



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Чорноморський національний університет
імені Петра Могили

Факультет економічних наук
Кафедра управління земельними ресурсами

ХАПУН ОЛЕНА СЕРГІЇВНА

УДК 332.2-332.7

**ЕКОНОМІЧНИЙ МЕХАНІЗМ ОЦІНКИ
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

АВТОРЕФЕРАТ
дипломної роботи на
здобуття освітнього ступеня
«Магістр»

Миколаїв 2020

Магістерською роботою є рукопис

Робота виконана на кафедрі управління земельними ресурсами в Чорноморському національному університеті імені Петра Могили Міністерства освіти і науки України

Науковий керівник: заслужений діяч науки і техніки України,
доктор економічних наук, професор
Горлачук Валерій Васильович
Чорноморський національний
університет ім. Петра Могили
Міністерства освіти і науки України,
завідувач кафедри управління земельними
ресурсами.

Рецензент: **Светаїло Глеб Олександрович**
директор ТОВ «Земельний кадастровий центр»

Захист відбудеться 20 лютого 2020 р. об 10:00 годині на засіданні ЕК в Чорноморському національному університеті імені Петра Могили Міністерства освіти і науки України за адресою: 54003, м. Миколаїв, вул. 1-а Воєнна, 2а, корпус 10-П.

З магістерською роботою можна ознайомитись у бібліотеці Чорноморського національного університету імені Петра Могили Міністерства освіти і науки України за адресою: 54003, м. Миколаїв, вул. 68 Десантників, 10, корпус 1.

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми дослідження. Земля є унікальним товаром, стосовно вартості якого завжди існує суперечність: між власником землі та місцевими органами влади – коли йдеться мова про оподаткування; між покупцем та продавцем – коли здійснюються майнові операції; між місцевими органами влади та землекористувачами – коли визначається розмір компенсації. Саме тому чи не найголовніше місце в економічному регулюванні земельних відносин посідає землеоціночна діяльність.

У ринкових процесах земля постає в найрізноманітніших проявах: як частина активів підприємства, і як самостійний об'єкт інвестицій, і як споживчий товар тривалого використання. Водночас земельний ринок, як і ринок нерухомості в цілому, є менш досконалим порівняно з іншими видами ринків, у зв'язку з його обмеженою можливістю саморегулювання за допомогою цінового механізму. Формування цін на землю завжди відбувається в умовах нерівноваги попиту і пропозиції, обмеженої кількості продавців і покупців, а головне, під впливом безлічі конкретних і цілком визначених факторів, під вплив яких вони підпадають. Усе це зумовлює необхідність присутності на земельному ринку фахівців з оцінки, діяльність яких спрямована на визначення адекватного стану ринку вартості об'єктів земельної власності.

Оцінка є необхідною умовою реалізації платного характеру використання землі, укладання цивільно-правових угод щодо земельних ділянок, визначення втрат, що вимагають відшкодування при відчуженні земельної власності, і збитків, заподіяних власниками землі та землекористувачами.

Оцінка землі дає можливість органам державної влади і місцевого самоврядування реалізувати свої регулятивні повноваження на основі створення економічних передумов і стимулів раціонального використання земель, забезпечити необхідні умови для формування фінансово-економічної

бази місцевого самоврядування за рахунок надходжень від плати за землю і стягнення державного мита при здійсненні цивільно-правових угод стосовно земельних ділянок. Крім того, оцінка земельної власності є обов'язковою складовою всіх інвестиційних процесів і заставних операцій. Саме тому це питання вимагає детального вивчення і розгляду економічного механізму оцінки земельних ділянок.

За останні роки проблемі оцінки земель присвячено значну кількість наукових праць таких провідних українських вчених, як В. Горлачука, Г. Гуцуляка, Д. Добряка, В. Месель-Веселяка, І. Михасюка, Л. Новаковського, А. Третяка, М. Федорова та багатьох інших. Але багато аспектів досліджуваної проблеми залишаються дискусійними і потребують подальшого дослідження. Самперед тому, що економічна оцінка, що лежить в основі визначення грошової оцінки сільськогосподарських угідь, визначена ще в 1980-1986 роках, є неадекватна до потреб сьогодення, до умов ринку землі.

Відповідно до цього потрібні нові методологічні підходи до грошової оцінки сільгоспугідь. Власне, у цьому зв'язку дослідження, що проведені у магістерській роботі, є актуальними, що і зумовило вибір напрямку дослідження.

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є узагальнення і розвиток науково-методичних засад та розробка практичних рекомендацій щодо вдосконалення механізму оцінки земельних ділянок..

Для досягнення мети поставлено такі завдання:

- на основі опрацьованої наукової і спеціальної літератури розвинути методичні засади землеоціночної діяльності;
- дослідити підходи до оцінки землі;
- вдосконалити понятійно-категорійний апарат оціночних процедур, що становлять зміст оцінки;
- обґрунтувати методи експертної грошової оцінки землі і майна, що знаходиться на землі;

- з'ясувати пріоритетні чинники, що лягають в основу оцінки землі і нерухомості, пов'язаної із землею. .

Об'єктом дослідження є процес оцінки земельних ділянок.

Предмет дослідження - теоретико-методичні засади та прикладні аспекти оцінки земельних ділянок.

Методи дослідження. При вирішенні поставлених завдань у роботі використано наступні методи: монографічні (для детального вивчення умов визначення оцінки земельних ділянок); систематичного аналізу (для дослідження теоретико-методичних засад оцінки землі); абстрактно-логічні (для узагальнення теоретичних засад оцінки); статистичного аналізу та порівняння (для аналізу стану визначення оцінки землі); розрахункового (для обчислення об'єктивно необхідних параметрів); спостережень і порівнянь (узагальнення зарубіжного і вітчизняного досвіду оцінки земельних ділянок).

Інформаційною базою магістерської роботи служили законодавчі акти і нормативні документи України, матеріали Держгеокадастру, наукових конференцій, наукові праці вітчизняних вчених, результати власних досліджень і ін.

Наукова новизна отриманих результатів полягає у теоретико-методичному обґрунтуванні та вирішенні наукової проблеми з оцінки земельних ділянок.

Основні положення магістерської роботи полягають у наступному:
удосконалено:

- методологічні підходи до земле оціночної діяльності, яка є складовою усіх інвестиційних процесів на землі. Від стану землеоціночної діяльності, рівня розвитку її теоретичної та методичної бази залежать результати не тільки земельної, але й економічної реформи в цілому;
- понятійно-категорійний апарат оціночних процедур, що становить зміст оцінки. Всі вони базуються на принципах кон'юнктури ринку, заміщення, очікування, привнесеного внеску землі та її найбільш ефективного використання. Оцінювання земельних ділянок треба

розглядати не тільки для знаходження її ринкової ціни, а в більшій мірі як інвестиційний проект;

- методичні підходи до оцінки землі у контексті теперішньої ринкової вартості землі і майна шляхом капіталізації очікуваних майбутніх грошових потоків, враховуючи відповідні відсоткові ставки.

набули подальшого розвитку:

- методи проведення експертної грошової оцінки, які ґрунтуються на використанні зіставлення цін;
- концепція, яка ґрунтується на тому, що для оцінки землі принципове значення має не діяльність на ній, а її правовий статус і, насамперед, цільове призначення землі відповідно до проектів планування і планів земельного господарського устрою території.

Практичне значення отриманих результатів полягає у можливості використання розроблених у магістерській роботі теоретичних та методичних положень, доведених до рівня конкретних пропозицій, придатних до запровадження на практиці у ринкових умовах.

Окремі положення роботи можуть бути використанні у навчальних цілях відповідних спеціальностей.

Особистий внесок магістранта. Робота є одноосібною працею, науково-практичні положення виконані магістром особисто.

Апробація результатів дослідження. Отримані теоретичні і практичні положення доповідались та обґрунтовувались на XXI всеукраїнській науково-практичній конференції «Могилянські читання-2018: Досвід та тенденції розвитку суспільства в Україні: глобальний, національний та регіональний аспекти» (12-17 листопада 2018 р.); на науковій конференції в Миколаївській обласній універсальній науковій бібліотеці «Молодь і наука: кроки назустріч» (24 квітня 2019 р.); на міжнародній науковій конференції «Ольвійський форум-2019: стратегії країн причорноморського регіону в геополітичному просторі» (6-9 червня 2019 р.); на XXII всеукраїнській науково-практичній конференції «Могилянські читання-2019: Досвід та

тенденції розвитку суспільства в Україні: глобальний, національний та регіональний аспекти» (11-16 листопада 2019 р.).

Публікації. За матеріалами дослідження опубліковано у двох виданнях, а саме: в науковому журналі «Молодий вчений» дві статті та у електронному науковому журналі «Приазовський економічний вісник».

Структура та обсяг роботи. Робота складається із вступу, трьох розділів, висновків та списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи складає 93 сторінки, містить 5 таблиць і 21 формулу. Список використаних джерел складається із 28 найменувань.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИПЛОМНОЇ РОБОТИ МАГІСТРА

У вступі обґрунтовано актуальність теми дослідження, визначено мету, завдання, предмет та об'єкт дослідження, його методи та інформаційну базу, розкрито наукову новизну і практичне значення одержаних результатів.

У першому розділі «Теоретико-методичні засади оцінки земель» досліджено теоретичні аспекти оцінки земель, проаналізовано розвиток оцінки земель в Україні, розкрито світовий досвід грошової оцінки землі.

В роботі встановлено, що земельна ділянка має властивості, які є важливими як для власника її, так і для можливого покупця. Наявність цих властивостей викликає потребу оцінити їх в зручній для всіх – грошовій формі. Застосовуючи такий критерій як гроші, можна все різноманіття показників, характеристик звести до єдиного еталону – ціни, за яку в разі встановлення певної угоди між продавцем і покупцем земельна ділянка може перейти у нову власність, але буде встановлено розмір податку, який власник має сплачувати за володіння або користування нею.

Досліджено, що рента є економічною формою реалізації земельної власності. Наявність власності на землю зумовлює отримання землевласником додаткового доходу, який виступає як земельна рента. З яких би складових частин не складався цей дохід, для нього з власне земельною рентою загальне те, що він визначає вартість (ціну) землі, що є не що інше, як капіталізований дохід від надання землі в оренду.

Як відомо, в основі оцінки земельної ділянки лежить ціна, що створюється капіталізацією рентного доходу.

Диференціальна земельна рента характеризується відмінностями в природних умовах, які призводять до того, що при однакових витратах на різних за якістю і місцем розташування землях виробляється різний обсяг продукції, а відповідно і різний додатковий дохід, який і є матеріальною основою ренти. Фактори, які виливають на утворення диференціальної ренти у сільськогосподарському виробництві, поділяються на об'єктивні (родючість земельних ділянок, їх місцерозташування) і суб'єктивні, що

залежать в основному від підвищення інтенсивності ведення господарства, продуктивності праці тощо. Тому, за способом утворення земельну ренту поділяють на два види: диференціальну ренту I, яка утворюється під дією об'єктивних факторів при одному і тому ж рівні інтенсивності ведення господарства і диференціальну ренту II, яка виникає в результаті дії суб'єктивних факторів на одних і тих же земельних ділянках.

Абсолютна земельна рента не пов'язана з природними та економічними факторами ведення сільськогосподарського виробництва, а зумовлена монополією власності на землю. Тобто, власник землі надає земельну ділянку в оренду тільки за плату, навіть у тому випадку, коли земельна ділянка має найгірші показники за якістю та розташуванням. У цьому випадку за умови, що попит на продукцію, яка виробляється в даній місцевості, перевищуватиме її виробництво, складатимуться більш високі ринкові ціни на продукцію, що забезпечить отримання прибутку, який і набирає форми абсолютної ренти.

Умовою утворення монопольної ренти є обмеженість і не відтворюваність земель особливої якості чи певні кліматичні умови. Для цих земель характерно те. Що лише на них лише в даних природно-кліматичних умовах можливе виробництво сільськогосподарської продукції з особливими характеристиками. Оскільки збільшення виробництва специфічної продукції не може бути збільшене за рахунок розширення регіону вирощування та залучення до сільськогосподарського обігу нових земель, а постійний і високий попит на цю продукцію не задовольняється, то виникає можливість встановлення монопольно високих цін. Саме різниця між монопольними цінами і витратами на виробництво і складає монопольну ренту, яка залишається у землевласника.

Досліджено, що в Україні співіснують два напрямки грошової оцінки землі: нормативна оцінка, що ґрунтується на відмінній від ринкової бази і застосовується насамперед для цілей оподаткування земель різного функціонального призначення та експертна оцінка, що базується на ринкових

принципах і використовується для визначення ринкової та інших видів вартості земельних ділянок при укладанні цивільно-правових угод, у тому числі під час приватизації.

Загалом в оціночній діяльності простежується загальна тенденція до оцінки землі, заснованої на ринкових принципах. Оціночна діяльність в Україні є подібною до Великої Британії, Польщі, країн Балтії, Росії, що розвивається за аналогічними принципами із використанням тих же методів і методик.

У другому розділі «Дослідження методології експертної оцінки земельних ділянок» досліджено роль грошової оцінки земельних ділянок, охарактеризовано методи оцінки земельних ділянок, представлено механізм експертної грошової оцінки землі.

З'ясовано, що земля є унікальним товаром, стосовно ціни якого завжди існує суперечність: між власником землі та місцевими органами влади – коли йдеться про оподаткування; між покупцем та продавцем – коли здійснюються майнові операції; між місцевими органами влади та землекористувачем – коли визначається розмір компенсації тощо

Визначено, що найголовніше місце в економічному регулюванні земельних відносин посідає земле оціночна діяльність, яка має важливе значення як для оподаткування міських земель, так і для здійснення майнових угод з землею та правом її оренди на вторинному ринку.

Досліджено, що залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види як бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, грошова оцінка земельних ділянок.

Дані бонітування ґрунтів являють собою складову частину державного земельного кадастру і є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь та враховуються при визначення екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

Дані з економічної оцінки земель є основою при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок, аналізі ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами та визначенні економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур.

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки. Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них.

Методичні підходи визначення експертної грошової оцінки земельної ділянки такі, як зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма), урахування витрат на земельні поліпшення,

Метод зіставлення продажів є найбільш реальним і привабливим для визначення експертної ціни землі. Але його основним недоліком є неможливість повного його використання через відсутність активного ринку земельних ділянок. В основному операції купівлі-продажу земельних ділянок здійснюються із землями комерційного використання, тому при оцінці земельних ділянок саме такого функціонального призначення досить легко знайти аналоги, але для інших земель це майже не можливо.

Методичний підхід, що ґрунтується на прямій капіталізації чистого доходу, використовується у випадках, коли прогнозований річний чистий дохід є постійним і не має чітко вираженої тенденції до зміни.

Метод непрямой капіталізації доходу застосовується у випадках, коли прогнозовані грошові потоки від використання земельної ділянки є неоднаковими за величиною.

Методичний підхід, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, використовується для оцінювання поліпшених земельних ділянок. При цьому ціна земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки та витратами на земельні поліпшення.

Для здійснення експертної оцінки земельних ділянок важливим є використання як мінімум двох різних підходів, що дозволить зробити більш коректні висновки щодо ціни земельних ділянок.

У третьому розділі «Вдосконалення економічного механізму оцінки земельних ділянок» висвітлені методологічні аспекти фінансово-економічного механізму оцінки земельних ділянок, представлені основні напрямки вдосконалення фінансового-економічного механізму оцінки земельних ділянок, розкрито альтернатива оптимізації економічного механізму оцінки земельних ділянок з використанням теперішньої вартості.

Можливість купівлі-продажу земельної ділянки та здійснення інших майнових операцій з нею чи з правами щодо неї з метою подальшого використання та отримання доходу зумовлює необхідність визначення реальної ціни земельної власності.

Оцінювання земельних ділянок проводиться не лише з метою купівлі-продажу даного нерухомого майна, але і для визначення орендних платежів. Так як оренда нерухомості може бути довго – і короткостроковою, виникають певні відмінності в укладанні угод. Нестабільність відсоткових ставок, ризик, а також інфляція потребують фінансових інновацій та змін у фінансуванні як в угодах купівлі земельних ділянок, так і при їх продажу.

Таким чином, необхідний всебічний аналіз ситуації з одержанням землі у використання, при якому інвестору слід враховувати: по-перше, ринкову ціну землі, по-друге, чисту теперішню вартість інвестицій для інвестора, і, по-третє, фінансову можливість інвестування.

Придбання земельних ділянок часто розглядається з позиції покупця, а тому ситуація з оцінюванням земельної ділянки повинна розглядатися не лише як знаходження ринкової ціни земельної власності, а в більшій мірі, як інвестиційний проект. За таких умов, оптимізувати механізм оцінки можна, приймаючи до уваги фінансування, рівень інфляції, податкові зобов'язання, тривалість планового періоду, вартість капіталу та інші фактори.

При оптимізації економічного механізму оцінки земельних ділянок на позиковий відсоток сплачується податок, до того ж вартість власного капіталу має бути вищою за оподаткований відсоток за позику, що відображає високий ризик левериджу (встановлення співвідношення між власними і позиковими коштами). Але плановий період інвестора може бути довшим або коротшим, ніж строк сплати боргу і в такому разі розмір та порядок сплати боргу впливають на грошові потоки й прибутковість інвестиції.

Отже, встановлено, що придбання земельних ділянок часто розглядається з позиції покупця як інвестиція і покупець в даному випадку виступає як інвестор. Тому вважаємо, що ситуація з оцінюванням земельної ділянки повинна розглядатися не лише як знаходження ринкової вартості земельної власності, а в більшій мірі, як інвестиційний проект. За таких умов при проведенні оцінки земельної ділянки потрібно приймати до уваги умови фінансування, рівень інфляції, податкові зобов'язання, тривалість планового періоду, вартість капіталу та інші фактори.

ВИСНОВКИ

В даній роботі розглянуто економічний механізм оцінки земельних ділянок і зроблено наступні висновки:

1. Економічна сутність оцінки землі визначається рентним доходом, який вона може приносити. Рентний дохід – дохід, що може бути отриманий із землі як засобу виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки. Рента є економічною формою реалізації земельної власності. Наявність власності на землю зумовлює отримання землевласником додаткового доходу, який виступає як земельна рента. З яких би складових частин не складався цей дохід, для нього, з власне земельною рентою, загальне те, що він визначає ціну землі, що є не що інше, як капіталізований дохід від надання землі в оренду.

2. Одне з головних місць в економічному регулюванні земельних відносин, посідає землеоціночна діяльність. Вона має важливе значення як для оподаткування земель, так і для здійснення майнових угод з землею та правом її оренди на вторинному ринку. До того ж, оцінка є обов'язковою складовою усіх інвестиційних процесів. Тому від стану землеоціночної діяльності, рівня розвитку її теоретичної та методичної бази залежать результати здійснення не тільки земельної, але й економічної реформи в цілому. Сьогодні в Україні співіснують два напрямки грошової оцінки землі: нормативна оцінка, що ґрунтується на відмінній від ринкової бази і застосовується, насамперед, для цілей оподаткування земель різного функціонального призначення, та експертна оцінка, що базується на ринкових принципах і використовується для визначення ринкової та інших видів ціни земельних ділянок при укладанні цивільно-правових угод.

3. Досягнення реальної ціни землі забезпечується шляхом дотримання вимог оціночних процедур, що, власне, і становить зміст оцінки. Всі вони базуються на принципах кон'юнктури ринку, заміщення, очікування привнесеного внеску землі та її найбільш ефективного використання і спрямовані на визначення ринкової ціни земельної власності – найбільш ймовірної ціни, за якою на дату оцінки може бути досягнута згода щодо зміни власника, умов власника чи умов використання власності. Ринкова ціна визначається за допомогою методів і процедур оцінки, які відбивають

характер власності і найбільш вірогідні умови, при яких дана власність може бути продана на відкритому ринку. Процедура здійснення експертної оцінки – це впорядкований процес, який передбачає формулювання задачі, обґрунтування методики, інформаційної бази, враховуючи вказані складові, реальну ціну ділянки. Серед названих найважливішими складовими є визначення інформаційної бази та вибір доцільних методичних підходів оцінки. Конкретний метод оцінки визначає положення земельних ділянок на ринку.

4. Головний підхід до оцінки – розрахунок теперішньої ринкової вартості майна (землі) шляхом капіталізації очікуваних майбутніх грошових потоків, враховуючи відповідні відсоткові ставки (рівень капіталізації). Нестабільність відсоткових ставок, ризик, а також інфляція потребують фінансових інновацій та змін у фінансуванні як в угодах купівлі земельних ділянок, так і при їх продажу. Таким чином, необхідний всебічний аналіз ситуації з одержанням землі у використання, при якому інвестору слід враховувати: по-перше, ринкову ціну землі, по-друге, чисту теперішню вартість інвестицій для інвестора, і, по-третє, фінансову можливість інвестування.

5. Будь-який аналіз земельних інвестицій, простий чи комплексний, проводиться на основі моделі розрахунку рентабельності капіталовкладень. Деякі важливі показники можуть разом впливати на вартість земель, поточні прибутки і приріст капіталу, з якими стикаються інвестори. Ці типи моделей можуть бути загальним орієнтиром для оцінки землі з урахуванням усіх показників. Аналізуючи земельні інвестиції з позиції індивідуального інвестора, припускаючи, що його дії не впливають на загальний рівень цін на землю чи інші фактори ринку. Індивідуальний інвестор занепокоєний прибутковістю земельних інвестицій за комплексом його особистих обставин. Ці обставини включають очікування інвестора щодо ринкових цін на ресурси і продукцію, умови фінансування, рівень інфляції, податкові зобов'язання, тривалість планового періоду, вартість капіталу та інші

фактори. Підставляючи інформацію про ці показники у модель розрахунку рентабельності капіталовкладень, одержимо показник прибутковості земельних інвестицій (NPV), тобто максимальну суму, яку інвестор може сплатити за землю, щоб мати відповідну норму прибутку.

6. Придбання земельних ділянок часто розглядається з позиції покупця, який виступає як інвестор. Тому ситуація з оцінюванням земельної ділянки повинна розглядатися не лише як знаходження ринкової ціни земельної власності, а в більшій мірі, як інвестиційний проект. За таких умов, при проведенні оцінки земельної ділянки потрібно приймати до уваги умови фінансування, рівень інфляції, податкові зобов'язання, тривалість планового періоду, вартість капіталу та інші фактори.

7. Чиста теперішня вартість однакова як з використанням, так і без використання позикових коштів. Так, коли відсоток на позиковий капітал дорівнює для інвестора вартості власного капіталу, а плановий період дорівнює терміну повернення позики і податки на прибуток не враховуються, умови фінансування не впливають на прибутковість земельної інвестиції. Насправді ж на позиковий відсоток сплачується податок, до того ж вартість власного капіталу має бути вищою за оподаткований відсоток за позику, що відображає високий ризик левериджу (встановлення співвідношення між власними і позиковими коштами). Але плановий період інвестора має бути довшим чи коротшим, ніж строк сплати боргу. І в такому разі розмір та порядок сплати боргу впливають на грошові потоки і прибутковість інвестиції.

Додатна NPV свідчить про прибутковість інвестиції при використанні позикового капіталу і врахуванні впливу інфляції та оподаткування. Крім того, NPV при зовнішньому фінансуванні вища, ніж порівняна NPV при фінансуванні тільки власними коштами, що підтверджує ефект левериджу. Оподаткована NPV також перевищує NPV до оподаткування, що свідчить про комбінований вплив на прибутковість інвестиції, закриття від податків термінальної вартості й сплат відсотків.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ

Статті у наукових фахових виданнях

1. Лазарева О.В. Соціально-економічний розвиток сільських територій/ О.В. Лазарева, А.М. Михайловська, О.С. Хапун // Наук. журнал «Молодий вчений». – Херсон : Видавничий дім «Гельветика», 2018. - Ч. 3. № 11 (63). – С.455-458.

2. Смирнова С.М. Принципові засади управління сільськогосподарськими землями/ С.М. Смирнова, О.С. Хапун // Наук. журнал «Молодий вчений». – Херсон : Видавничий дім «Гельветика», 2019. - № 4 (68). – С.522-525.

3. Смирнова С.М. Моніторинг земель: актуальні питання та перспективи розвитку/ С.М. Смирнова, С.В. Смирнов, О.С. Хапун // Електронний науковий журнал «Приазовський економічний вісник». - Запоріжжя, 2019. - №5 (16). – С.208-211.

В інших виданнях

1. Хапун О.С. XXI Всеукраїнська науково-практична конференція «Могилянські читання – 2018: Досвід та тенденції розвитку суспільства в Україні: глобальний, національний та регіональний аспекти» (12-17 листопада 2018 р.). Доповідь на тему: «Розвиток моніторингу в системі управління земельними ресурсами».

2. Хапун О.С. Наукова конференція в Миколаївській обласній універсальній науковій бібліотеці «Молодь і наука: кроки назустріч» » (24 квітня 2019 р.). Доповідь на тему «Особливості управління рекреаційним землекористування».

3. Хапун О.С. Міжнародна наукова конференція «Ольвійський форум-2019: стратегії країн причорноморського регіону в геополітичному просторі» (6-9 червня 2019 р.). Доповідь на тему «Інноваційна політика

землекористування».

4. Смирнова С.М., Хапун О.С. XXII Всеукраїнська науково-практична конференція «Могилянські читання – 2019: Досвід та тенденції розвитку суспільства в Україні: глобальний, національний та регіональний аспекти». (11-16 листопада 2019 р.). Доповідь на тему: «Методологічні основи землеустрою».

АНОТАЦІЯ

Хапун О.С. Економічний механізм оцінки земельних ділянок. – Рукопис.

Дипломна робота на здобуття освітньо-кваліфікаційного рівня Магістр за спеціальністю 193 – Геодезія і землеустрій. – Чорноморський національний університет ім. Петра Могили, м. Миколаїв, 2020.

В роботі охарактеризовано теоретичні аспекти оцінки земель, проаналізовано розвиток оцінки земель в Україні, розкрито світовий досвід грошової оцінки землі.

Досліджено роль грошової оцінки земельних ділянок, охарактеризовано методи оцінки земельних ділянок, представлено механізм експертної грошової оцінки землі.

Висвітлені методологічні аспекти фінансово-економічного механізму оцінки земельних ділянок, представлені основні напрямки вдосконалення фінансово-економічного механізму оцінки земельних ділянок, розкрито альтернатива оптимізації економічного механізму оцінки земельних ділянок з використанням теперішньої вартості.

Ключові слова: грошова оцінка земельних ділянок, оцінка земель, експертна грошова оцінка, економічний механізм оцінки земельних ділянок, оптимізація механізму оцінки земельних ділянок

ANNOTATION

Нарун О.С. Economic mechanism of land valuation. - Manuscript.

Thesis for the qualification level Master's degree in specialty 193 - Geodesy and Land Management. - Petro Mohyla Black Sea National University, Mykolaiv, 2020.

The paper describes the theoretical aspects of land valuation, analyzes the development of land valuation in Ukraine, reveals the global experience of monetary valuation of land.

The role of monetary valuation of land plots is investigated, methods of land valuation are characterized, the mechanism of expert monetary valuation of land is presented.

The methodological aspects of the financial and economic mechanism of land valuation are highlighted, the main directions of improvement of the financial and economic mechanism of land valuation are presented, the alternative of optimization of the economic mechanism of land valuation using the present value is revealed.

Key words: monetary valuation of land plots, land valuation, expert monetary valuation, economic mechanism of land valuation, optimization of land valuation mechanism