова оцінка цих земель визначається за формулою (3.1).

В 1995 році в результаті розрахунків по (3.1-3.5) були отримані наступні нормативні грошові оцінки угідь. Орні землі – 3712,5 грн.,

багаторічні насадження – 14355,0 грн., природні сіножаті – 1854,9 грн., пасовища – 1155,0 грн. Повна процедура розрахунків за (1-5) викладені в таблиці 3.1.

В зв'язку з інфляцією ці значення нормативної грошової оцінки щорічно індексувалися. Кумулятивне значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель станом на 1 січня 2015 року становить 3,997.

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель Миколаївської області виконується в три етапи. Спочатку

розраховується диференціальний рентний дохід на орних землях ,

землях під багаторічними насадженнями $I(P)_{дрд(бн)}$, природними сіножатями $I(P)_{дрд(пс)}$ та пасовищами $I(P)_{дрд(п)}$ Миколаївщини за формулами:

(3.7)

(3.8)

(3.9)

(3.10)

В (3.7-3.10) –

диференціальний рентний дохід, відповідно, орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами

України, згідно (3.3-3.6), ц/га; –

диференціальний рентний дохід, відповідно, орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами

Миколаївської області, за економічною оцінкою 1988 року, ц/га;

– диференціальний рентний дохід, відповідно, орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами України, за економічною оцінкою 1988 року, ц/га.

До величини диференціального рентного доходу з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами, визначеного за формулами (3.7-3.10), додається абсолютний рентний дохід (3.2). Нормативна грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами Миколаївщини визначається за формулою (3.1). Результати розрахунків наведені в таблиці 3.1.

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель певних районів Миколаївської області виконується також в три етапи, аналогічно процедурі, описаної вище. Результати розрахунків наведені в таблиці 3.2.

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель конкретних земельних ділянок виконується на основі грошової оцінки адміністративного району та бонітетів ґрунтів (агровиробничих груп ґрунтів) цього району та ділянки яка оцінюється.

Бонітет ґрунтів (агровиробничих груп ґрунтів) адміністративного району (B_p) розраховується як середньозважений по площам ґрунтів (площами агровиробничих груп ґрунтів) з різним бонітетами:

$$B_p = \frac{\sum_{i=1}^n B_i S_i}{S_p} \quad (3.11)$$

B_i – бонітет i -того ґрунту (агровиробничої групи ґрунтів), площею S_i , S_p – загальна площа ґрунтів району.

Бонітет ґрунту ділянки, для якої робиться нормативна грошова оцінка (B_d) теж оцінюється к середньозважене по площам різних ґрунтів (агровиробничих груп ґрунтів), з яких складається ця ділянка:

$$B_d = \frac{\sum_{j=1}^n B_j S_j}{S_d} \quad (3.12)$$

B_j – бонітет j -того ґрунту (агровиробничої групи ґрунтів) земельної ділянки, площею S_j , S_d – загальна площа ґрунтів (агровиробничих груп ґрунтів) земельної ділянки.

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель конкретних земельних ділянок (G_d , грн.) буде дорівнювати:

$$G_d = B_d \cdot S_d \quad (3.13)$$

де B_d – бонітет ґрунту (агровиробничих груп ґрунтів) ділянки, B_p – бонітет ґрунтів (агровиробничих груп ґрунтів) адміністративного району.

Бонітети ґрунтів Миколаївської області та їх площі по районах наведені в таблицях 3.3 та 3.4.

Ставки земельного податку за один гектар сільськогосподарських угідь незалежно від місця знаходження встановлюються у відсотках від їх нормативної грошової оцінки у таких розмірах: для ріллі, сіножатей та пасовищ – 0,1 %; для багаторічних насаджень – 0,03 % (ст. 272 Податкового Кодексу).

Плата за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) встановлюється у розмірі не менше ніж 3% від їх нормативної грошової оцінки.

Порядок виконання практичної роботи.

Розрахувати ставку земельного податку та мінімальної орендної плати для ділянки

№ №	Показники	1 варіант	2 варіант	3 варіант	4 варіант	5 варіант	6 варіант	7 варіант	8 варіант	9 варіант
1.	Район	Жовтневий	Миколаївський	Новобузький	Вознесенський	Очаківський	Березанський	Арбузинський	Снігірівський	Новоодеський
2.	Угіддя	Орні землі	Орні землі	Орні землі	Пасовища	Багаторічні насадження	Орні землі	Багаторічні насадження	Орні землі	Багаторічні насадження
3.	Бонітет ґрунтів (району)									
4.	Грошова оцінка угідь району, грн.									
3.	Площа ділянки, га	100	150	346	453	56	34	226	334	70
4.	Площа ґрунтів, га									
	18	30								
	22	55	50				19		54	20
	26	45	35			12	15			
	16		65	300	223					30
	15			46	230			200		
	34					40		26	80	
	30					4				
	17								200	20
5.	Бонітет ґрунтів, га									
	18									
	22									
	26									
	16									
	15									
	34									
	30									
	17									
6.	Бонітет ґрунтів ділянки									
7.	Грошова оцінка земель ділянки, грн./га									
8.	Ставка земельного податку грн./га									

9.	Величина земельного податку, грн.									
10.	Мінімальна ставка орендної плати, грн./га									
11.	Мінімальна величина орендної плати, грн.									

Таблиця 3.1. Розрахунок нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь України та Миколаївської області

№ №	Показник	Сільськогосподарські угіддя			
		Орні землі	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
1.	Диференціальний дохід (Рд) за економічною оцінкою 1988 року, грн.	348,7	1563,8	136,5	55,7
2.	Диференціальний рентний дохід, ц/га	7,4 (формула 3.3 при Ц = 17 грн., У = 31,5 ц/га, З = 303 грн.)	33,2 (формула 3.4)	2,9 (формула 3.5)	1,2 (формула 3.6)
3.	Загальний рентний дохід, ц/га	9,0 (формула 3.2)	34,8 (формула 3.2)	4,5 (формула 3.2)	2,8 (формула 3.2)
4.	Нормативна грошова оцінка земель, грн./га при Ц=12,5 грн./га на 1995 рік	3712,5 (формула 3.1)	14533,0 (формула 3.1)	1854,9 (формула 3.1)	1155,0 (формула 3.1)
6.	Нормативна грошова оцінка земель України, грн./га на 2015 рік	25773,1	49404,9	6118,1	4732,8
7.	Нормативна грошова оцінка земель, грн./га на 2015 рік для Миколаївської області	21967,5	44107,7	3241,4	3241,4

Таблиця 3.2. Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь Миколаївської області, грн. (на 1.01.2015)

№ №	Назва адміністративного району	Сільсько-господарські угіддя	З них			
			Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
1.	Арбузинський	11591	12162	14038	0	3127
2.	Баштанський	11535	11818	56414	0	2895
3.	Березанський	11702	11210	59940	2677	2714
4.	Березнегуватський	9768	11186	8270	0	2843
5.	Братський	11226	12055	11706	0	3374
6.	Веселинівський	11983	12825	41001	0	3653
7.	Вознесенський	10420	11849	19970	3552	3144
8.	Врадіївський	8880	10868	15227	0	3222
9.	Доманівський	10315	11518	10813	3310	3229
10.	Єланецький	10437	11500	9029	0	3215
11.	Жовтневий	12238	11282	55383	2692	2831
12.	Казанківський	9888	10798	7824	3115	3061
13.	Кривоозерський	13460	14170	18337	4065	3623
14.	Миколаївський	12988	12731	65454	0	2808
15.	Новобузький	9867	9768	10274	2790	2994
16.	Новоодеський	9735	10984	7087	0	2808
17.	Очаківський	14897	10928	60565	3035	2694
18.	Первомайський	12290	13037	15253	0	3256
19.	Снігурівський	12891	13369	70545	2707	2823
	В середньому по області	11253	11813	41655	3175	3061

Таблиця 3.3. Бонітети ґрунтів Миколаївської області (Медведев, Плиско, 2006)

№ №	Коди ґрунтів з карти М 1:2500000	Назва ґрунтів з карти М 1:2500000	Бонітет
1.	7	Темно-сірі опідзолені	55
2.	10	Чорноземи реградовані	45
3.	11	Чорноземи типові мало та слабо гумусові	57
4.	12	Чорноземи типові середньо гумусні	66
5.	13	Чорноземи звичайні мало та слабо гумусові потужні	55
6.	14	Чорноземи звичайні середньо гумусні потужні	52
7.	15	Чорноземи звичайні мало гумусні малопотужні	49
8.	16	Чорноземи звичайні середньо гумусові малопотужні	54
9.	17	Чорноземи південні мало та слабо гумусові потужні	48
10.	18	Чорноземи переважно солонцюваті на важких глинах	69
11.	20	Чорноземи та дернові ґрунти щебенюваті на елювію карбонатних порід	56
12.	22	Чорноземи південні залишково солонцюваті	54
13.	26	Темно-каштанові залишково солонцюваті	44

14.	30	Лучні солонцюваті	37
15.	34	Лучно-чорноземні та дернові осолоділі глеєві ґрунти та солоді	45
16.	35	Дернові переважно оглеєні піщані, глинисто-піщані та супіщані ґрунти в комплексі з слабо гумусними піщаними	42

Таблиця 3.4. Територіальний розподіл ґрунтів Миколаївської області, тис. га

№ №	Райони	Коди ґрунтів з карти М 1:2500000															Всього	
		7	10	11	12	13	14	15	16	17	18	20	22	26	30	34		35
1.	Арбузинський	0,0	0,0	0,0	0,0	19,0	19,0	19,1	19,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	76,9
2.	Баштанський	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	57,3	0,0	0,0	57,2	0,0	0,1	6,6	0,0	124,2
3.	Березанський	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	62,5	27,0	0,0	0,2	0,0	89,8
4.	Березнегуватський	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	49,2	0,0	0,0	49,3	0,0	0,0	5,8	0,0	105,5
5.	Братський	0,0	0,0	0,0	0,0	43,1	43,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0	88,0
6.	Веселинівський	0,0	0,0	0,0	0,0	38,7	38,7	0,0	0,0	4,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	82,5
7.	Вознесенський	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	42,9	42,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0	0,2	90,0
8.	Врадівський	0,0	0,0	2,5	2,5	23,2	23,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	3,1	0,0	54,5
9.	Доманівський	0,0	0,0	0,0	0,0	51,5	51,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,3	0,0	106,3
10.	Єланецький	0,0	0,0	0,0	0,0	36,5	36,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,4	0,0	74,3
11.	Жовтневий	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	58,9	31,7	2,8	11,4	0,2	105,1
12.	Казанківський	0,0	0,0	0,0	0,0	23,8	23,8	0,0	0,0	51,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,8	0,0	101,9
13.	Кривоозерський	0,2	0,3	31,0	20,5	7,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,1	60,3
14.	Миколаївський	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,7	34,0	0,1	0,2	34,0	2,2	0,0	0,5	0,2	86,9
15.	Новобузький	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	33,0	33,0	21,9	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	3,7	0,1	93,0
16.	Новоодеський	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	35,5	33,1	0,0	0,0	30,0	1,4	0,0	0,7	0,1	100,8
17.	Очаківський	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	16,8	25,7	0,1	2,7	0,0	45,4
18.	Первомайський	0,0	0,0	11,8	0,0	40,6	40,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0	94,8
19.	Снігурівський	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	30,0	0,0	0,0	67,1	0,0	0,0	8,2	0,0	105,3

ПРАКТИЧНА РОБОТА №4. РОЗРАХУНОК НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

Мета: Освоїти методику розрахунку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Теоретичні пояснювання.

Відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінетом Міністрів України, грошову оцінку 1 м² земель населених пунктів (Ц, грн.) визначають за формулою:

$$(4.1)$$

де Ц – грошова оцінка земельної ділянки, грн./м²; В – витрати на освоєння та облаштування території, грн./м²; Н_п – норма прибутку, 6%; Н_к – норма капіталізації, 3%; К_ф – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості тощо); К_м – коефіцієнт, що характеризує місце розташування земельної ділянки.

Формулу (4.1) можна трансформувати в

$$(4.2)$$

Витрати на освоєння та облаштування території (В) включають відновну вартість як первісну вартість, що змінюється після переоцінки, інженерної підготовки головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепlopостачання, електропостачання (у тому числі, зовнішнє освітлення), слабкострумівих пристроїв,

газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту за станом на початок року проведення оцінки. Індксація витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів у відповідності до чинного законодавства України. Витрати на освоєння та облаштування території визначаються за кожним конкретним населеним пунктом за даними статистичної звітності відповідних органів державної статистики. Витрати на освоєння та облаштування території є середнім показником по території населеного пункту.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (K_{ϕ}), враховує відносну прибутковість наявних у її межах видів економічної діяльності й встановлюється для певних категорій земель (табл. 4.1). Функціональне використання земельної ділянки (K_{ϕ}) залежить від її цільового призначення, яке встановлюється відповідно до Земельного кодексу України, а також від функціонально-планувальної структури населеного пункту, що виділяється у генеральному плані або іншому містобудівному документі.

Коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки (K_M), враховує вплив ренти місцеположення на загальний рентний дохід. Значення даного коефіцієнту обумовлюється інтегрованою дією у груп факторів і обчислюється за формулою:

(4.3)

де K_{m1} – коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва і розселення (цей коефіцієнт можна назвати *регіональним*) і визначається як *добуток показників*, які враховують адміністративний статус населеного пункту, його господарські функції та чисельність населення (табл. 4.2), входження в приміську зону великих міст (табл. 4.3), наявність у населеного пункту статусу курорту (табл. 4.4), входження до зон радіоактивного забруднення (табл. 4.5). Теоретично максимальна кількість складових при розрахунку K_{m1} може досягнути чотирьох, причому три з них мають підвищуюче значення, а один (входження до зон радіоактивного забруднення) – понижуюче. K_{m2} в (4.3) – коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від ступеню містобудівної цінності території (цей коефіцієнт можна назвати *зональним*). Показник K_{m2} визначається за спеціальною методикою. Максимальні та мінімальні обмеження на величину цього показника приведені в табл.4.6. K_{m3} в (4.3) – коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від особливостей місцеположення земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони (цей коефіцієнт можна назвати *локальним*) і визначається перемноженням окремих значень, приведених в таблиці 4.7.

Порядок виконання практичної роботи

Показники	Варіант 1	Варіант 2	Варіант 3	Варіант 4
Населений пункт	Вознесенськ Миколаївської області	Миколаїв, Миколаївської області	Очаків, Миколаївської області	Коростень, Житомирська
Населення, тис. чол..	36	490	45	70
Площа ділянки, м ²	1200	2500	2400	4000
Склад категорії земель	Землі малоповерхової і багатоповерхової не садибної забудови.	Землі підприємств, що здійснюють колективні, громадські та особисті послуги (за винятком підприємств, що здійснюють діяльність у сфері відпочинку та розваг).	Землі оздоровчого та рекреаційного призначення	Землі сільськогосподарського призначення під господарськими будівлями і спорудами
Витрати на освоєння та облаштування (В), грн./м ²	8,7	10,9	6,5	1,5
Ступінь містобудівної цінності території	1,0	3,0	2,9	0,95
Місце розташування земельної ділянки	в зоні пішохідної доступності до громадських центрів, прилягають до вулиць без твердого покриття і тепломережі, ділянки в зоні залягання ґрунтових вод менше 3,0 м.	в зоні пішохідної доступності: до зовнішнього пасажирського транспорту, прилягають до вулиць без каналізації, в водоохоронній зоні, в зоні залягання ґрунтових вод менше 3,0 м.	в зоні пішохідної доступності: до зовнішнього пасажирського транспорту, прилягають до вулиць без каналізації, підтоплення паводковими водами, на намивних (насипних) територіях.	в зоні пішохідної доступності до громадських центрів, прилягають до вулиць без твердого покриття і тепломережі, ділянки в зоні залягання ґрунтових вод менше 3,0 м у зоні перевищення припустимого рівня шуму від залізниці, автодоріг, електропідстанцій та аеродромів.
Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (К _ф)				
Коефіцієнт який характеризує чисельність населення, географічне		28		

положення, адміністративний статус населених пунктів та їх господарські функції				
Коефіцієнт, які враховує місце розташування населених пунктів у приміських зонах великих міст				
Коефіцієнт, який застосовується для населених пунктів, що мають статус курортів.				
Коефіцієнт, який враховує місце розташування населених пунктів у зонах радіоактивного забруднення внаслідок чорнобильської катастрофи.				
Коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва і розселення (K_{M1})				
Коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від ступеню містобудівної цінності території (K_{M2})				
Коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від особливостей місцеположення земельної ділянки в межах економіко- планувальної зони (K_{M3})				
Коефіцієнт, що характеризує місце розташування земельної ділянки (K_M).				
Грошова оцінка (Π), грн./м ²				
Грошова оцінка всі земельної ділянки, грн.				

Показники	Варіант 5	Варіант 6	Варіант 7	Варіант 8
Населений пункт	Трускавець, Львівська область	Одеса	Воскресенське, Жовтневого району	Нова Каховка, Херсонська область
Населення, тис. чол..	30	1000080	3	28
Площа ділянки, м ²	1200	30000	5600	4500
Склад категорії земель	Землі підприємств, що здійснюють колективні, громадські та особисті послуги (за винятком підприємств, що здійснюють діяльність у сфері відпочинку та розваг)	Землі сільськогосподарського призначення під господарськими будівлями і спорудами	Землі оздоровчого та рекреаційного призначення	Землі сільськогосподарського призначення під господарськими будівлями і спорудами
Витрати на освоєння та облаштування (В), грн./м ²	1,2	0,6	4,5	2,3
Ступінь містобудівної цінності території	2,0	4,5	0,9	1,0
Місце розташування земельної ділянки	в зоні пішохідної доступності до громадських центрів, прилягають до вулиць без твердого покриття і тепломережі, ділянки в зоні залягання ґрунтових вод менше 3,0 м, в зоні історичного ландшафту	в зоні пішохідної доступності до зовнішнього пасажирського транспорту, прилягають до вулиць без каналізації, в водоохоронній зоні, в зоні залягання ґрунтових вод менше 3,0 м, у межах території рекреаційного призначення (земель туризму та відпочинку, парків та зелених зон)	в зоні пішохідної доступності до зовнішнього пасажирського транспорту, прилягають до вулиць без каналізації, підтоплення паводковими водами, зоні поодиноких пам'яток	в зоні пішохідної доступності до громадських центрів, прилягають до вулиць без твердого покриття і тепломережі, ділянки в зоні залягання ґрунтових вод менше 3,0 м, в межах території природоохоронного значення
Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (К _ф)				
Коефіцієнт який характеризує чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населених пунктів та їх				

господарські функції				
Коефіцієнт, які враховує місце розташування населених пунктів у приміських зонах великих міст				
Коефіцієнт, який застосовується для населених пунктів, що мають статус курортів.				
Коефіцієнт, який враховує місце розташування населених пунктів у зонах радіоактивного забруднення внаслідок чорнобильської катастрофи.				
Коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва і розселення (K_{M1})				
Коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від ступеню містобудівної цінності території (K_{M2})				
Коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від особливостей місце положення земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони (K_{M3})				
Коефіцієнт, що характеризує місце розташування земельної ділянки (K_M).				
Грошова оцінка (Ц), грн./м ²				
Грошова оцінка всієї земельної ділянки, грн.				

Таблиця 4.1. Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (K_{ϕ}).

Категорія земель за функцією використання	Код розділу КВЕД (кваліфікація видів економічної діяльності)	Склад категорії земель	K_{ϕ}
Землі житлової забудови	A	Землі індивідуального житлового будівництва і господарських будівель	1,0
		Землі малоповерхової і багатоповерхової не садибної забудови	
		Землі сільськогосподарського призначення під господарськими будівлями і спорудами	
Землі промисловості	DA	Землі харчової промисловості (включаючи риболовство; діяльність рибозроплідників; рибних ферм; послуги, пов'язані з рибним господарством)	1,2
		Землі тютюнової промисловості (окрім вирощування тютюну та махорки, що відноситься до земель сільськогосподарського використання)	
	B	Землі мисливства та пов'язаних з ним послуг	
	DB	Землі текстильної промисловості та пошиття одягу	
		Землі виробництв готового одягу та хутра	
	DC	Землі виробництва шкіри та шкіряного взуття	
	DD	Землі оброблення деревини та виробництва виробів з деревини	
	DE	Землі виробництва паперу та картону	
		Землі видавничої справи, поліграфічної промисловості, відтворення друкованих матеріалів	
	DF	Землі виробництва коксу, продуктів нафтопереробки та ядерного палива (окрім агломерації кам'яного вугілля та лігніту, а також виробництва збагаченого урану, що відноситься до земель гірничої промисловості і гірничих розробок)	
	DG	Землі хімічного виробництва (окрім видобування природного газу, що відноситься до земель гірничої промисловості і гірничих розробок)	
	DH	Землі гумової та пластмасової промисловості (окрім виробництв з ремонту, установлення або заміни пошкоджених шин, що належить до комерційного використання)	
	DI	Землі виробництва інших неметалевих мінеральних виробів	
	DJ	Землі металургії	
		Землі обробки металу	
	DK	Землі виробництва машин та устаткування	
	DL	Землі виробництва канцелярських та електронно-обчислювальних машин	
		Землі виробництва електричних машин і апаратури	
		Землі виробництва устаткування для радіо, телебачення та зв'язку	
		Землі виробництва медичних приладів та інструментів; точних вимірювальних пристроїв, оптичних пристроїв та годинників	
	DM	Землі виробництва автомобілів	
		Землі іншого транспортного устаткування (окрім технічного забезпечення, ремонту та переустаткування автомобілів, що відноситься до земель комерційної діяльності)	

Категорія земель за функцією використання	Код розділу КВЕД (кваліфікація видів економічної діяльності)	Склад категорії земель	К _ф
	DN	Землі виробництва меблів Землі інших видів виробництва Землі обробки відходів (окрім оптової та роздрібною торгівлі металевими і неметалевими відходами та брухтом, а також іншими вживаними товарами, що відносяться до земель комерційної діяльності)	
	F	Землі будівництва	
Землі досліджень та розробок	K73	Землі досліджень та розробок	1,2
Землі гірничої промисловості і гірничих розробок	CA	Землі видобування енергетичних матеріалів	1,0
	CA	Землі торфорозробок	0,1
	CB	Землі видобування неенергетичних матеріалів	1,0
Землі комерційного використання	G	Землі торгівлі транспортними засобами та їх ремонту	2,5
		Землі оптової торгівлі і посередництва в торгівлі	
		Землі роздрібною торгівлі побутовими товарами і їх ремонт	
	H	Землі готелів та ресторанів	
	J	Землі підприємств фінансового посередництва	
		Землі підприємств страхування	
		Землі підприємств, що здійснюють допоміжну діяльність у сфері фінансів та страхування	
	K	Землі підприємств, що здійснюють операції з нерухомістю, здавання під найм та послуги юридичним особам	
		Землі підприємств, що здійснюють діяльність у сфері інформатизації	
		Землі підприємств, що здійснюють послуги, які надаються переважно юридичним особам	
O93	Землі підприємств, що здійснюють індивідуальні послуги		
O92.7	Землі підприємств, що здійснюють діяльність у сфері відпочинку та розваг (азартні ігри та ігри на гроші тощо)		
Землі громадського призначення	O91	Землі громадської діяльності	0,7
	O92	Землі підприємств, що здійснюють колективні, громадські та особисті послуги (за винятком підприємств, що здійснюють діяльність у сфері відпочинку та розваг)	
		Землі державного управління	
	L	Землі оборони	
	M	Землі освіти	
	N	Землі охорони здоров'я та соціальної допомоги	
Q	Землі екстериторіальної діяльності		
Землі транспорту, зв'язку	I60	Землі наземного і підземного транспорту (землі шляхів, землі автомобільного, залізничного, трамвайного і тролейбусного, трубопровідного транспорту, землі метрополітену)	1,0
	I 61	Землі водного транспорту	
	I 62	Землі авіаційного транспорту	
	I 63	Допоміжні транспортні послуги	
	I 64	Землі пошти та зв'язку	
Землі технічної інфраструктури	E	Землі виробництва електроенергії та газу	0,65
		Землі виробництва та розподілення тепла	

Категорія земель за функцією використання	Код розділу КВЕД (кваліфікація видів економічної діяльності)	Склад категорії земель	К _ф
		Землі збору, очищення та розподілення води	
	О	Землі підприємств, що здійснюють асенізацію, прибирання вулиць та обробки відходів	
Інші землі		Землі зелених насаджень (землі зелених насаджень загального та спеціального користування)	0,5
		Землі кладовищ та крематоріїв	0,5
		Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	0,5
		Землі оздоровчого та рекреаційного призначення (за винятком земель, віднесених до категорії О92.7)	0,5
		Землі історико-культурного призначення	0,5
		Землі лісового господарства і пов'язані з ним послуги	0,5
		Землі під водою, у тому числі:	
		з площею акваторії до 50 га включно	0,5
		з площею акваторії від 50,1 га до 100 га включно	0,4
		з площею акваторії від 100,1 га до 150 га включно	0,3
		з площею акваторії від 150,1 га до 200 га включно	0,2
		з площею акваторії від 200,1 га і більше	0,1
		Землі запасу та резервного фонду	0,5
		Землі, зайняті поточним та відведені під майбутнє будівництво	0,5
	Інші відкриті (незабудовані) землі в межах населеного пункту	0,1	
Землі змішаного використання		Розрахунково	

Табл. 4.2. Коефіцієнт який характеризує чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населених пунктів та їх господарські функції

№ п/п	Тип міст за адміністративним статусом та господарськими функціями	Чисельність населення (тис. чол.)	Значення коефіцієнта
1	Міста обласного підпорядкування, які виконують переважно промислові транспортні та курортно-рекреаційні функції, переважно центри адміністративних районів	20,0 - 49,9	1,2
2	Міста обласного підпорядкування - промислові, промислово-транспортні, оздоровчо-курортні центри переважно центри адміністративних районів	50,0 - 99,9	1,4
3	Міста обласного підпорядкування - багатогалузеві промислові або великі курортні центри, переважно центри областей	100,0 - 249,9	1,6
4	Місто загальнодержавного значення Севастополь, столиця Автономної Республіки Крим Сімферополь і міста обласного підпорядкування - багатогалузеві промислові, а також адміністративні і культурні центри, переважно центри областей	250,0 - 499,9	2,0
5	Багатофункціональні міста обласного підпорядкування,	500,0 - 999,9	2,5

	крупні адміністративні, наукові, економічні, організаційні і культурні центри, переважно центри областей		
6	Столиця України - місто Київ, центри областей - багатофункціональні міста обласного підпорядкування - найкрупніші адміністративні, наукові, економічні, організаційні і культурні центри	1000,0 і вище	3,0

Таблиця 4.3. Коефіцієнти, які враховують місце розташування населених пунктів у приміських зонах великих міст

Чисельність населення міст центрів (тис. осіб.)	Значення коефіцієнта
100-250	1,1
250-500	1,2
500-1000	1,3
1000 і більше	1,5

Таблиця 4.4. Коефіцієнти, які застосовуються для населених пунктів, що мають статус курортів*

№ п/п	Розміщення населених пунктів, що мають статус курортів	Значення коефіцієнтів
1.	на Південному узбережжі Криму	3,0
2.	на Південно-східному узбережжі Криму	2,5
3.	на Західному узбережжі Криму	2,2
4.	на Чорноморському узбережжі Миколаївської, Одеської та Херсонської областей	2,0
5.	у гірських та передгірних районах Закарпатської, Львівської, Івано-Франківської та Чернівецької областей.	2,3
6.	в інших курортних населених пунктах	1,5

*Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 28 грудня 1996 року № 1576 «Про затвердження переліку населених пунктів, віднесених до курортних».

Таблиця 4.5. Коефіцієнти, які враховують місце розташування населених пунктів у зонах радіоактивного забруднення внаслідок чорнобильської катастрофи

№ п/п	Розміщення населених пунктів у зонах радіоактивного забруднення	Значення коефіцієнта
1	Зона відчуження	0,5
2	Зона безумовного (обов'язкового) відселення	0,6
3	Зона гарантованого добровільного відселення	0,8
4	Зона посиленого радіоекологічного контролю	0,9

Таблиця 4.6. Граничні значення коефіцієнтів, які враховують ступінь містобудівної цінності території в межах населених пунктів

Групи населених пунктів з чисельністю населення (тис. чол.)	Граничні значення коефіцієнтів	
	максимальні	мінімальні
До 20	5,5	0,75
Від 20 до 50	2,0	0,50
Від 50 до 100	2,5	0,40
Від 100 до 250	3,0	0,35
Від 250 до 500	3,5	0,30
Від 500 до 1000	4,0	0,25
Від 1000 до 2000	5,0	0,20
Понад 2000	7,0	0,15

Таблиця 4.7. Місце розташування земельних ділянок ($K_{м3}$)

Назва локальних факторів	Значення локальних коефіцієнтів
Функціонально-планувальні фактори	
Місце розташування земельних ділянок в зоні пішохідної доступності:	
до громадських центрів	1,04-1,1
до зовнішнього пасажирського транспорту	1,04-1,1
до національних, зоологічних та дендрологічних пам'ятників, зелених зон, лісопарків, лісів, пляжів тощо	1,04-1,10
до приреєвкової зони (ділянка, розташована або примикає до відводу залізниці, має під'їзну залізничну колію	1,04-1,10
Інженерно-інфраструктурні фактори	
Земельні ділянки, що прилягають до вулиць без :	
твердого покриття	0,90-0,95
централізованого водопостачання	0,90-0,95
каналізації	0,90-0,95
тепломережі	0,90-0,95
централізованого газопостачання	0,90-0,95
Інженерно-геологічні фактори	
Місце розташування земельної ділянки в зоні :	
залягання ґрунтових вод менше 3,0	0,90-0,95
підтоплення паводковими водами	0,90-0,95
ділянка має схил поверхні понад 20%	0,85-0,90
на ґрунтах з несучою спроможністю менше 1,0 кг/кв. см	0,85-0,95
у зоні небезпечних геологічних процесів (зсуви, карст, яружна ерозія - яри понад 10 м, штучні підземні виробки - катакомби, провали тощо	0,75-0,90
на намивних (насипних) територіях	1,02-1,07

Санітарно-гігієнічні фактори	
Місце розташування земельної ділянки :	
в водоохоронній зоні	1,02-1,05
у санітарно-захисній зоні	0,8-0,96
у зоні обмеження забудови ступенем забруднення атмосферного повітря	0,8-0,95
у зоні обмеження забудови ступенем за рівнем напруження електромагнітного поля	0,90-0,97
у зоні перевищення припустимого рівня шуму від залізниці, автодоріг, електростанцій та аеродромів	0,90-0,97
в ареалі забруднення ґрунтів важкі метали), на територіях, зайнятих породними відвалами і териконами	0,90-0,95
Історико-культурні фактори	
Місце розташування земельної ділянки:	
В межах заповідної території	1,08-1,20
В зоні регулювання забудови	1,07-1,11
В зоні історичного ландшафту	1,06-1,12
В зоні поодиноких пам'яток	1,06-1,12
Природно-ландшафтні фактори	
Місце розташування земельної ділянки:	
В межах території природоохоронного значення (національних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, пам'яток природи);	1,07-1,11
у межах території оздоровчого призначення (курортів та округів санітарної охорони)	1,06-1,10
у межах території рекреаційного призначення (земель туризму та відпочинку, парків та зелених зон)	1,05-1,09

ПРАКТИЧНА РОБОТА № 5. ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ЛІСОВОГО ФОНДУ

Мета роботи: Ознайомитися з порядком нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів). Навчитися виконувати нормативну грошову оцінку земель лісового фонду.

Теоретичні пояснення.

Землі лісового фонду поділяються на лісові та нелісові. До лісових земель віднесено вкриті лісовою (деревною і чагарниковою) рослинністю та не вкриті лісовою рослинністю, які підлягають залісенню (зруби, згарища, рідколісся, пустирі тощо), зайняті лісовими шляхами, просіками та протипожежними розривами. До нелісових земель віднесено землі, зайняті спорудами, пов'язаними з веденням лісового господарства, трасами ліній електропередач, продуктопроводів, підземними комунікаціями тощо; зайняті сільськогосподарськими угіддями (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, надані для потреб лісового господарства) та болотами і водоймами в межах земельних ділянок лісового фонду, наданих для потреб лісового господарства.

Таксономічною одиницею нормативної грошової оцінки земель лісового фонду є *таксаційний виділ*. Таксаційний виділ-це обмежена ділянка лісового фонду, однорідна за своїм господарським значенням і таксаційною характеристикою, що відрізняється від таксономічних характеристик суміжних ділянок на величину передбачену

нормативами і вимагає проведення на всій площі однакових господарських заходів.

Нормативна грошова оцінка земель лісового фонду в межах землеволодінь та землекористувань визначається як сума оцінок таксаційних виділів лісових та нелісових земель, що входять до складу відповідних землеволодінь та землекористувань.

Грошову оцінку ділянки, вкритої лісовою рослинністю або призначеної для заліснення (таксаційного виділу), визначають за формулою

$$(5.1)$$

де $C_{\text{лд}}$ – грошова оцінка ділянки (таксаційного виділу), грн.; $C_{\text{нол}}$ – грошова оцінка 1 га вкритих лісовою рослинністю або призначених для заліснення земель відповідного типу лісорослинних умов у відповідній природній (лісорослинній) зоні, групі та категорії захисності лісів, лісотаксовому поясі й розряді лісових такс (грн.); $P_{\text{лд}}$ – площа ділянки (га).

Цю формулу можна застосовувати не до всіх земель лісового фонду, а тільки до вкритих лісовою рослинністю або призначених для заліснення, тому що до об'єктів оцінки належать також сільськогосподарські угіддя, водойми, землі, зайняті спорудами тощо, які знаходяться на землях *лісового фонду*. Нормативна грошова оцінка земель лісового фонду в межах землеволодінь і землекористувань визначається як сума оцінок таксаційних виділів лісових і нелісових земель, які входять до складу відповідних землеволодінь і землекористувань.

Грошова оцінка 1 га вкритих лісовою рослинністю або призначених для заліснення земель визначається за формулою

$$, \quad (5.2)$$

де $C_{\text{нол}}$ – грошова оцінка 1 га вкритих лісовою рослинністю або призначених для заліснення земель, певного типу лісо рослинних умов у певній лісорослинній зоні, певній групі та категорії захисності лісів, певному лісотаксовому поясі й розряді лісових такс (грн.); $E_{\text{л}}$ – нормативний середньорічний економічний ефект від використання деревини з 1 га лісових земель відповідного типу лісу у відповідній категорії лісів й розряді лісових такс (грн.); $T_{\text{к}}$ – термін капіталізації нормативного середньорічного економічного ефекту, який встановлюється на рівні 50 років; K_1 – коефіцієнт, що враховує ефект від використання не деревної продукції та природних корисних властивостей лісів; K_2 – коефіцієнт, що враховує відповідність фактичної лісистості до оптимальної. Коефіцієнт, що враховує ефект від використання не деревної продукції та природних корисних властивостей лісів (K_1), приймають на рівні: для експлуатаційних лісів $K_1 = 1.5$; для лісів інших категорій, в яких рубки головного користування дозволені, $K_1 = 2.0$; для лісів, у яких рубки головного користування заборонені, $K_1 = 4.0$. Коефіцієнти, що враховують відповідність фактичної лісистості до оптимальної (K_2), наведені в табл. 5.1.

Нормативний середньорічний економічний ефект від використання деревини з 1 га лісових земель відповідного типу лісу у відповідній категорії лісів та розряді лісових такс ($E_{\text{л}}$) визначають за формулою

(5.3)

де $O_{\text{нлс}}$ – нормативна середньорічна вартість деревини з 1 га лісових земель (грн.); $V_{\text{нлс}}$ – нормативні середньорічні витрати на ведення лісового господарства (грн.). Нормативну середньорічну вартість деревини з 1 га лісових земель ($O_{\text{нлс}}$) визначають за формулою

(5.4)

де $O_{\text{пл}}$ – нормативна вартість деревини з 1 га лісових земель за період рубки (грн.); P – термін періоду обороту рубки (роки).

Нормативні середньорічні витрати на ведення лісового господарства ($V_{\text{нлс}}$) з (5.3) визначають за формулою

(5.5)

де $V_{\text{л}}$ – загальна сума витрат за планом, яка визначається за звітністю 10-лг (грн.); $\Pi_{\text{л}}$ – загальна площа лісових земель (га).

Порядок виконання практичної роботи.

№№	Показник	Варіант 1	Варіант 2	Варіант 3	Варіант 4
1.	Площа, га	16894	20000	12900	18690
2.	Область	Житомирська	Київська	Херсонська	Миколаївська
3.	Категорія лісів	Експлуатаційні	Експлуатаційні	Рубки головного користування заборонені	Рубки головного користування заборонені
4.	Термін обороту рубки, роки	80	80	80	80
5.	Нормативна вартість деревини за період рубки, грн.	12189	10000	5000	11000
6.	Загальна сума витрат ($B_{л}$), за планом, яка визначається за звітністю 10-л, грн.	774770	569000	390000	450000
7.	Нормативні середньорічні витрати на ведення лісового господарства ($B_{плс}$), грн./га				
8.	Нормативна вартість деревини за період рубки грн./га ($O_{пл}$)				
9.	Нормативний середньорічний економічний ефект, грн./га ($E_{л}$)				
10.	Коефіцієнт K_2				
11.	Коефіцієнт K_1				
12.	Термін капіталізації, роки	50	50	50	50
13.	Грошова оцінка, грн./га				
14.	Річний коефіцієнт індексації	3,995	3,995	3,995	3,995
15.	Грошова оцінка (2015), грн./га				
16.	Грошова оцінка всієї земельної ділянки, грн.				

№№	Показник	Варіант 5	Варіант 6	Варіант 7	Варіант 8
1.	Площа, га	16894	17854	18809	14000
2.	Область	Закарпатська	Київська	Чернівецька	Хмельницька
3.	Категорія лісів	Експлуатаційні	Експлуатаційні	Експлуатаційні	Експлуатаційні
4.	Термін обороту рубки, роки	80	80	80	80
5.	Нормативна вартість деревини за період рубки, грн.	12189	10189	11000	9800
6.	Загальна сума витрат ($B_{л}$), за планом, яка визначається за звітністю 10-л, грн.	774770	666000	650000	874870
7.	Нормативні середньорічні витрати на ведення лісового господарства ($B_{ліс}$), грн./га				
8.	Нормативна вартість деревини за період рубки грн./га ($O_{пл}$)				
9.	Нормативний середньорічний економічний ефект, грн./га ($E_{л}$)				
10.	Коефіцієнт K_2				
11.	Коефіцієнт K_1				
12.	Термін капіталізації, роки	50	50	50	50
13.	Грошова оцінка, грн./га				
14.	Річний коефіцієнт індексації	3,995	3,995	3,995	3,995
15.	Грошова оцінка (2015), грн./га				
16.	Грошова оцінка всієї земельної ділянки, грн.				

Таблиця 5.1. Значення коефіцієнта K_2

Область	K_2	Область	K_2
АР Крим (гірська частина)	1,5	Львівська	1,0
АР Крим (рівнина)	1,7	Миколаївська	1,8
Вінницька	1,1	Одеська	1,5
Волинська	1,2	Полтавська	1,8
Дніпропетровська	1,7	Рівненська	1,1
Донецька	1,7	Сумська	1,2
Житомирська	1,1	Тернопільська	1,4
Закарпатська	1,1	Харківська	1,3
Запорізька	1,3	Херсонська	1,7
Івано-Франківська	1,2	Хмельницька	1,4
Київська	1,1	Черкаська	1,0
Кіровоградська	1,7	Чернігівська	1,1
Луганська	1,5	Чернівецька	1,1

ПРАКТИЧНА РОБОТА № 6. РОЗРАХУНОК ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ МЕТОДОМ СПІВСТАВЛЕННЯ ЦІН ПРОДАЖУ ПОДІБНИХ ДІЛЯНОК

Мета: Освоїти методику розрахунку експертної грошової оцінки сільськогосподарських земель методом співставлення цін продажу подібних ділянок.

Теоретичні пояснювання.

Сутність даного методичного підходу полягає в тому, що оцінювач повинен проаналізувати *відмінності* між земельною ділянкою, що оцінюється, та подібними земельними ділянками, після встановлення ціни продажу в розрахунку на один квадратний метр внести поправки на відмінності у характеристиках земельних ділянок-аналогів:

- на правове відношення до земельної ділянки;
- умови (вільний продаж, змушений продаж) та дату продажу (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана зі зміною ринкових умов);
- місце розташування земельної ділянки (відмінності у розташуванні земельних ділянок в різних природно-кліматичних зонах, населених пунктах різної категорії та у межах населених пунктів у різних містопланувальних і економіко-планувальних зонах згідно з містобудівною документацією);
- її фізичні характеристики (розмір і конфігурація земельної ділянки та її інженерно-геологічні параметри: ухил поверхні, стан

грунтів, режим ґрунтових вод та паводків, заболоченість, прояви небезпечних геологічних процесів тощо);

- характер використання прилеглої території функціональне використання прилеглих земельних ділянок, щільність населення, рівень інженерно-транспортної інфраструктури, стан довкілля);

- існуючі вимоги до використання та забудови земельної ділянки.

Якщо корисні властивості земельної ділянки-аналога перевищують відповідні параметри земельної ділянки, що оцінюється, то її ціну необхідно зменшити, а якщо поступаються - то її ціна повинна бути збільшена. Тобто, іде процес заміщення характеристик земельних ділянок-аналогів характеристиками земельної ділянки, яка оцінюється, і відповідно коригується ціна продажу земельної ділянки, що зіставляється. Результатом застосування даного методичного підходу є ринкова вартість земельної ділянки, визначена шляхом трансформації цін продажу подібних земельних ділянок в ринкову вартість земельної ділянки, що оцінюється.

За цим підходом оцінна вартість земельної ділянки визначається на рівні ціни продажу подібних земельних ділянок за формулою:

$$C_{за} = C_a \cdot \prod_{j=1}^m (1 + \Delta_{Цaj}) \quad (6.1)$$

де $C_{за}$ - оцінна вартість земельної ділянки, визначена зіставленням ціни продажу подібної земельної ділянки (у гривнях); C_a - ціна продажу подібної земельної ділянки (у гривнях); m - кількість факторів порівняння; $\Delta_{Цaj}$ - різниця (поправка) в ціні продажу подібної земельної ділянки за j -ми факторами порівняння.

Визначення оцінної вартості земельної ділянки шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок передбачає

зіставлення цін продажів кількох подібних земельних ділянок, тому кінцева величина оцінної вартості визначається як *середнє значення для ранжованого ряду варіантів значень* (без урахування найбільшого та найменшого) або найпоширеніше значення серед отриманих результатів.

При недостатній інформації про ціни продажу подібних земельних ділянок у конкретній зоні (через їх незначну кількість) допускається порівняння з подібними за цільовим призначенням земельними ділянками, розташованими в інших районах з аналогічними характеристиками.

Для кожного діагностичного показника, який виступає в ролі одного з основних (типових) критеріїв, спочатку розраховують бал окремого бонітету, як відношення фактичного значення ознаки до еталону за формулою:

$$B_{oz} = \frac{\Phi}{E} \quad (6.2)$$

де B_{oz} – бал діагностичної ознаки; Φ – фактичне значення ознаки; E – *еталонне значення ознаки* (для гумусу - вміст у шарі 0-20 см – 6,2%; для рухомого фосфору (за Мачігіним) – 60 мг/кг; для обмінного калію (за Мачігіним) - 400 мг/кг).

З усіх вирахованих у такий спосіб основних типових критеріїв для даного ґрунту розраховується середній бал бонітету за формулою:

$$(6.3)$$

Для середнього балу бонітету ґрунтів конкретної ділянки (B_d) робляться поправки на гранулометричний склад (K_1) (легкосуглинкові ґрунти - 0,90; середньо суглинкові - 1,00; важко суглинкові та глинисті - 0,95), на солонцюватість (K_2) (не солонцюваті – 1,0, слабо солонцюваті - 0,88; середньо солонцюваті - 0,68; сильно солонцюваті - 0,55), еродованість (K_3) (чорноземи південні: не еродовані – 1,0, слабо еродовані - 0,86, середньо еродовані - 0,67, сильно еродовані - 0,49; темно-каштанові і каштанові: не еродовані – 1,0, слабо еродовані - 0,85; середньо еродовані - 0,64; сильно еродовані - 0,45), рівень ґрунтових вод (K_4) (більше 2 м – 1,10, 2 м – 1,0; менше 2 м - 0,95).

$$B = B \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$$

Якщо земельна ділянка складається з кількох ґрунтових виділів, то середній бал бонітету розраховується, як середньозважене по площам цих виділів:

$$(6.4)$$

де S_1, S_2, S_n – площа кожної ділянки з бонітетом B_1, B_2, B_n , S – загальна площа всієї ділянки, n – кількість виділів з різним ґрунтами на земельній ділянці.

Порядок виконання практичної роботи.

Вихідні дані. В Жовтневому районі Миколаївської області в жовтні 2014 року продається прямокутна ділянка ріллі в 60 га, що розташована в 5 км від села Шевченково і 2 км від траси Миколаїв-Херсон. 30 га цієї ділянки зрошується з Інгулецького магістрального каналу і протягом останніх 20 років вирощувалися овочі. 30 га

суходолу використовувалось під вирощування соняшника, озимої пшениці та ярового ячменю. Зрошувана рілля знаходиться у приканальній зоні і має високий рівень ґрунтових вод – 2 м. Ґрунти – на суходолі - чорноземи південні середньо суглинкові не еродовані , на зрошенні - чорноземи південні середньо суглинкові слабо солонцюваті не еродовані. Середній міст гумусу в орному шарі (0-20 см) на зрошенні 2,5 %, на суходолі – 2,0%, вміст P_2O_5 – 8,6 мг/100 г ґрунту (за Мачігіним) на зрошенні та 2,3 мг/100 г ґрунту (за Мачігіним) на суходолі, K_2O – 36 мг/100 г ґрунту (за Мачігіним) та на зрошенні та 31 мг/100 г ґрунту (за Мачігіним) на суходолі.

Для порівняння було відібрано п'ять земельних ділянок, які знаходяться в Жовтневому районі Миколаївській області.

Ділянка № 1. В Жовтневому районі Миколаївської області в вересні 2014 року була продана квадратна суходільна ділянка ріллі в 38 га, що розташована в 15 км від села Бузьке. 38 га суходолу використовувалось під вирощування соняшника, озимої пшениці та ярового ячменю. Ґрунти – темно-каштанові важко суглинкові середньо еродовані. Середній міст гумусу в орному шарі (0-20 см) – 2,8%, вміст P_2O_5 – 6,6 мг/100 г ґрунту (за Мачігіним), K_2O – 36 мг/100 г ґрунту (за Мачігіним). Вартість ділянки – 532000 грн.

Ділянка № 2. В Снігурівському районі Миколаївської області в квітні 2014 року була продана зрошувана ділянка ріллі в 15 га, яка складалася з двох складових ділянок в 10 га та 5 га, які розташовані одна від одного на відстань в 3 км. До найближчого села – Вавілово від першої ділянки 6 км, від другої 4 км. До траси Миколаїв-Снігурівка від першої ділянки 7 км, від другої – 12 км. Ґрунти – чорнозем південний

важко суглинковий середньо солонцюваті. Середній міст гумусу в орному шарі (0-20 см) – 2,2%, вміст P_2O_5 – 5,6 мг/100 г ґрунту (за Мачігінім), K_2O – 46 мг/100 г ґрунту (за Мачігінім). Рівень ґрунтових вод – 2 м. Вартість ділянки – 235000 грн.

Ділянка № 3. В Жовтневому районі Миколаївської області на околицях селища Воскресенське в 1 км від траси Миколаїв – Баштанка в березні 2014 року за борги була продана зрошувана ділянка, яка зайнята плодоносним персиковим садом в 15 га. Ґрунти – темно-каштанові легко суглинкові сильно еродовані. Середній міст гумусу в орному шарі (0-20 см) – 1,8%, вміст P_2O_5 – 3,6 мг/100 г ґрунту (за Мачігінім), K_2O – 16 мг/100 г ґрунту (за Мачігінім). Вартість ділянки – 450 000 грн.

Ділянка № 4. В Снігурівському районі Миколаївської області в березні 2014 року була продана суходільна ділянка ріллі в 35 га, яка знаходиться в заплаві річки Інгулець. До найближчого села Баратівка – 8 км. Ґрунти – чорнозем південний легко суглинковий слабо солонцюватий. Середній вміст гумусу в орному шарі (0-20 см) – 2,1%, вміст P_2O_5 – 6,0 мг/100 г ґрунту (за Мачігінім), K_2O – 26 мг/100 г ґрунту (за Мачігінім). Рівень ґрунтових вод – 1 м. Вартість ділянки – 280 000 грн.

Ділянка № 5. В Жовтневому районі Миколаївської області в лютому 2014 року була продана суходільна ділянка ріллі в 15 га в формі трапеції. До найближчого села Лимани – 3 км. Ґрунти – темно-каштанові важко суглинкові середньо еродовані, слабо солонцюваті. Середній вміст гумусу в орному шарі (0-20 см) – 1,8%, вміст P_2O_5 – 4,0

мг/100 г ґрунту (за Мачіґінім), K_2O – 36 мг/100 г ґрунту (за Мачіґінім).

Вартість ділянки – 127 000 грн.

1. Заповнити таблицю.

2. Побудувати ранжований ряд оцінок та вибрати аналог та вартість аналога (грн./га).

3. Визначити експертну вартість ділянки яка оцінюється.

Показники	Вихідна ділянка	Ділянка№1	Ділянка№2	Ділянка№3	Ділянка№4	Ділянка№5
Площа, га						
Ціна продажу, грн.						
Ціна за 1 га						
Правове відношення						
Поправка, %, грн.						
Відкоригована ціна грн./га						
Умови продажу						
Поправка, %, грн.						
Відкоригована ціна грн./га						
Дата продажу*						
Поправка, %, грн.						
Відкоригована ціна грн./га						
Містоположення						
Поправка, %, грн.						
Відкоригована ціна грн./га						
Фізичні характеристики						
Поправка, %, грн.						
Відкоригована ціна грн./га						
Вміст гумусу, %						
Бал діагностичної ознаки (гумус)						
Вміст рухомого фосфору, мг/100 г ґрунту						
Бал діагностичної ознаки (фосфор)						
Вмістобмінного калію, мг/100 г ґрунту						
Бал діагностичної ознаки (калій)						
Середнє значення бонітету						
Поправка на еродованість						
Поправка на солонцюватість						
Поправка на гранулометричний склад						
Поправка на рівень ґрунтових вод						

Остаточне значення бонітету						
Поправка, %, грн.						
Остаточна вартість, грн./га						

Індекси інфляції 2014 рік – 1 – 100,2; 2 – 100,6; 3 – 102,2; 4 – 103,3; 5 – 103, 8; 6 – 101,0; 7 – 100,4; 8 – 100,8; 9 – 102, 9.

ПРАКТИЧНА РОБОТА № 7. РОЗРАХУНОК ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ МЕТОДОМ КАПІТАЛІЗАЦІЇ ЧИСТОГО ДОХОДУ

Мета: Освоїти методику розрахунку експертної грошової оцінки сільськогосподарських земель методом капіталізації чистого доходу.

Теоретичні пояснювання.

Методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації чистого доходу, передбачає ефективне використання земельної ділянки (фактичне чи умовне) з урахуванням обтяжень та обмежень щодо її використання. В основі методичного підходу лежить принцип доданої прибутковості, що не пов'язана із земельними поліпшеннями, тобто, *вартість земельної ділянки відображає її спроможність приносити дохід у майбутньому.*

Перерахунок потоку майбутніх доходів від використання земельної ділянки у її поточну вартість називається *капіталізацією доходу.*

Методами даного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошових потоків). Вибір конкретного методу залежить від обсягу наявної ринкової інформації щодо очікуваних доходів від володіння (використання) земельною ділянкою, стабільності їх одержання, мети оцінки тощо.

Метод прямої капіталізації застосовується у випадках, коли прогнозований річний чистий дохід є постійним і не має чітко вираженої тенденції до зміни, період його отримання не обмежено у

часі. При прямій капіталізації чистого доходу оцінна вартість земельної ділянки визначається за формулою:

$$C_{KP} = \frac{D_0}{S_K} \quad (7.1)$$

де C_{KP} – вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації(грн.); D_0 – чистий операційний або рентний дохід (грн.); S_K – ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу).

Чистий операційний дохід в (7.1) розраховується як різниця між валовим доходом від вирощування найбільш поширених (товарних) культур і витратами на їх виробництво в розрахунку на одиницю площі. Валовий дохід визначається на основі показника середньої врожайності, що склалася в типових господарствах на ґрунтах аналогічної якості при застосуванні найбільш поширеною агротехніки, тобто, на підставі даних про врожайність за останні роки при середньому рівні інтенсивності землеробства. В якості цін використовуються середні ціни реалізації одиниці продукції провідної культури або усереднена ціна по групах однорідних культур на найбільш доступних ринках збуту, тобто в найближчих містах реалізації сільськогосподарської продукції.

Якщо в оціненого господарстві товарними культурами є кілька культур, то земельну ренту доцільно визначати як величину середньозважену з чистих операційних доходів, отриманих від різних культур. В якості вагових коефіцієнтів можна використовувати частку площі, зайнятої кожною культурою в загальній площі ріллі при оптимальній структурі посівних площ і сформованій системі сівозміни. При визначенні витрат можна користуватися наявними в господарствах даними про собівартість продукції рослинництва з подальшою їх

коригуванням на прибуток підприємця і відшкодування основних фондів, розраховане на основі оцінки їх ринкової вартості та економічного строку життя.

Існує декілька методів визначення *ставки капіталізації* (екстракції, кумулятивної побудови (метод "підсумовування"), зв'язаних інвестицій тощо).

За *кумулятивним методом* величина C_k чистого доходу визначається за формулою:

(7.2)

де B_k – без ризикова ставка капіталізації; P_i – ставка ризиків на вкладення інвестицій (коефіцієнти); n – кількість ризиків. В перелік ризиків включаються, як правило, ризики на вкладення інвестицій, ризики на управління інвестиціями, ризики на інфляцію, загальним станом землеробства тощо.

Рекомендується базову ставку брати на рівні ставок по найбільш надійних валютних депозитах українських банків найвищої категорії надійності з щомісячним нарахуванням відсотків після компенсації інфляційних очікувань відносно долара США та відрахування податку на прибуток.

Термін вкладень у нерухомість є незрівнянно більшим, ніж термін банківських депозитів, а сума інвестицій може перевищувати типову суму депозиту, що потребує компенсації відмінностей в умовах інвестування. Ліквідність показує, наскільки швидко нерухомість може

бути перетворена у гроші. Нерухомість на відміну від банківських вкладів не може бути у короткий час обернена в гроші без суттєвих втрат у вартості, особливо це стосується земельної власності. За суттю, поправка на низьку ліквідність, є поправка на термін продажу об'єкта, або пошуку нового орендатора у випадку банкрутства чи відмови від оренди існуючого орендатора.

Інвестиційний менеджмент потребує додаткової компенсації, що пов'язано з необхідністю вибору можливих варіантів фінансування та прийняттям рішень щодо утримання чи продажу об'єкта.

Якщо інвестиції в прибуткову нерухомість характеризуються рівнем ризику нижче середнього, то необхідно враховувати компенсацію ризиків, що притаманні галузі.

Слід зазначити, що встановлення ставки капіталізації кумулятивним способом є результатом саме розрахунку, а не підсумовуванням раніше встановлених коефіцієнтів, оскільки їх розмір встановлюється для конкретного об'єкта, на конкретну дату (дату оцінки), з урахуванням впливу низки чинників, що відображають конкретні ринкові умови.

Порядок виконання практичної роботи.

№№	Показник	Варіант 1	Варіант 2	Варіант 3
1.	Площа ділянки, га	100	150	120
2.	Структура посівних площ	озима пшениця (25%), яровий ячмінь (30%), чорний пар (25 %), соняшник (20%).	озима пшениця (25%), яровий ячмінь (50%), чорний пар (25 %).	озима пшениця (35%), яровий ячмінь (20%), соняшник (45 %).
3.	Урожайність, т/га	озима пшениця (3), яровий ячмінь (5), чорний пар (0), соняшник (2).	озима пшениця (3,5), яровий ячмінь (4,5), чорний пар (0).	озима пшениця (4,5), яровий ячмінь (6), соняшник (1,5).
4.	Середня ціна реалізація, грн./т	озима пшениця (3300), яровий ячмінь (3100), чорний пар (0), соняшник (9600).	озима пшениця (3300), яровий ячмінь (3100), чорний пар (0).	озима пшениця (3300), яровий ячмінь (3100), соняшник (9600).
5.	Валовий дохід, грн./га			
	озима пшениця			
	яровий ячмінь			
	соняшник			
	Середньозважений дохід з ріллі, грн./га			
6.	Собівартість, грн./т			
	озима пшениця	1300	1250	1200
	яровий ячмінь	1100	1150	1000
	соняшник	2100		2150
7.	Собівартість виробництва, грн./га			
	озима пшениця			
	яровий ячмінь			
	соняшник			
	Середньозважена собівартість, грн./га			
8.	Середньозважений чистий операційний дохід, грн./га			
9.	Безризиков ставка капіталізації, %			
	Ризик на вкладення інвестицій, %			
	Ризикна управління інвестиціями, %			
	Ризикна інфляцію, %			
	Ризикна стан землеробства, %			
10.	Ставка капіталізації			
11.	Вартість 1 га ділянки, грн.			
12.	Вартість всієї ділянки, грн..			

№№	Показник	Варіант 4	Варіант 5	Варіант 6
1.	Площа ділянки, га	340	250	180
2.	Структура посівних площ	озима пшениця (15%), яровий ячмінь (30%), чорний пар (25 %), ріпак (30%).	soя (15%), яровий ячмінь (40%), чорний пар (25 %), озима пшениця (20%)	озима пшениця (35%), яровий ячмінь (10%), соняшник (45 %), горох (10).
3.	Урожайність, т/га	озима пшениця (4), яровий ячмінь (4), чорний пар (0), ріпак (2).	Soя (2), яровий ячмінь (4,5), чорний пар (0), озима пшениця (5).	озима пшениця (4,5), яровий ячмінь (4), соняшник (2), горох (1,5)
4.	Середня ціна реалізація, грн./т	озима пшениця (3300), яровий ячмінь (3100), чорний пар (0), ріпак (9600).	Soя (7800), яровий ячмінь (3100), чорний пар (0), озима пшениця(3200)	озима пшениця (3300), яровий ячмінь (3100), соняшник (6600), горох (6500).
5.	Валовий доход, грн./га			
	озима пшениця			
	яровий ячмінь			
	соняшник			
	ріпак			
	горох			
	soя			
	Середньозважений доход з ріллі, грн./га			
6.	Собівартість, грн./т			
	озима пшениця	1300	1200	1200
	яровий ячмінь	1100	1150	1000
	соняшник			2150
	ріпак	3400		
	горох			2400
	soя		3400	
7.	Собівартість виробництва, грн./га			
	озима пшениця			
	яровий ячмінь			
	соняшник			
	ріпак			
	горох			
	soя			
	Середньозважена собівартість, грн./га			
8.	Середньозважений чистий операційний дохід, грн./га			
9.	Безризиков ставка капіталізації, %			
	Ризик на вкладення інвестицій, %			
	Ризик на управління інвестиціями, %			
	Ризик на інфляцію,%			
	Ризик на стан			

	землеробства, %			
10.	Ставка капіталізації			
11.	Вартість 1 га ділянки, грн.			
12.	Вартість всієї ділянки, грн.			

Список рекомендованої літератури

1. Дехтяренко Ю. Ф. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : навч. посіб. / М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха. – К. : Профі, 2007. – 624 с.
2. Оцінка земель : навч. посіб. / [М. Г. Ступень, Р. Й. Гулько, І. Р. Залуцький, О. Я. Микула та ін.] : за ред. М. Г. Ступеня. – Львів : Новий світ-2000, 2006. – 308 с.
3. Паньків З. П. Земельні ресурси : навч. посіб. / З. П. Паньків. – Львів : Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка, 2008. - 272 с.
4. Котикова Е. И. Усовершенствование денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения / Е. И. Котикова // Вісник аграрної науки Причорномор'я. – 2009. - № 3(50). - С. 60 -66.
5. Медведев В. В. Бонитировка и качественная оценка пахотных земель Украины. / В. В. Медведев, И. В. Плиско. – Х. : Изд. 13-я типография, 2006. - 386 с.
6. Опара В. М. Методичні вказівки по грошовій оцінці земель населеного пункту різного функціонального призначення / В. М. Опара, Р. Ю. Помаз. – Х., 2011. – 60 с.
7. Теоретичні основи державного земельного кадастру : навч. посіб. / [М. Г. Ступень, Р. Й. Гулько, О. Я. Микула та ін.] ; за ред. М. Г. Ступеня. – Львів : «Новий Світ-2000», 2006. – С. 240-248.
8. Ляшенко Ю. И Операции с землёй / Ю. И Ляшенко, С. М., Кобзан, Левков В. Н.. – Х.: Фактор, 2007.

Електронні ресурси

1. Довідник показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [Електроний ресурс]. - Електрон. текст. дані Режим доступу: // [http land.gov.ua/hroshova-otsinka-zemel/otsinka-zemel-naselenykh-punktiv.html](http://land.gov.ua/hroshova-otsinka-zemel/otsinka-zemel-naselenykh-punktiv.html). – Дата останнього доступу: 11.01.2016. – Назва з екрану

2. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів / Постанова Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213.; [Електроний ресурс]. - Електрон. текст. дані Режим доступу: // <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF> – Дата останнього доступу: 11.12.2015. – Назва з екрану.

3. Податковий кодекс України за станом на 02.12.2010 № 2755-VI. / Верховна Рада України; [Електроний ресурс]. - Електрон. текст. дані Режим доступу: // <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> – Дата останнього доступу: 17.12.2015. – Назва з екрану.

4. Про оцінку земель: Закон України : за станом на 11.12.2003 № 1378-IV. / Верховна Рада України [Електроний ресурс]. - Електрон. текст. дані Режим доступу: // <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> – Дата останнього доступу: 11.11.2015. – Назва з екрану.

Навчальне видання

НОРМАТИВНА ТА ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

Методичні рекомендації

Укладач:

Чорний Сергій Григорович

Формат 60 x 84 / 16. Ум. друк. арк. 3,6

Тираж 30 прим. Зам. № ____

Надруковано у видавничому відділі

Миколаївського національного аграрного університету

54020, м. Миколаїв, вул. Паризької комуни, 9

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 4490 від 20.02.2013р.