

*Захарчук І.Ю.,
здобувач 41 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*

ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Оцінка земельних ділянок є одним з найбільш поширених видів оцінки. Фізична обмеженість такого природного ресурсу як «земля» робить його особливо привабливим і коштовним.

Оцінка землі проводиться в разі внеску земельної ділянки в статутний 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.

У практиці оцінки земельних ділянок існує три методи оцінки земельних ділянок: порівняльний метод, прибутковий метод, витратний метод. Кожен з вище перелічених методів оцінки земельної ділянки має свою специфіку і особливості.

При оцінці земельних ділянок в населених пунктах під індивідуальну житлову забудову, оцінці дачних ділянок, ділянок призначених для промислової забудови, за наявності стійкого ринку купівлі-продажу землі використовується порівняльний метод оцінки земельної ділянки.

Прибутковий метод оцінки земельної ділянки передбачає приведення майбутніх доходів від використання земельної ділянки до її поточної вартості. Прибутковий метод використовується у тому випадку, коли на оцінюваній

земельній ділянці економічно доцільно і юридично допустимо вести господарську діяльність або здавати її в оренду.

Витратний підхід використовується для оцінки тих земельних ділянок, на яких є поліпшення, і зводиться до визначення ринкової вартості витрат на ці поліпшення [1].

Оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку поділяється на:

- нормативну грошову;
- експертну грошову.

Нормативна грошова оцінка – це оцінка, основою розрахунку якої є рентний дохід від використання земельної ділянки протягом певного періоду часу. Тобто, в основі нормативної грошової оцінки земельної ділянки лежить рентний дохід.

Нормативна грошова оцінка земель проводиться для таких цілей:

- визначення розміру земельного податку;
- розміру державного мита у випадках міни та спадкування земельних ділянок;
- розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної форм власності.

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки громадяни можуть отримати виключно через Центри надання адміністративних послуг (ЦНАПи), які утворені при місцевих державних адміністраціях та органах місцевого самоврядування.

При експертній грошовій оцінці земельної ділянки визначається ринкова (справедлива) вартість права власності на землю чи вартість права оренди земельної ділянки (права користування землею).

Експертна грошова оцінка земель проводиться для таких цілей: здійснення угод купівлі-продажу ділянки; передачі землі в якості застави фінансовій

установі (укладання договору іпотеки); при оформленні спадщини (якщо спадкоємець не належить до найближчого кола спорідненості); при оформленні договору дарування (якщо обдарований не належить до найближчого кола спорідненості); при інших угодах, що потребують нотаріального посвідчення (в тому числі у випадках, коли по ділянці відсутні дані про нормативну грошову оцінку); для сплати судового збору при судових спорах, які пов'язані із земельними ділянками; для розробки та здійснення інвестиційних проектів; викупу землі, що перебуває в комунальній власності чи власності територіальних громад; для визначення початкової ціни земельної ділянки при проведенні торгів; при внесенні земельних ділянок до статутного капіталу підприємств; при укладанні договору суперфіцію; для цілей бухгалтерського обліку та переоцінки активів, згідно з вимогами міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

До основних чинників, що істотно впливають на вартість землі, за інших рівних умов, можна віднести: місце розташування, наявність доріг, оточення; конфігурація ділянки та її площа, тип поверхні (рівна, горбиста); наявність інженерних мереж, встановлених зон з обмеженнями; цільове призначення ділянки, інше.

Одним з найбільш важливих факторів, що впливають на вартість земельної ділянки, є його місце розташування, а саме район розташування ділянки. Навіть у межах одного міста вартість землі може бути різною: ціна ділянки тісно пов'язана з поняттям престижності місця (соціально-демографічними та економічними показниками району, планами адміністрації з розвитку сусідніх територій і дорожньої мережі, кількістю і специфікою навколишньої забудови (житлова, комерційна нерухомість)).

Аналізуючи ціноутворення на ринку земельних ділянок, особлива увага приділяється співвідношенню і формуванню попиту та пропозиції. На продаж виставляються ділянки з різним цільовим призначенням, як під розвиток промислових об'єктів і торгово-розважальних комплексів, так і ділянки, призначені для будівництва житлових, офісних і готельних проектів.

Збільшується пропозиція ділянок з готовими проектами або з перед проектними пропозиціями.

У цілому на ринку земельних ділянок існують тенденції, характерні для всього ринку нерухомості – при терміновому продажі ціни знижуються, в інших випадках – тримаються на колишньому рівні, або знижуються значно повільніше.

Відмінною рисою більш дорогих ділянок є наявність комунікацій (газ, вода, електроенергія), наявність проектів забудови та вже наявних (збудованих) об'єктів.

Ринкова вартість права оренди землі (права користування земельною ділянкою) залежить від:

- прав орендаря (користувача) на земельну ділянку;
- прав інших осіб на оцінюваний об'єкт;
- цільового призначення земельної ділянки;
- терміну дії права оренди.

Крім того на ринкову вартість права оренди землі має вплив ймовірна величина та тривалість одержання прибутку від права оренди земельного об'єкту за визначений період часу при найефективнішому його використанні [2].

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

- обстеження земельної ділянки і вивчення ситуації на ринку землі;
- визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;
- складання завдання на оцінку і укладення договору про оцінку;
- збір, обробка і аналіз початкових даних, необхідних для проведення оцінки;
- визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;
- вибір і обґрунтування методичних підходів;
- визначення вартості земельної ділянки відповідно до вибраних методичних підходів і формулювання остаточного висновку;

- складання звіту про оцінку [3].

Найпоширенішим випадком проведенням оцінки земельної ділянки є подання її нотаріусу при здійсненні угод купівлі-продажу, дарування тощо. Строк дії звіту про оцінку для цілей оподаткування становить не більше 6 місяців від дати оцінки.

Отже, земля, як і будь-який інший економічний актив, повинна бути достовірно оцінена, що дасть змогу з достатнім ступенем вірогідності встановити ціну землі певної якості.

Список використаних джерел

1. Оцінка земельних ділянок. URL: <http://agrobirga.ck.ua/services/ocinka-zemelnih-dilyanok>.
2. Експертна оцінка земельної ділянки. URL: <https://www.expert-in.com.ua/otsinka-zemli/>.
3. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: постанова КМУ від 11.10.2002 № 1531. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-p#Text>.

УДК 332.6

*Комарова К.О.,
здобувачка 41 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*

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ СТРАХОВОГО РИНКУ УКРАЇНИ В УМОВАХ ДІДЖИТАЛІЗАЦІЇ

Діджиталізація поступово впроваджується на страховому ринку. З кожним роком зростає кількість страхових продуктів, що продаються онлайн,