

Водночас при визначенні собівартості нерухомості у цьому випадку враховується не тільки економічне поняття нерухомості, а й юридичний аспект питання, тобто право власника на володіння, розпорядження і користування даним об'єктом, оцінка і зміна кожного із цих прав, тому що вони по-різному впливають на вартість нерухомості [3].

Список використаних джерел

1. Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>

2. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: постанова КМУ № 1442 від 28.10.2004. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text>

3. Посилаєва К.І., Посилаєв В.В., Шерстюк С.В. Оцінка нерухомості: теорія, методи, проблеми. *Збірник наукових праць ТДАТУ (економічні науки)*. 2013. С. 184-189.

УДК 332.6

*Височина А.О.,
здобувачка 21 ФБ групи,
Рубцова Н.М.,
к.е.н., доцент кафедри фінансів, банківської справи та страхування
Таврійський державний агротехнологічний університет
імені Дмитра Моторного, м. Мелітополь, Україна*

ЗЕМЛЯ ЯК ОБ'ЄКТ ГРОШОВОЇ ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ

У сучасних умовах земля є одним із важливих і складних об'єктів оцінки. Це пов'язано з її особливістю як територіальної основи та засобу виробництва,

нормативні рамки та недосконалість на ринку землі, ще не розроблена і перебуває у стадії становлення.

Оцінка землі необхідна для порівняльного аналізу і прогнозу ефективності її використання, здійснення цивільно-правових угод, визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, справляння державного мита тощо [1].

Згідно Закону України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель» експертна грошова оцінка земельних ділянок – це 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.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог Закону України «Про оцінку земель» [2], Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні» [3], а також інших нормативно-правових актів та державних стандартів, норм і правил.

Об'єктами експертної грошової оцінки є земельні ділянки або їх частини з певним місцем розташування та визначеними щодо них правами. При цьому земельна ділянка (її частина) розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного використання [4].

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди.

Інформаційною базою для експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути:

– матеріали про фізичні характеристики земельної ділянки, якість ґрунтів, характер та стан земельних поліпшень, їх використання згідно із законодавством;

– документи, що підтверджують права, зобов'язання та обмеження стосовно використання земельної ділянки;

– відомості про місце розташування земельної ділянки, природні, соціально-економічні, історико-культурні, містобудівні умови її використання, екологічний стан та стан розвитку ринку нерухомості в районі розташування земельної ділянки;

– інформація про ціни продажу (оренди) подібних об'єктів, рівень їх дохідності, час експозиції об'єктів цього типу на ринку;

– дані про витрати на земельні поліпшення та операційні витрати, що склалися на ринку, а також про доходи і витрати виробництв та реалізації сільськогосподарської і лісогосподарської продукції;

– проекти землеустрою, схеми планування територій та плани земельного господарського устрою, згідно з якими передбачається зміна існуючого використання земельної ділянки, що може вплинути на вартість об'єкта оцінки;

– інші дані, що впливають на вартість об'єкта оцінки [5].

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

– капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок;

– зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;

– врахування витрат на земельні поліпшення.

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

Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного), передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки від найбільш ефективного використання земельної ділянки з урахуванням установлених обтяжень та обмежень [4].

За методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні

цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що ураховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість.

Методичний підхід, який 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 як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення.

Згідно Методики експертної грошової оцінки [4] земельних ділянок, затвердженої ухвалою КМУ № 1531 від 11.10.2002 р., експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться в такій послідовності:

- обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;
- визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;
- складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку;
- збирання, обробка та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;
- визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;
- вибір та обґрунтування методичних підходів;
- визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку;
- складання звіту про оцінку.

Список використаних джерел

1. Земля як об'єкт грошової експертної оцінки. URL: <http://dspace.wunu.edu.ua/bitstream/316497/21329/1/%D0%92%D0%BE%D0%BB%D0%B8%D0%BD%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%B0.pdf>

2. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>

3. Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>

4. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: постанова КМУ від 11.10.2002 № 1531. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-п#Text>

5. Експертна грошова оцінка земельних ділянок. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/33759518.pdf>

УДК 368.9.06

*Жерена М.В.,
здобувачка 41 ФБ групи,
Рубцова Н.М.,*

*к.е.н., доцент кафедра фінансів, банківської справи та страхування
Таврійський державний агротехнологічний університет
імені Дмитра Моторного, м. Мелітополь, Україна*

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ МЕДИЧНОГО СТРАХУВАННЯ В УКРАЇНІ

Добровільне медичне страхування – один із видів особистого страхування, який забезпечує можливість повної або часткової виплати коштів за надання медичних і медико-профілактичних послуг застрахованим особам у разі розладів здоров'я відповідно до умов укладеного договору та Правил страхування. Добровільне медичне страхування є гарною мотивацією для співробітників [1], але більшість громадян України все одно не страхуються.

З метою визначення доцільності впровадження медичного страхування, а також визначення, якому саме виду медичної системи надають перевагу мешканці України, науковців проводили дослідження, в результаті яких