Оцінка земель

BVVG
Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH

Supported by:

Federal Ministry of
Food, Agriculture
and Consumer Protectio

based on a decision of the Parliamen
of the Federal Republic of Germany

Зміст

- Ринок землі, вільні ціни, комісії експертів
- Приватизація за ринковою вартістю, допомога
- Обігова вартість (ринкова вартість)
- Німецьке законодавство про визначення вартості, дефініція ринку, БК (Будівельний кодекс), ImmoWertV (Положення про визначення вартості), WertR (Директива про визначення вартості), BRW-RL (Директива про орієнтовні показники вартості землі), SW-RL (Директива про визначення реальної вартості), VW-RL (Директива про визначення порівняльної вартості), EW-RL (Директива про прибуткову вартість),
- (GAA) Комісія експертів, KPS (зібрання купівельних цін), GMB (звіти про ринок землі), BRW (орієнтовні показники вартості землі), експертний висновок
- Методи визначення вартості: порівняльна вартість, визначення вартості за прибутком, реальна вартість
- Порівняльна система BVVG, Система орендних ставок
- Ціни за землі для публічного інтересу, вилучення власності, компенсація
- Стартова вартість, капіталізація орендних ставок
- Внутрішня WIKI BVVG, посібник

Оцінка - Рамкові умови, застосування і середовище

Вільний ринок та прозорість

- “Вільний” ринок нерухомості може підтримати економічний розвиток країни: неефективне користування витискається ефективнішим користуванням.
- Інформування учасників ринку дозволяє проводити перемовини щодо цін «на рівні очей».
- Інструмент: інформація та прозорість завдяки комісії експертів, законодавчим завданням у Будівельному кодексі.
- Держава повинна
  - не створювати ринок, а встановити рамкові умови (законодавчі вимоги, договірна форма),
  - піклуватись про функціонування ринку землі,
  - запобігати викривленням на ринку землі
  - шляхом інформування учасників ринку про ринок.

Ринок землі – БК – Комісія експертів

- Визначення вартості у Будівельному кодексі Федерації
  - Ринкова вартість (для операцій з ділянками, не за податковим законодавством)
  - Згідно з ст. 74 Основного Закону земельне законодавство (крім обігу сільськогосподарських ділянок) підлягає федеральному законодавству
    - → речове право (земельна ділянка, власність), директиви щодо поземельної книги, будівельного планування

➢ Доказ прав власності

- Поземельна книга (права власності та інші)
  - Кадастр (розташування та розмір у просторі)

- Будівельний кодекс (БК): норми щодо будівельного планування, допустимість проектів, порядок міської забудови, вилучення прав власності, освоєння, визначення вартості
  - БК §§ 192 – 199: визначення вартості
    - Комісія експертів
    - Визначення обігової вартості (ринкової вартості) § 194
    - Зібрання купівельних цін, обов‘язок нотаріусів передавати договори купівлі-продажу
    - Орієнтовні показники вартості землі (BRW), звіти про ринок землі (GMB)
    - Довідки, не забувати про захист даних
    - Положення про визначення вартості (**ImmoWertV**)

Ринок землі – БК – Комісія експертів

- Чому була створена комісія експертів?
  - Мораторій на ціни (у т. ч. на земельні ділянки) у Німеччині з 26.11.1936
  - Продаж відбувався за єдиною вартістю, що встановлювалась державою
  - Після 1945 р. різні тенденції розвитку у Східній та Західній Німеччині
    - Західна Німеччина: офіційно ділянки продавались за єдиною вартістю, але «під столом» сплачувались вищі ціни. Тому на 30.10.1960 ціни були відпущені при одночасному створенні комісій експертів (Федеральний будівельний кодекс 1960 р.).
    - Східна Німеччина: скасування мораторію на ціни задля вирівнювання правових відносин на 01.07.1990, чинність **БК** і в нових федеральних землях

Комісії експертів-оцінювачів (завдання, організація, публікації)

•**Комісії експертів-оцінювачів** (КЕО) за § 192 та наступними БудК: дорівнюють установам, які не підлягають у своїй діяльності жодним вказівкам.

• КЕО не є професійними об”єднаннями, вони виконують завдання визначення вартості згідно з БудК.

• Вони працюють відповідно до федеральних та земельних законів.

• Комісії експертів-оцінювачів мають канцелярію. Членами КЕО є співробітники державної установити та вільні експерти.

• КЕО є колегіальним органом та ухвалює рішення у складі, встановленому законом.

Комісії експертів-оцінювачів (КЕО):

- Регіональна компетенція: район, міста, що не входять до районів.
- Самостійність та незалежність.
- Голова та (принаймні один) експерт на громадських засадах.
- Члени КЕО не можуть займатись управлінням нерухомістю місцевих органів, на територію діяльності яких поширюються повноваження КЕО.
- „Вищі комісії експертів-оцінювачів“ можуть переглядати висновки місцевих КЕО.

Комісії експертів-оцінювачів (КЕО)
Завдання:

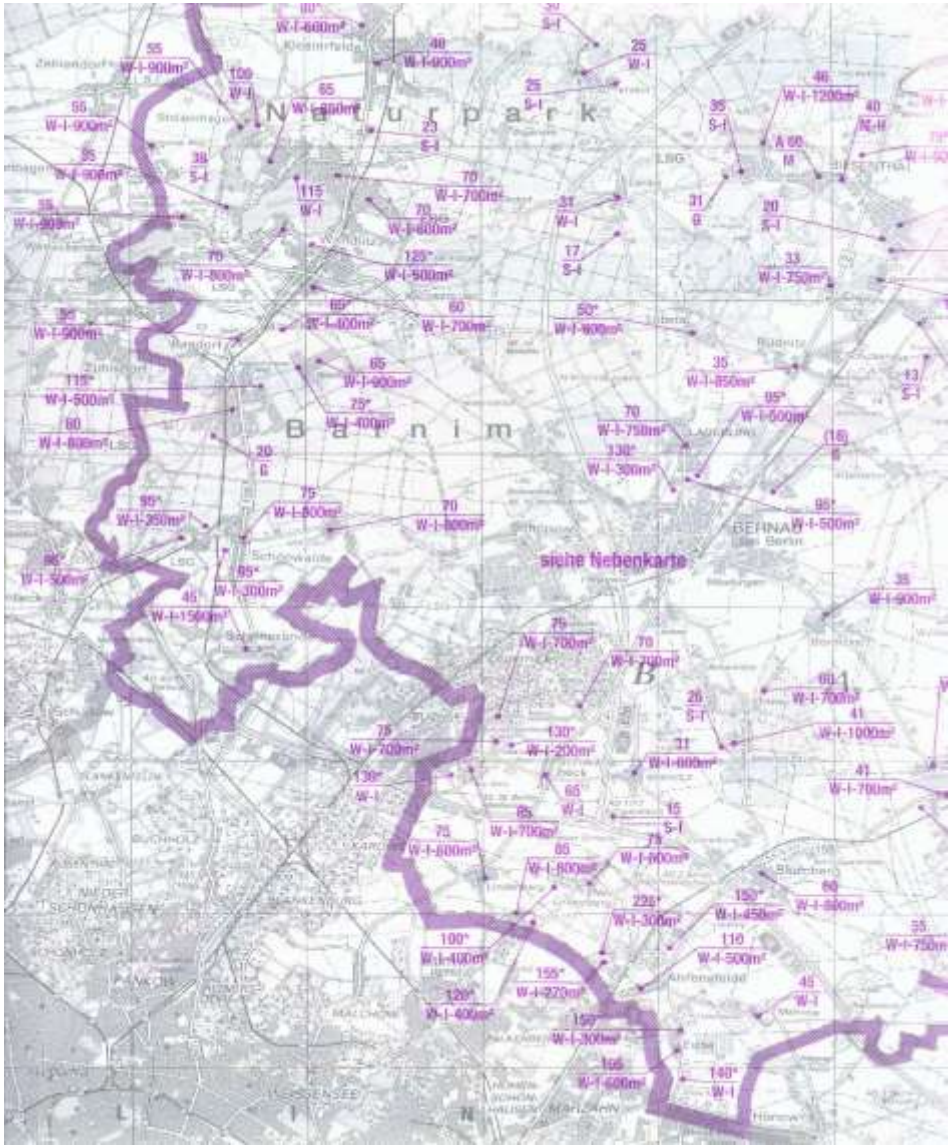
- Складення висновків про обігову вартість за заявками
  - адміністративних органів, які виконують БудК
  - інших адміністративних органів, які законом зобов”язані визначати обігову вартість або розмір відшкодування
  - судів та органів юстиції
  - приватних власників або інших осіб, що мають відповідні права.
- Зібрання купівельних цін.
- Визначення орієнтовних показників вартості землі (щорічно – кожні два роки).
- Обов”язок оприлюднювати орієнтовні показники вартості землі та інформувати фінансово-податкові органи.

Зібрання купівельних цін (ЗКЦ):

- В § 195, абз. 1 БудК законом встановляється обов”язок, що копія кожного договору, спрямованого на оплатну передачу прав власності на ділянку, має передаватися комісії експертів-оцінювачів для ведення ЗКЦ.
- ЗКЦ може передаватися лише відповідній податковій інспекції для цілей оподаткування (захист особистих даних!).
- Довідки з ЗКЦ можливі при наявності “законного інтересу“ (наприклад, визначення вартості експертами).

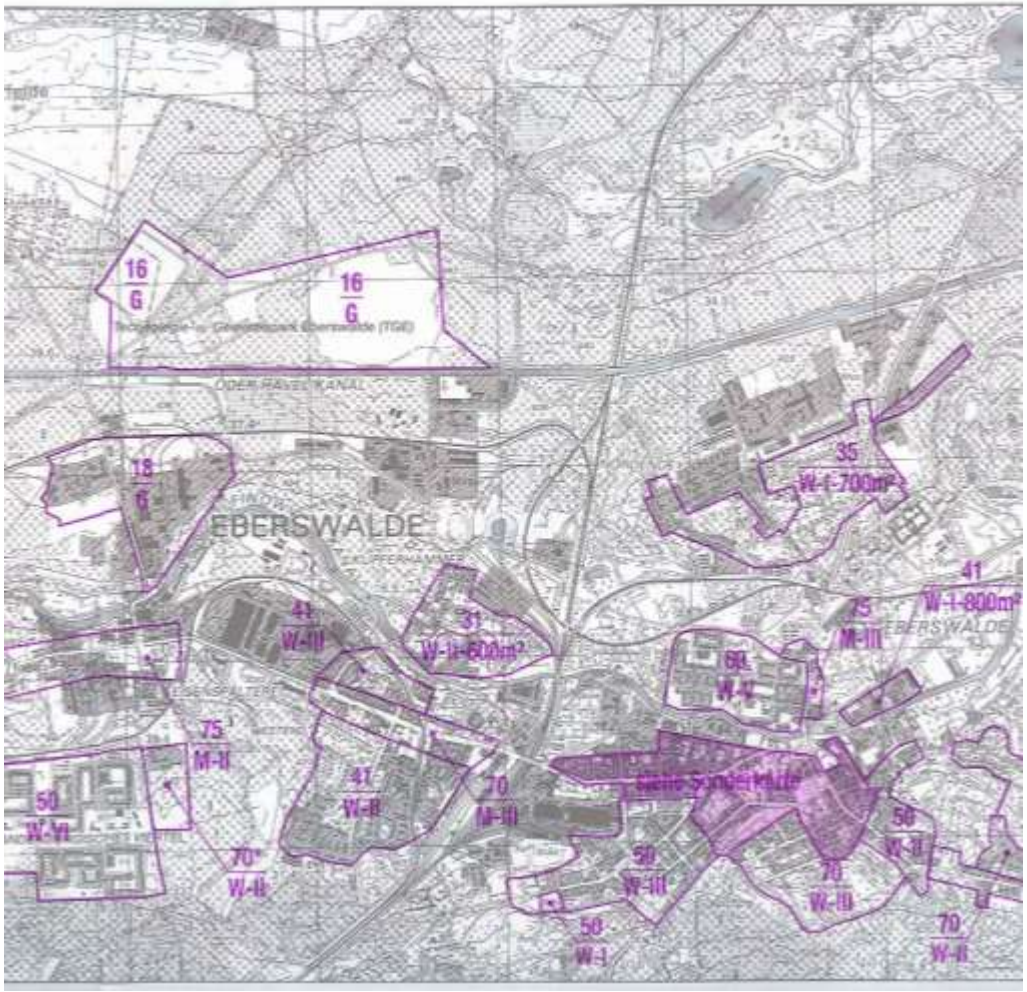
Орієнтовні показники вартості землі (ОПВЗ):

Оприлюднена карта орієнтовних показників вартості ділянок під забудову (житло, комерційна діяльність) без поділу на зони, так зване зображення, “типове для місця знаходження”

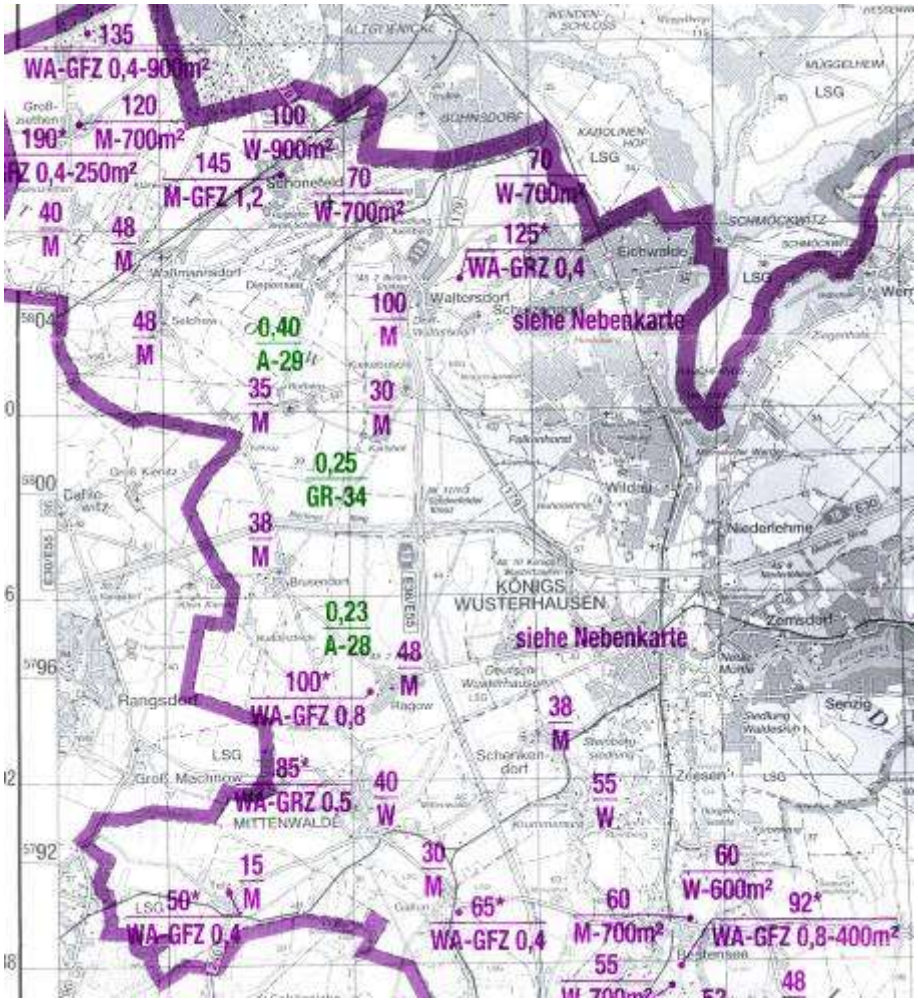


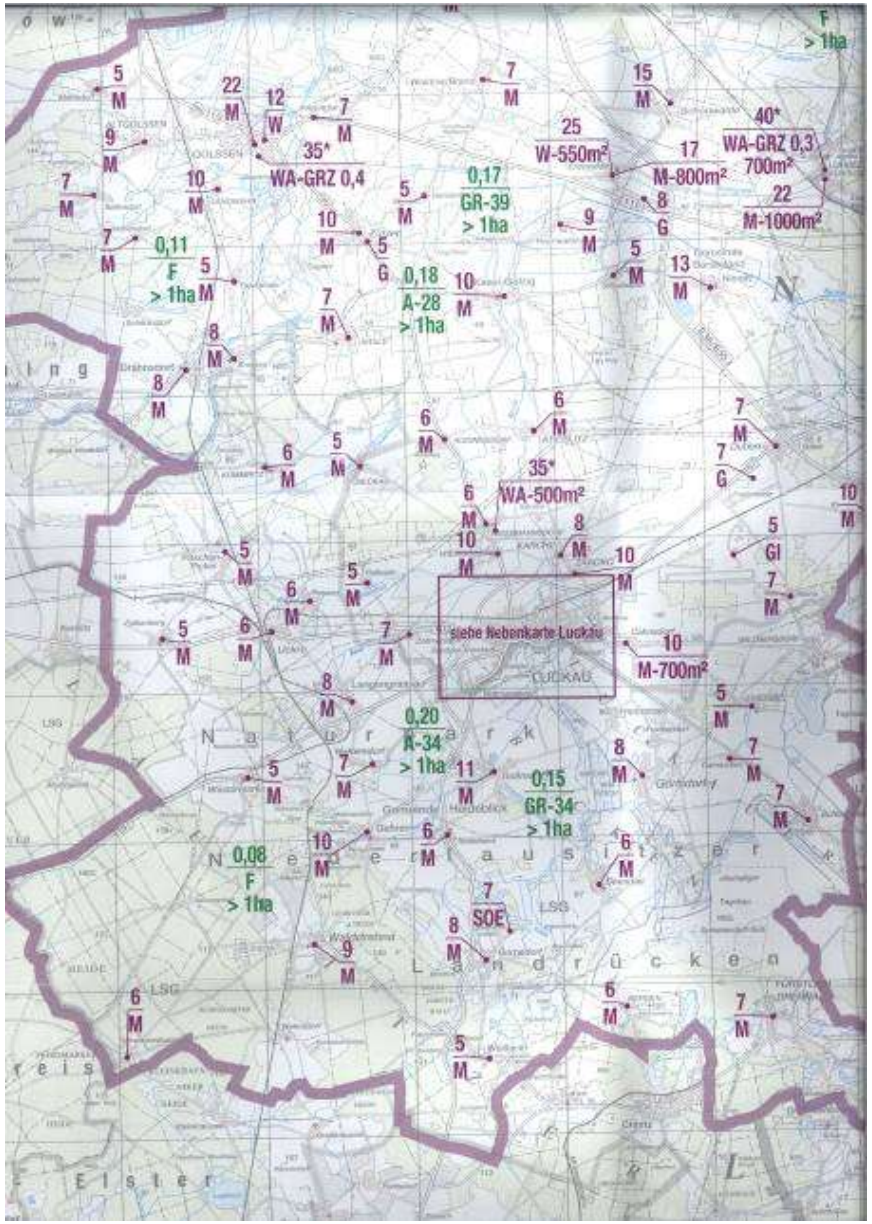
Орієнтовні показники вартості землі (ОПВЗ):

Оприлюднена карта орієнтовних показників вартості ділянок під забудову (житло, комерційна діяльність) з відмежованими зонами



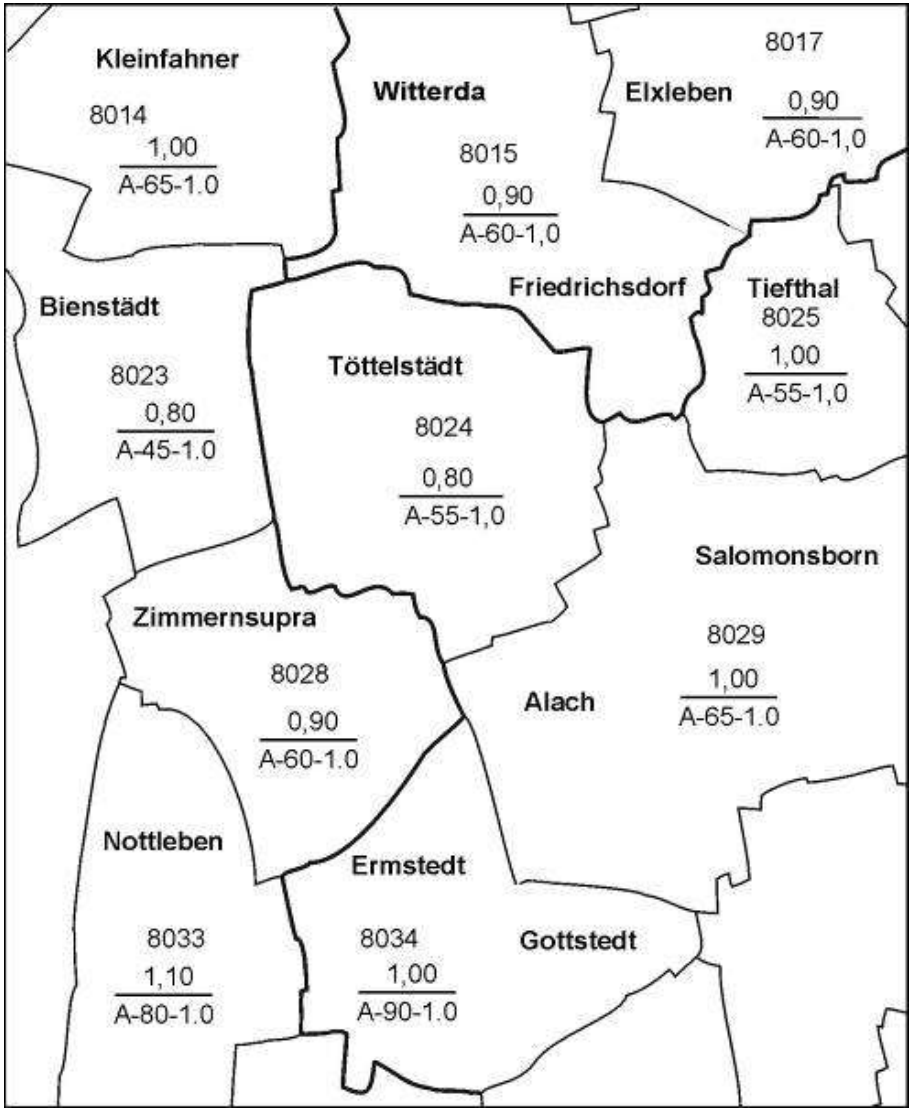
Орієнтовні показники вартості землі (ОПВЗ):





Орієнтовні показники вартості землі (ОПВЗ):

- Оприлюднена карта орієнтовних показників вартості ділянок сільськогосподарського користування з відмежованими зонами
  - Вартість у EUR/m²
  - А-рілля, Ø-площа у га



Розвиток ринку землі на сході Німеччини

•Об”єднання Німеччини

•Договір про об”єднання, часткове застосування правових норм НДР, часткова чинність законодавства ФРН у землях, що приєднались, приписи щодо адаптаційного характеру

•Цивільний кодекс, законодавство про нерухомість чинне у поєднанні з перехідними нормами,

•Яку ціну слід тепер платити?

- Стартові ціни
  - Порівняльні ціни на землю під забудову на Сході і на Заході
  - Ціни на сільськогосподарські землі: суворо пропорційно до якості землі, в середньому 0,60 DM/m² при середній якості землі

• Для моніторінгу ринку і інформації: з 1991 р. – створення комісії оцінювачів у східнонімецьких землях за західнонімецьким зразком

- Зібрання купівельних цін, аналіз, публікація

Законодавче закріплення елементів системи оцінювання

Буді-вельний кодекс (БудК)

- **§ 9а БудК:** Положення про будівельне користування
- **§ 192, 193, 197, 198 БудК :** комісії експертів-оцінювачів
- **§ 194 БудК:** визначення поняття: обігова вартість
- **§ 195 БудК:** зібрання купівельних цін
- **§ 196 БудК:** орієнтовні показники вартості землі
- **§ 199, абз. 1 БудК:** Положення про визначення вартості

Ключові цілі оцінки

Мета оцінки:	Земельний податок	Державний збір/податок за передачу нерухомості	Компенсація (експропріація державними органами)	Здача під заставу
Результат оцінки:	Оцінена вартість для податкових цілей	Ринкова вартість (ціна продажу): § 194 БК	Ринкова вартість § 194 БК	Вартість для здачі в заставу: § 12 Акту про банківську заставу
Метод оцінки:	2,5 до 3,6 проміль податкової вартості 1964 р. Узгоджена з місцевими податками (до 300 %)	3,5 % ринкової вартості	Ринкова вартість Оцінено згідно із федеральною постановою про оцінку (WertV)	Сталий нетто дохід від оренди Знижка на управління нерухомістю і адміністративні витрати Мінімальний рівень капіталізації

Вилучення власності - компенсація

- Оцінка земель для публічних потреб
  - Землі для публічних проектів можуть бути вилучені
    - тільки для блага спільноти,
    - на законній основі,
    - якщо вони придатні для досягнення мети,
    - якщо непридатний м‘якіший засіб (дозвіл, оренда, купівля або вільне придбання, обмін, землевпорядкування)
- Компенсація власникам
  - Адекватна компенсація вартості, щоб можна було придбати предмет тієї самої вартості
  - Вартість без впливу майбутнього проекту (контрольний день якості)
  - Ціна на момент сплати (день визначення вартості, контрольний день цінових відносин)
  - Додаткові компенсації: прорізування ділянки, додатковий об‘їзд, загроза існуванню
  - Компенсація інших обмежень (на ринку прийняті паушальні виплати – напр., на нові заходи з охорони природи, також залежно від витрат, напр., забруднення)
  - Тимчасове обмеження: втрата врожаю власником або орендарем

Європейська та національна ринкова вартість

- Німеччина:
  - Органи публічної влади не мають права продавати земельні ділянки нижче вартості (Положення про федеральний бюджет). Вартість = обігова вартість (§194 БК)
- Європейський Союз
  - Органи публічної влади не мають права продавати земельні ділянки нижче вартості: це забезпечується завдяки продажу за найвищою пропозицією на публічному конкурсі або за ринковою вартістю після незалежної експертної оцінки. (Повідомлення про земельні ділянки: повідомлення Комісії стосовно елементів державної допомоги при продажу споруд чи ділянок органами публічної влади (97/C 209/03) Офіційний вісник ЄС від 10.07.1997). → державна допомога → європейське конкурентне законодавство, ст. 107 та наст. Договору про ЄС
  - Повідомлення про земельні ділянки: „Під ринковою вартістю слід розуміти ціну, яка на момент оцінки може бути досягнута між продавцем, який хоче продати, та покупцем, не пов‘язаним з ним відносинами, на основі приватно-правового договору щодо споруд чи ділянок за умови, що ділянка відкрито пропонувалась на ринку, ринкові умови не перешкоджають належному відчуженню та наявний час для перемовин, адекватний значенню об‘єкта.“
  - Нотифікація визначення купівельних цін в окремих випадках можлива через EUKOMM.
  - Договори з ціною, нижчою від ринкової вартості, містять недозволену допомогу та таким чином стають нікчемними.

Обігова вартість (ринкова вартість) – директива ЄС

Наступне визначення ринкової вартості становить єдине законодавче визначення ринкової вартості у Європейському Союзі.

ДИРЕКТИВА РАДИ
від 19 грудня 1991 року
про річний баланс та консолідований баланс страхових компаній
(91/674/EWG)

Стаття 49, абзац 2
Під **ринковою вартістю** слід розуміти ціну, яка на момент оцінки на підставі приватно-правового договору про споруди чи земельні ділянки між продавцем, що бажає продати, та покупцем, не пов”язаним з ним особистими стосунками, може бути досягнута за умови, що ділянка відкрито пропонується на ринку, що ринкові обставини не перешкоджають відчуженню згідно з встановленим порядком та що наявний час для переговорів, який відповідає значенню об”єкта.

Європейські та національні стандарти оцінювання

- Чи існує взагалі <u>один</u> європейський стандарт оцінювання?
  - Національні та регіональні особливості завжди будуть наявні.
- Блакитна книга: зібрання принципів оцінювання для якомога об‘єктивнішого оцінювання земельних ділянок
- У деталях національні норми відхиляються, залежно від умов, що склались історично: напр., чи є зібрання даних, хто їх веде за встановленими стандартами, хто має до них доступ, поділ споруд та частка землі у методі визначення вартості за прибутком
- Важливо при кожному оцінюванні:
  - Порівнювати подібне з подібним: напр., порівняльні ціни ділянок з різними ознаками гармонізувати перед застосуванням.
  - Слід враховувати всі ознаки, які впливають на вартість, але не враховувати двічі.
  - Зважати на системну однаковість: процентні ставки, чинники перерахування та адаптації мають застосовуватись в тій самій системі (алгоритмі), до якої вони призначені.
  - Результат оцінювання має бути об‘єктивний та близький до ринку.
  - Найбільш переконливо це виявляється у <u>порівняльному методі визначення вартості</u>. Тому вважається, що цей метод, якщо його вірно застосовувати, у принципі має найбільшу доказову силу.

Визначення обігової вартості – ЄС, міжнародне

Королівський інститут дипломованих оцінщиків (RICS):

Червона книга 2002 – ринкова вартість:

Оцінена сума, за яку відбувся б обмін майна на дату оцінки між зацікавленим покупцем та зацікавленим продавцем в незалежній угоді після проведення належного маркетингу, причому кожна сторона має діяти окремо зі знанням справи, розсудливо і без примусу.

Із IVSC і TEGoVA загальноприйнятого визначення (Синя книга 2003):

Ринкова вартість – це оцінена сума, за яку майно може бути продано на функціонуючому ринку нерухомості на день оцінки між продавцем, який готовий продати, і покупцем, який готовий купити, після проведення належного маркетингу в ринковій угоді між незалежними сторонами, при цьому кожна сторона діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу.

Обігова вартість (ринкова вартість)
БудКодекс § 194

Будівельний кодекс § 194 Обігова вартість

Обігова вартість визначається ціною, яка може бути отримана на момент встановлення ціни у нормальному перебігу ділового обігу відповідно до правових приписів та фактичних властивостей, інших якостей та місця знаходження ділянки або іншого об”єкта встановлення ціни без урахування незвичних чи особистих обставин.

Обігова вартість

- Німецьке визначення обігової вартості дуже деталізоване та конкретне порівняно з міжнародними дефініціями.

- Передусім слід зважати на:
  - єдиний понятійний апарат
  - єдину базу даних
  - єдину “нормативну” процедуру
  ==> щоб досягти максимальної прозорості та зрозумілості

Різниця між «вартістю” і “ціною”

- Різниця між “вартістю” і “ціною”
  - **Вартість** означає розраховану суму грошей, яку об'єкт оцінки має отримати у день передачі права власності
  - **Ціна** означає суму грошей, яку насправді сплачено у процесі передачі права власності – ціна може бути вищою або нижчою, ніж оцінена (ринкова) вартість.

ImmoWert V - Обігова вартість (ринкова вартість) - нормована процедура визначення вартості (Положення про визначення вартості, § 8)

- У Положенні про визначення вартості встановлюється, що для визначення обігової вартості мають застосовуватись, як правило, три наступні методи:
  - метод порівняння вартості
  - метод чистого капіталізованого прибутку
  - метод реальної вартості.

- встановлюються норми щодо цих методів в їхніх основних рисах та щодо понятійного апарату, що має застосовуватись.
- При цьому не виключається можливість застосування інших методів, якщо вони дають прийнятні результати (рішення Федерального адміністративного суду 16.1.1996, 4B 69/95).

У Німеччині нормовані методи оцінки та їх міжнародні відповідники

- Залежно від природи об'єкта оцінки існує три методи, які можна порівняти з міжнародними за основними характеристиками

Мета оцінки? // загальні назви	Забудовані/не забудовані ділянки Перевірка результатів інших методів	На передній план виходить: можливості для здачі в житлову/комерційну/офісну оренду	На передній план виходить індивідуальна вартість використання: (сімейний будинок, який використовується власне однією/двома сім'ями) і нерухомість, якою торгують нечасто, вартість введення в повторне користування
У Німеччині нормовані методи	Методи порівняння	Метод оцінки за прибутком	Метод оцінки активів
Європейська/ Міжнародна інша поширена назва	Метод прямого порівняння вартості	Залишковий метод; Метод капіталізації грошових потоків(DCF); Метод валового доходу	Метод оцінки вартості заміщення

Метод порівняння вартості

(§§ 15-16 ImmoWertV)

Порівняльний метод

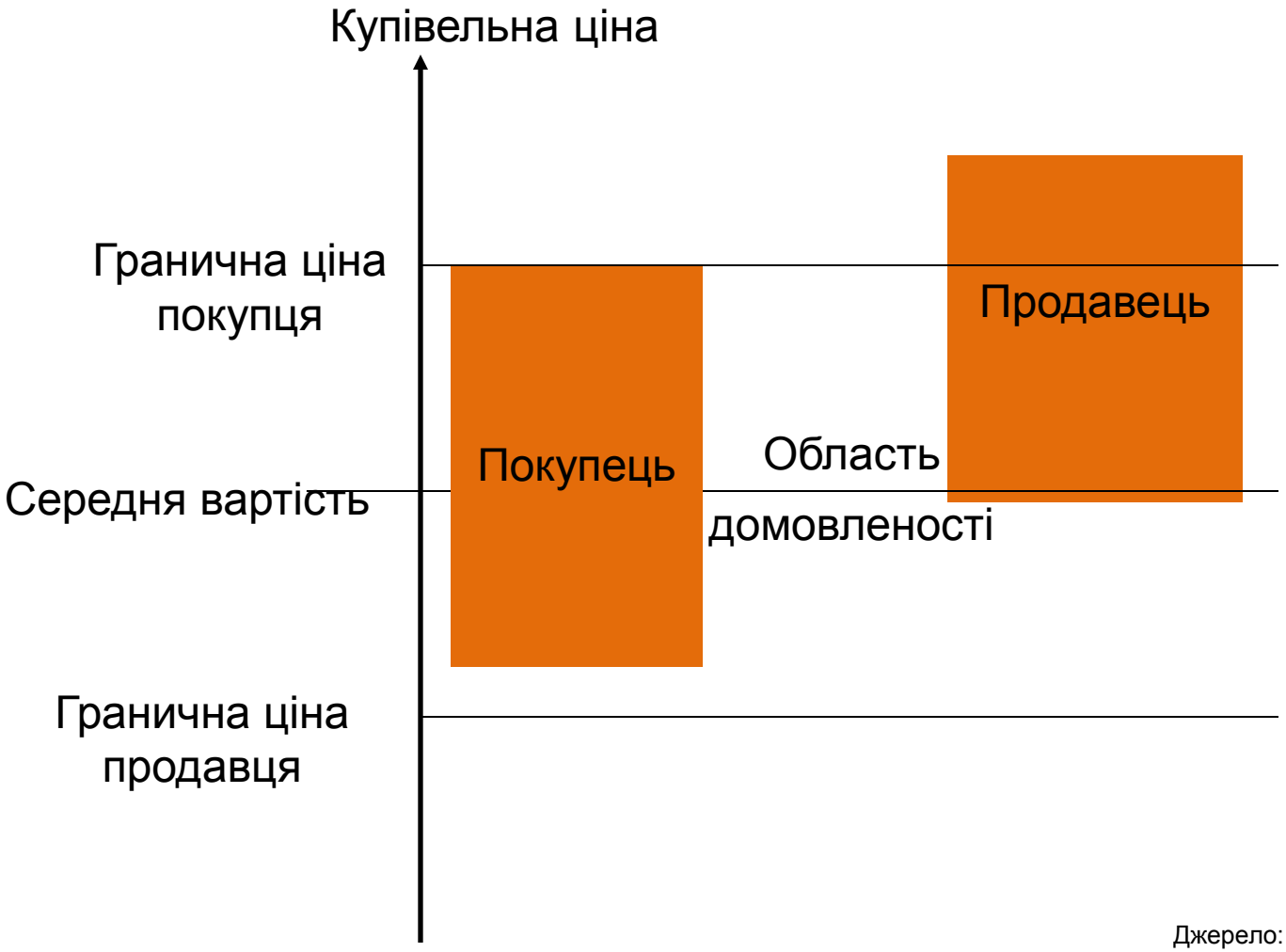
Оцінка нерухомості

забезпечує доказом ймовірності –
з високим ступенем вірогідності!

Функціонування ринку землі - земельна рента / ціна на землю

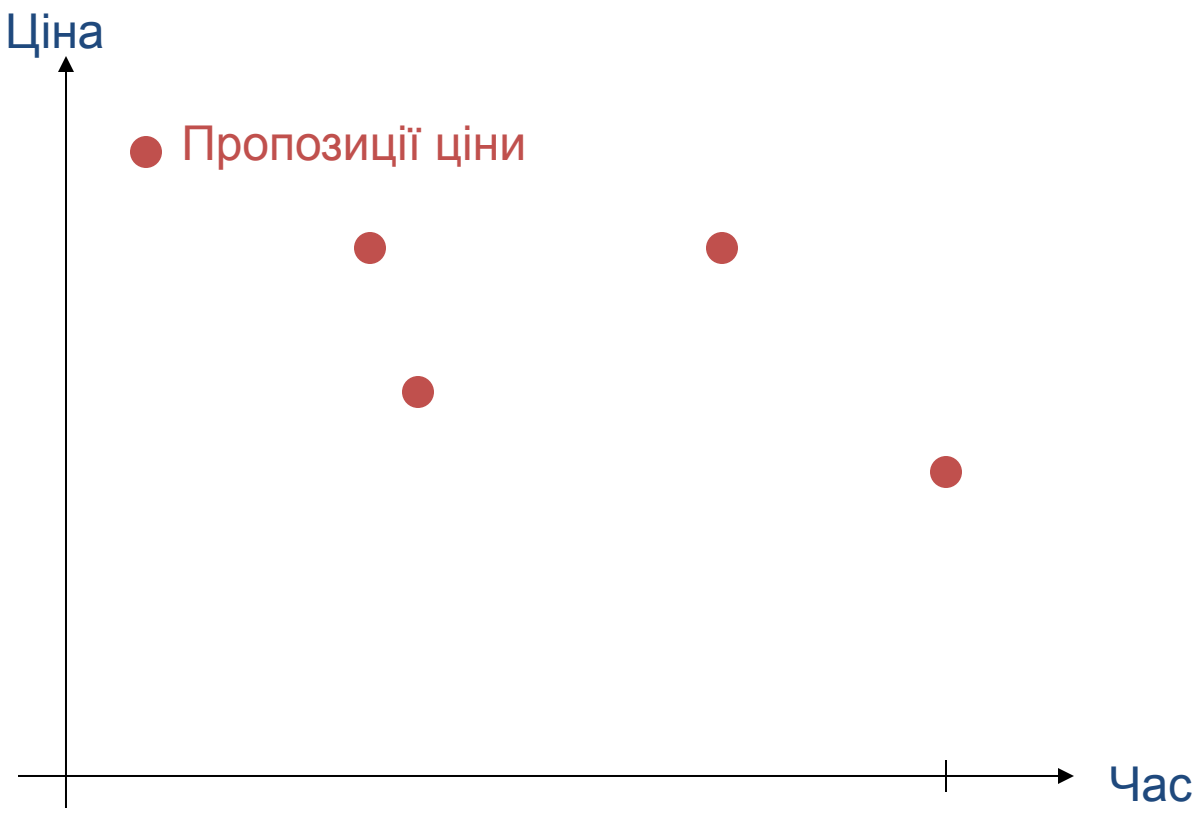
- Ціна відображає дефіцит товару.
- Ціна – це результат пропозиції та попиту.
- Ціни на землю існують, бо з використання земель очікується прибуток.
- Земельна рента – дохід від використання землі.
- Ціна на землю = земельна рента Х 100 / відсоткову ставку = вічна земельна рента
- Земельна рента і спекуляції
- Ринок земель як недосконалий ринок: велика неоднорідність ринку, не може бути збільшеним і відтвореним, нерухомість, монополія постачальника на ринку

Граничні ціни покупця і продавця



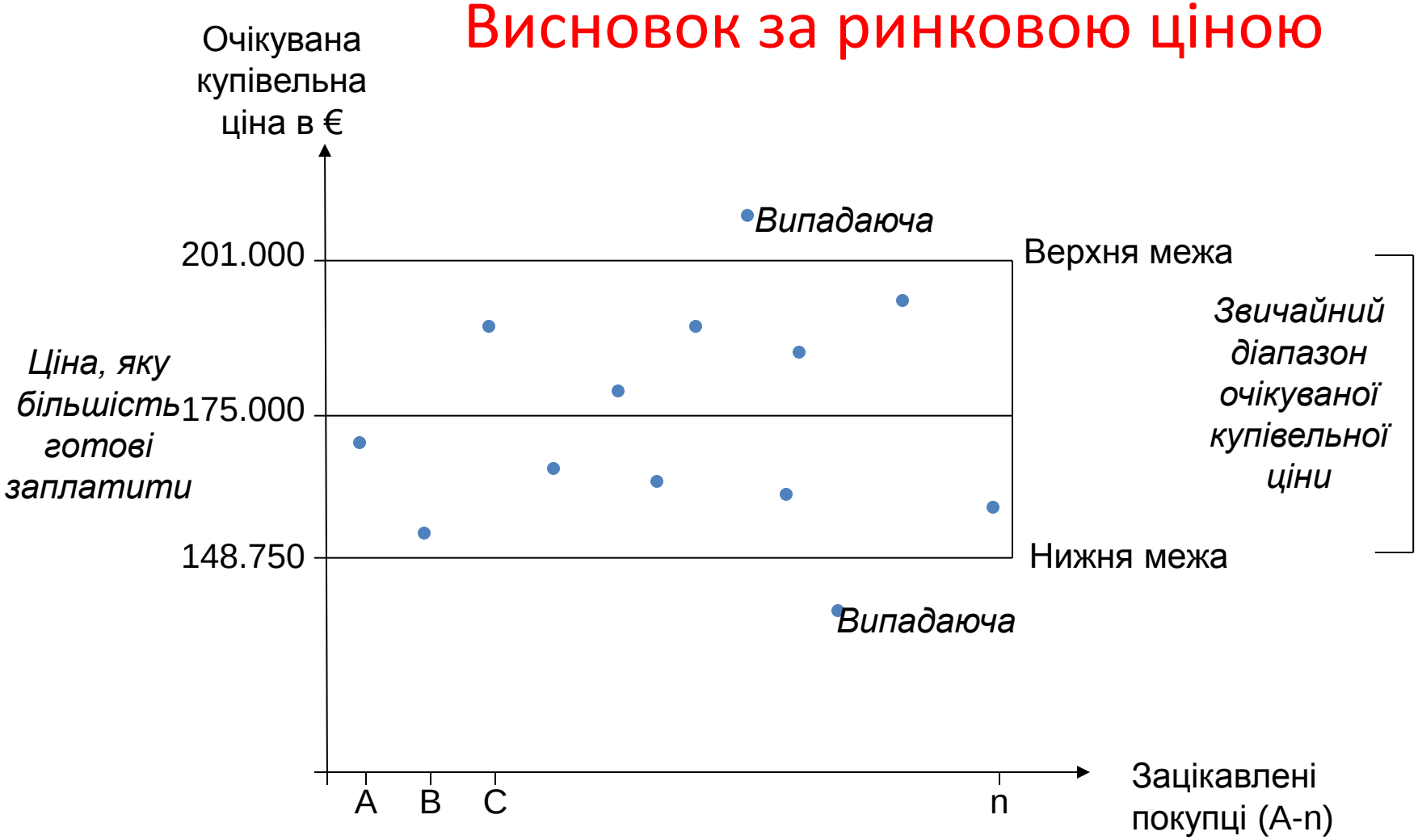
Джерело: Th. Simon, 2004

Обігова вартість -
Ціна, якої найбільш вірогідно досягнути



Джерело: Th. Simon, 2004

Об'єктивна вартість – Висновок за ринковою ціною

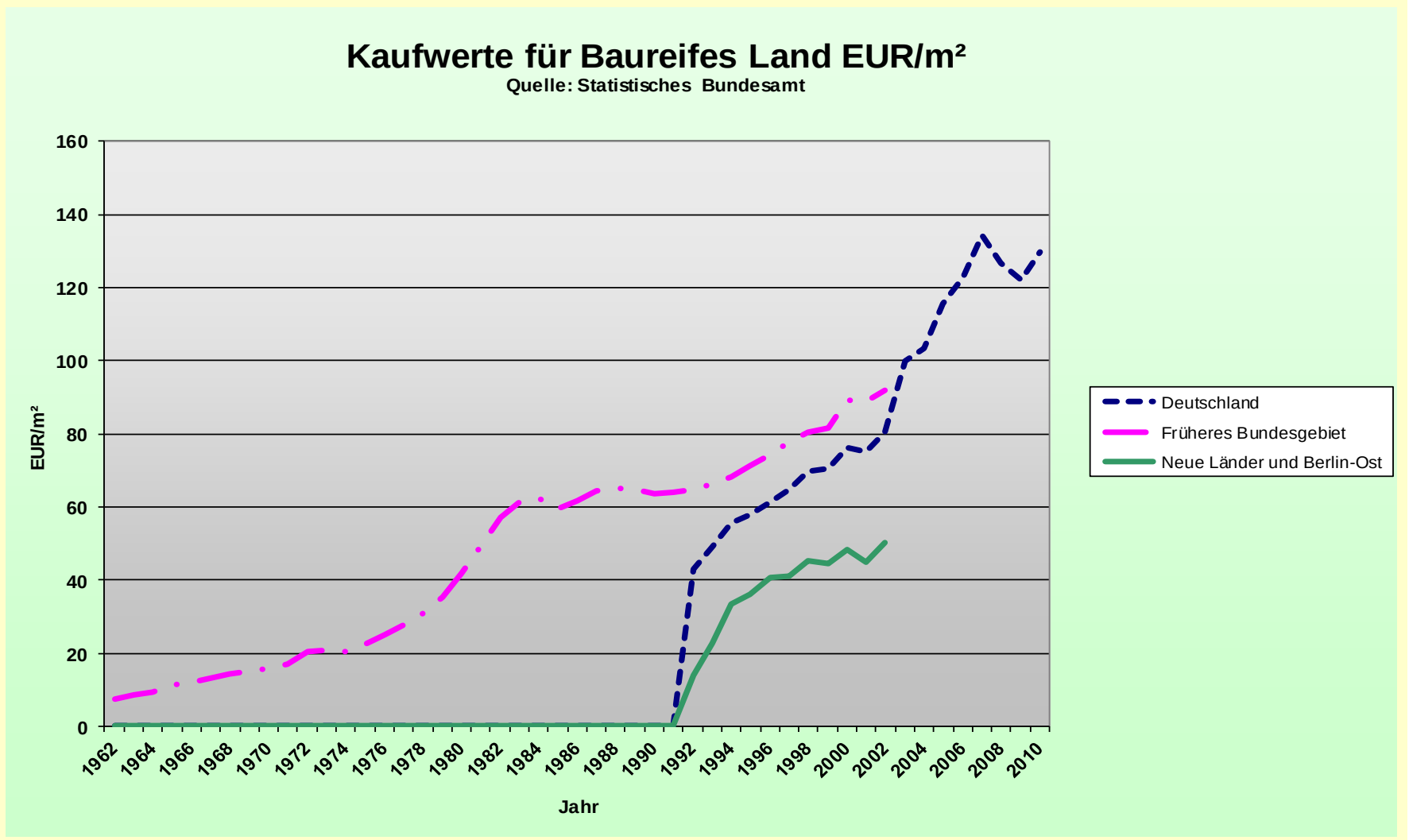


Джерело: Simon, 2004

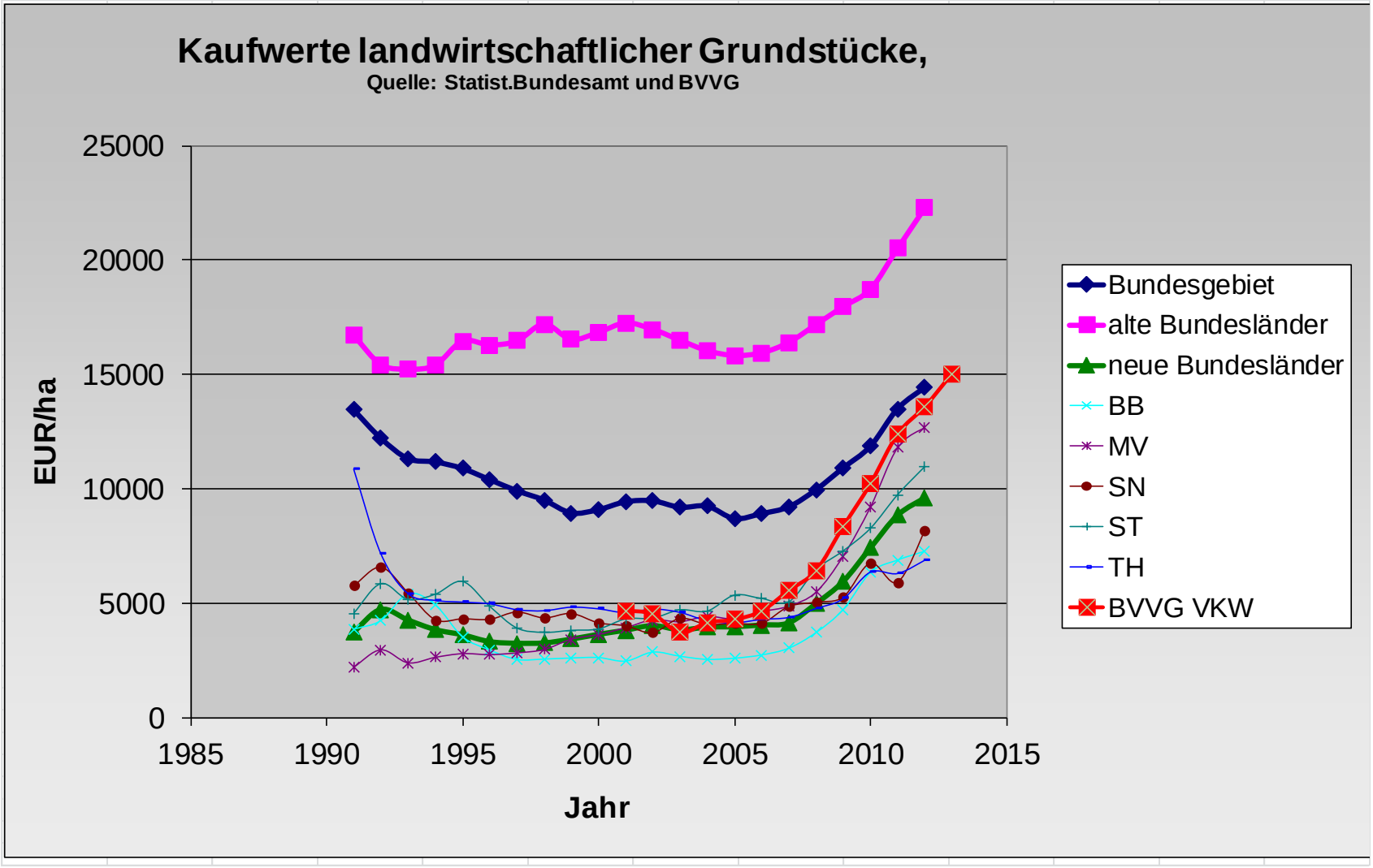
Фактори, які впливають на вартість

- Загальні чинники, які визначають вартість земельних ділянок
- Регіональні фактори
- Зональні фактори
- Індивідуальні характеристики земельної ділянки

Розвиток ринку землі в Німеччині



Розвиток ринку землі в Німеччині



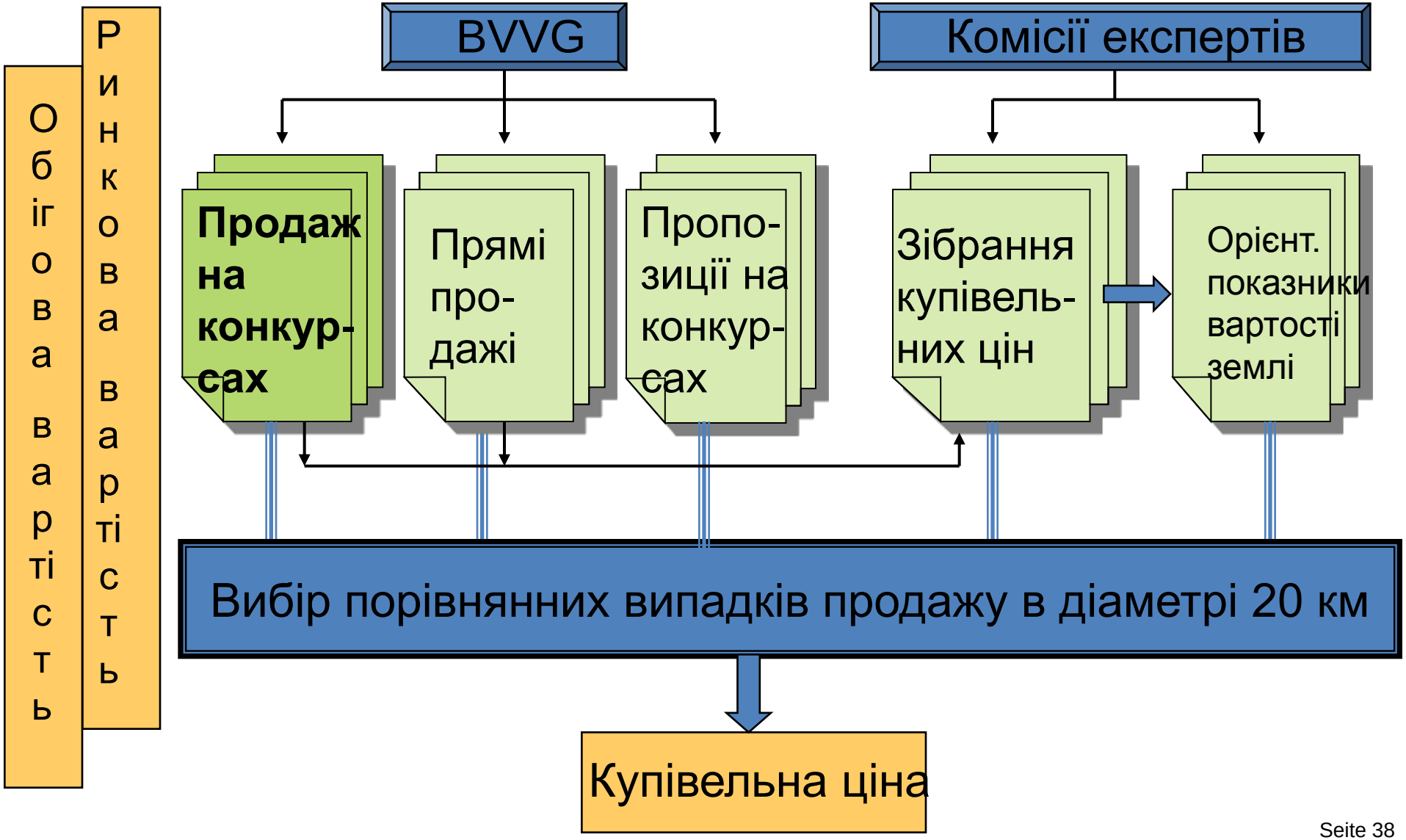
Визначення сільськогосподарської купівельної ціни у BVVG за системою порівняння цін (VPS)

- Постановка завдання
  - Домовленість щодо купівельної ціни без допомоги
  - Імітація відкритого подання пропозицій
  - Визначення вартості, яку ймовірно можна було б досягти у разі проведення відкритого подання пропозицій.

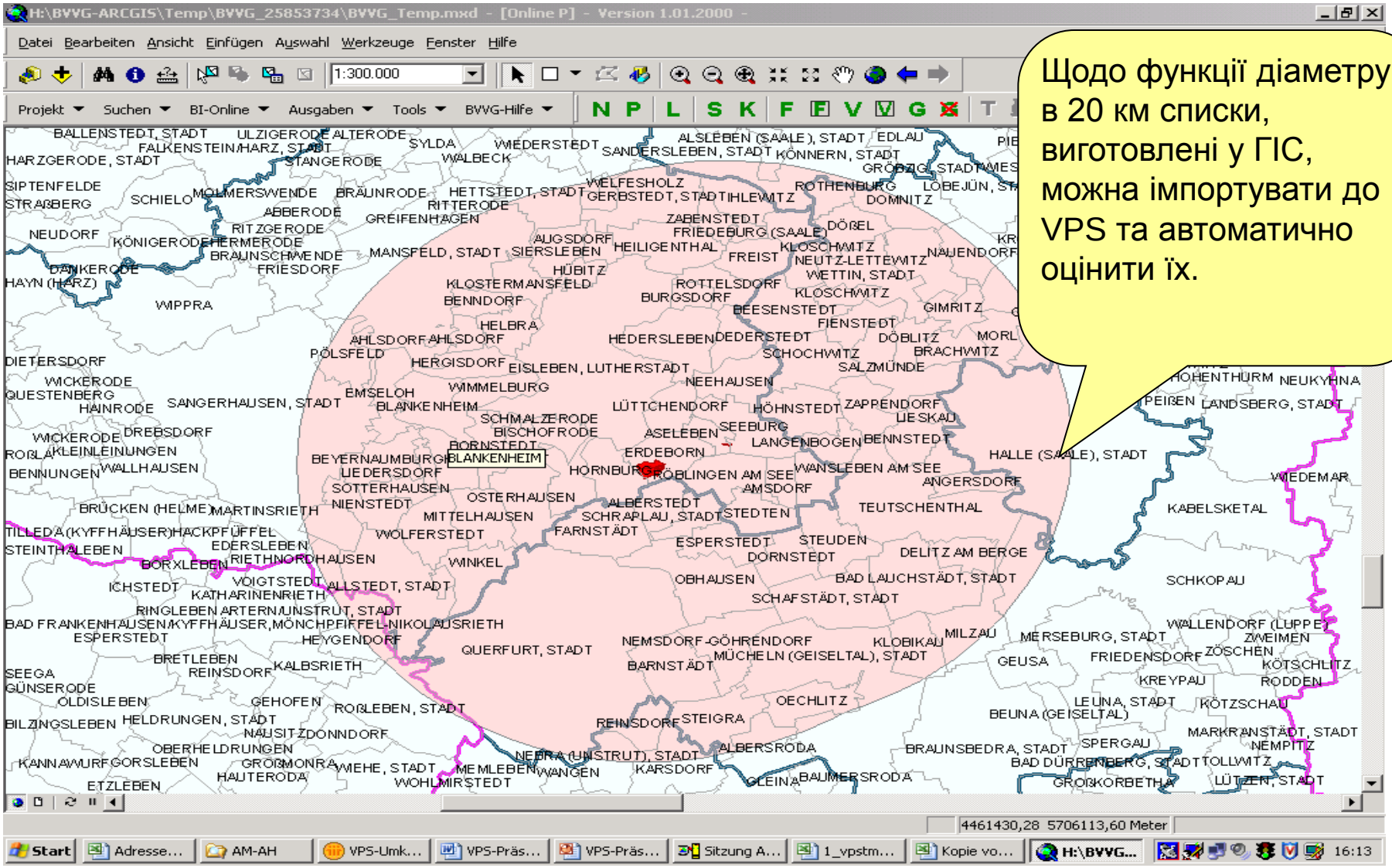
- Результат оцінювання
  - Ми визначаємо ринкову вартість у розумінні актуальної купівельної ціни без допомоги, що не викличе заперечень з огляду на конкурентне право.
  - На цій основі ми вимагаємо ціну, яку могла б вимагати будь-яка третя особа, яка володіє відповідними знаннями ринку та фаховими знаннями.
  - Таким чином ми відповідаємо приписам національного бюджетного законодавства та нормам ЄС, як нещодавно підтвердив Європейський суд.

- Джерело: д-р В. Мюллер, керуючий справами BVVG, 8-й земельний форум «Нове сільське господарство», Берлін, січень, 2011

Визначення сільськогосподарської купівельної ціни у BVVG за системою порівняння цін (VPS)



Пошук в діаметрі 20 км



Щодо функції діаметру в 20 км списки, виготовлені у ГІС, можна імпортувати до VPS та автоматично оцінити їх.

Оцінка даних щодо пошуку у діаметрі

VPS-Umkreis - Lotus Notes

Datei Bearbeiten Ansicht Erstellen Aktionen Text Hilfe

Adresse

Arbeitsbereich | VPS - Nutzer\VPS/zugehörige... | VPS-Kreis: UCKERMARK | VPS-Umkreis

Anzeige beenden | Drucken

Umkreissuche für 104 Gemeinden:

AHLSDORF; ALBERSRODA; ALBERSTEDT; ALLSTEDT, STADT; ALSLEBEN (SAALE), STADT; AMSDORF; ANGERSDORF; ASELEBEN; AUGSDORF; BAD LAUCHSTÄDT, STADT; BARNSTÄDT; BEESENSTEDT; BENNDORF; BENNSTEDT; BEYERNAUMBURG; BISCHOFRODE; BLANKENHEIM; BORNSTEDT; BRACHWITZ; BURGSDORF; DEDERSTEDT; DELITZ AM BERGE; DÖBLITZ; DÖßEL; DOMNITZ; DORNSTEDT; EISLEBEN, LUTHERSTADT; EMSELOH; ERDEBORN; ESPERSTEDT; FARNSTÄDT; FIENSTEDT; FREIST; FRIEDEBURG (SAALE); FRIEDEBURGERHÜTTE; GERBSTEDT, STADT; GIMRITZ; GÖTSCHETAL; HALLE (SAALE), STADT; HEDERSLEBEN; HEILIGENTHAL; HELBRA; HERGISDORF; HETTSTEDT, STADT; HÖHNSTEDT; HOLDENSTEDT; HORNBURG; HÜBITZ; IHLEWITZ; KARSDORF; KATHARINENRIETH; KLOBIKAU; KLOSCHWITZ; KLOSTERMANSFELD; KÖNNERN, STADT; LANGENBOGEN; LIEDERSDORF; LIESKAU; LÜTTCHENDORF; MANSFELD, STADT; MILZAU; MITTELHAUSEN; MORL; MÜCHELN (GEISELTAL), STADT; NAUENDORF; NEBRA (UNSTRUT), STADT; NEEHAUSEN; NEMSDORF-GÖHRENDORF; NEUTZ-LETTEWITZ; NIEDERRÖBLINGEN (HELME); NIENSTEDT; OBHAUSEN; OECHLITZ; OSTERHAUSEN; PÖLSFELD; QUERFURT, STADT; REINSDORF; RITTERODE; RÖBLINGEN AM SEE; ROTHENBURG; ROTTELSDORF; SALZMÜNDE; SANDERSLEBEN, STADT; SANGERHAUSEN, STADT; SCHAFSTÄDT, STADT; SCHKOPAU; SCHMALZERODE; SCHOCHWITZ; SCHRAPLAU, STADT; SEEBURG; SIERSLEBEN; SOTTERHAUSEN; STEDTEN; STEIGRA; STEUDEN; TEUTSCHENTHAL; WANSLEBEN AM SEE; WELFESHOLZ; WETTIN, STADT; WIMMELBURG; WINKEL; WOLFERSTEDT; ZABENSTEDT; ZAPPENDORF

Nutzungsart: Ackerland

Uwe Garn 04.12.2007

Jeweils aktuelle Werte:

Diagramme und Berechnung

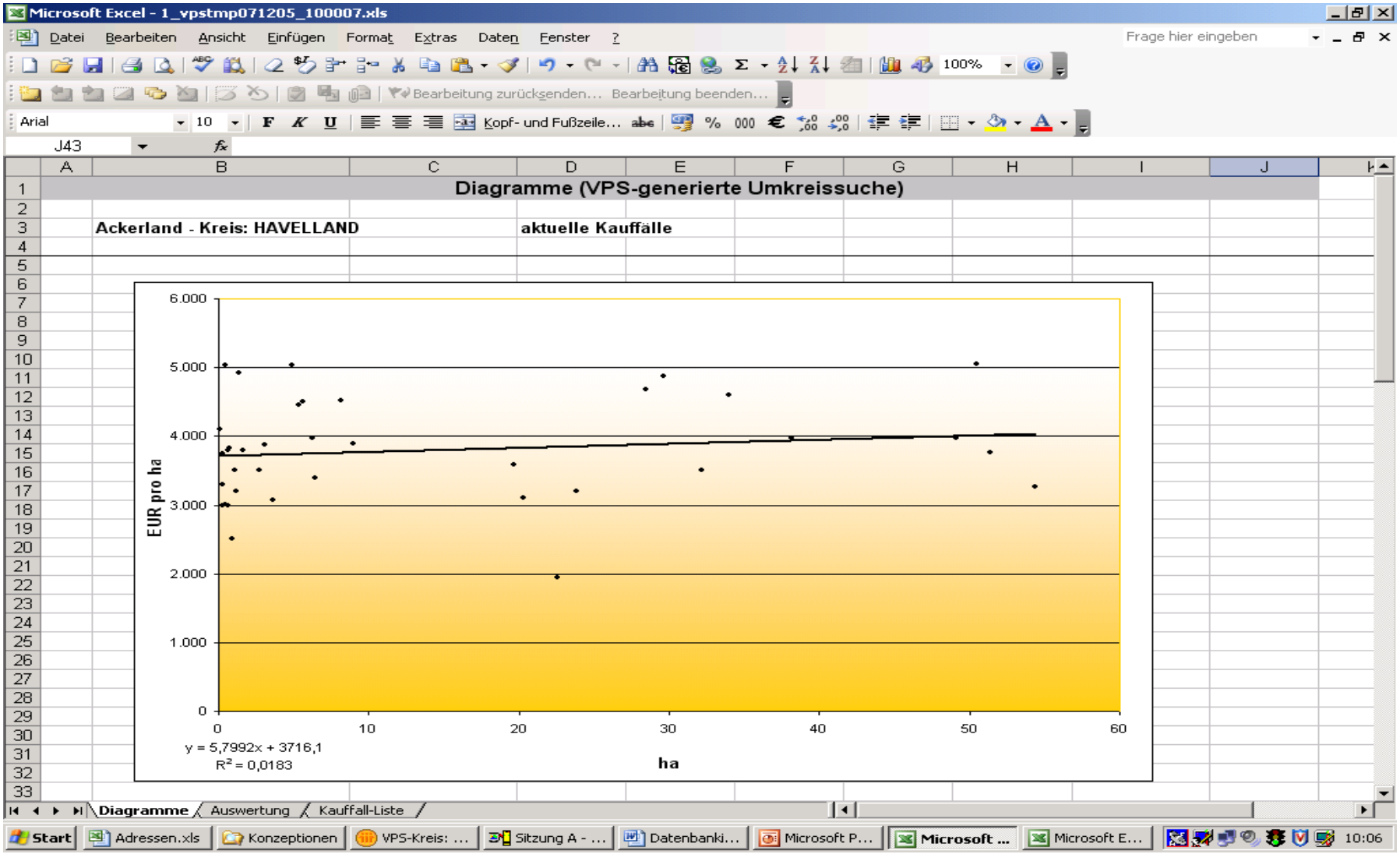
Größenauswahl:

Jahr	Typ	Recherche	Anzahl der Kauffälle	Anzahl der Gemar-kungen	ha	EUR/ha arithm.	EUR/ha flä.-gew.	ø BP	EUR/BP arithm.	EUR/BP flä.-gew.	Aktion
2007	Ausschreibungs-verkäufe (AV)	alle Kauffälle	4	6 / 213	14,3566	8.896	8.742	84	108	104	
		Größenauswahl									
		Kauffallauswahl									Kauffallauswahl
	Ausschreibungs-gebote (AG)	alle Kauffälle									
		Größenauswahl									
		Kauffallauswahl									Kauffallauswahl
2007	Direkt-verkäufe (DV)	alle Kauffälle	8	10 / 213	119,6496	7.558	7.573	85	90	90	
		Größenauswahl									
		Kauffallauswahl									Kauffallauswahl
	Kaufpreissamm-lung des GAA	----------					----------	----------	----------	----------	
2007	BRW	----------	----------	----------	----------	5.817	----------	----------	----------	----------	

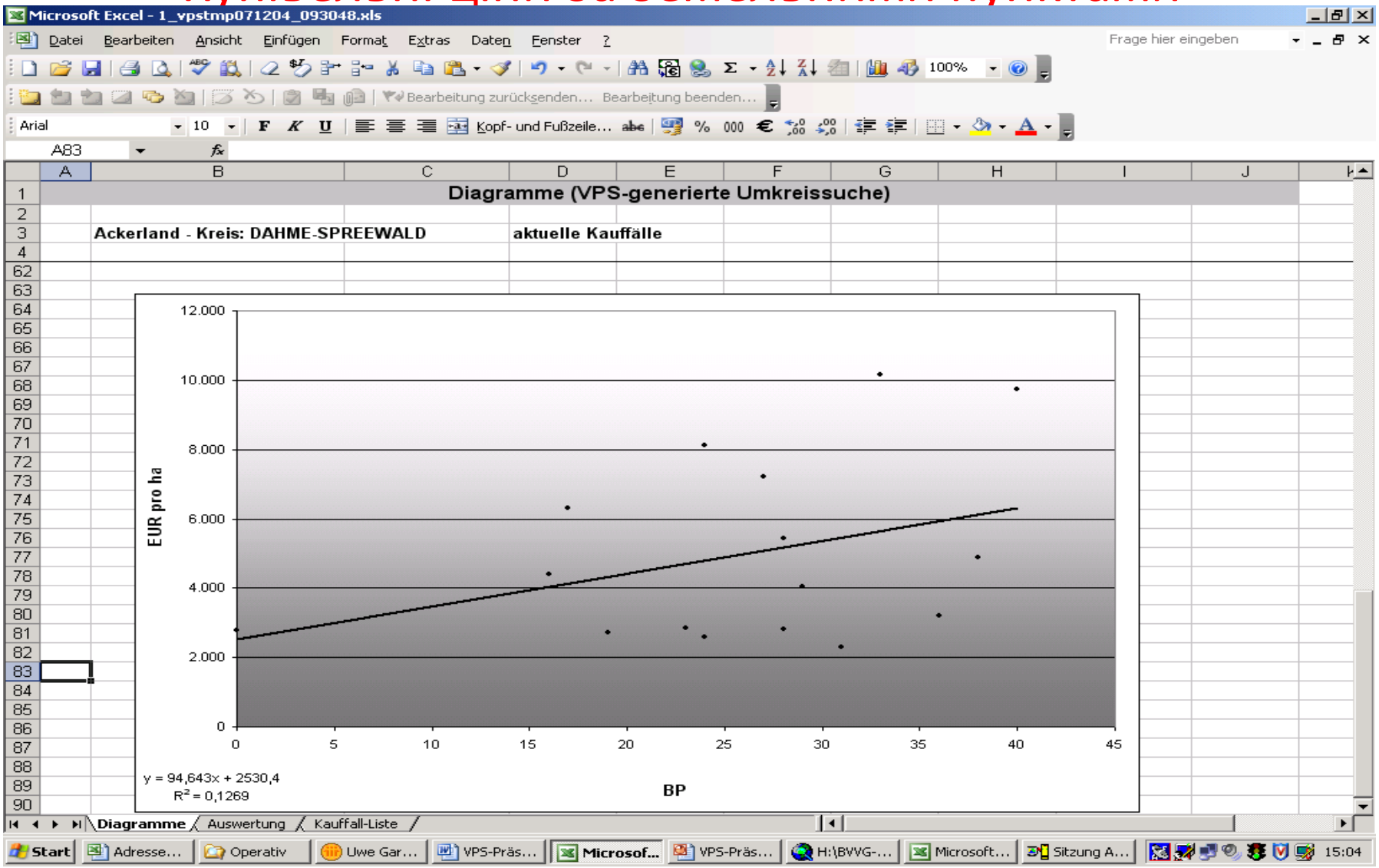
Ich bin anwes... | Büro

Start | Adressen.xls | AM-AH | VPS-Umkr... | VPS-Präsen... | VPS-Präsen... | 1_vpstmp0... | Kopie von ... | H:\BVVG-A... | 16:50

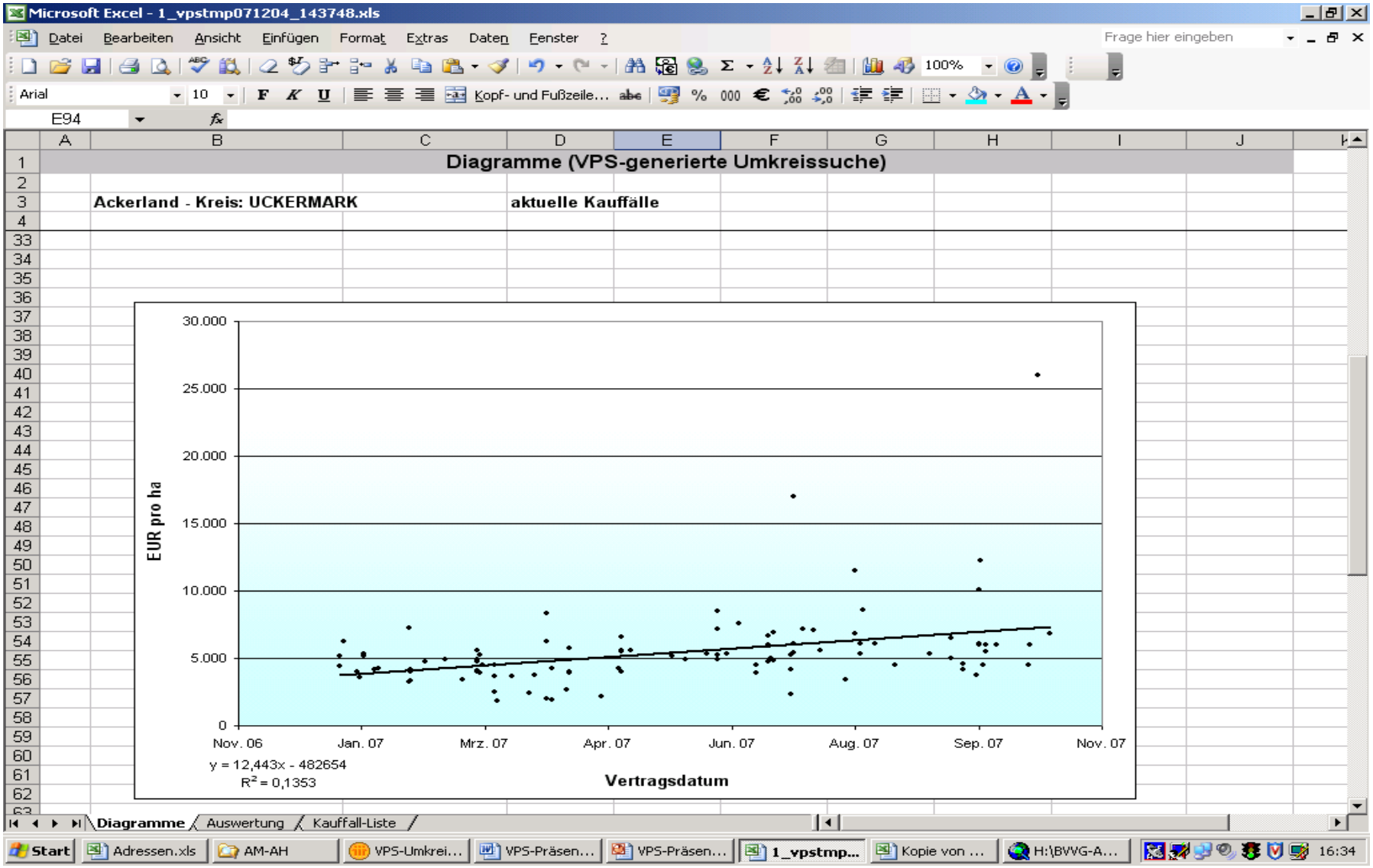
Купівельні ціни за площею



Купівельні ціни за земельними пунктами



Купівельні ціни за датою укладення договору



Аналіз порівнянних випадків продажу

Microsoft Excel - Kopie von AH GbR Giebichenstein.xls

Auswertung (GIS-generierte Umkreissuche)

3	**Ø BP Verkaufsobjekt:**	**69**				**Ackerland - Umkreissuche für 110 Gemeind Kauffälle für alle Jahre**
4				**Bonität +/- 10 BP**		
5	Anzahl Kauffälle	16	Ø BP	6	Ø BP	
6	**arihmetisches Mittel**	**7.967**	**79**	**7.093**	**70**	
7	**flächengewogenes Mittel**	**8.435**	**79**	**7.138**	**70**	
8	Spannweite (Max-Min)	5.604				**Filterkriterien: ≥ 10 ha**
9	Standardabweichung:	2.124				**AV**
10	2,5-fache Standardabweichung	5.310			Anzahl	**nur 2006: 5 AV bzw. 4 AV mit "passender" Bonität => 7.227 bei 68 BP bzw. 7.267 €/ha bei 68 BP**
11	im 1-fachen Bereich	5.843	bis	10.091	8	
12	im 2,5-fachen Bereich	2.656	bis	13.277	8	
13	Außerhalb				0	
14	Gesamt				16	

16	Vertrag-Nr	Vertrags-abschluss	Fläche Verkaufsl	Fläche	Ø BP	EUR/ha	Kreis	Gemeinde	Typ	Standard-abweichung	Bemerkungen
21	31-3-2092	26.09.2005	38,8351	38,8351	94	11.072,46	MANSFELD-SÜI	DEDERSTEDT	AV	**2,5-fachen Bereich**	
22	31-3-2102	26.09.2005	53,0939	52,9579	84	10.950,21	MANSFELD-SÜI	DEDERSTEDT ...	AV	**2,5-fachen Bereich**	
23	31-3-2101	26.09.2005	52,9620	43,8751	83	10.754,39	MANSFELD-SÜI	DEDERSTEDT ...	AV	**2,5-fachen Bereich**	
24	31-3-2104	26.09.2005	26,1583	25,1444	83	10.718,09	MANSFELD-SÜI	HEDERSLEBEN	AV	**2,5-fachen Bereich**	
25	31-3-2095	26.09.2005	38,8527	33,9029	83	10.574,32	MANSFELD-SÜI	EISLEBEN, LUTH	AV	**2,5-fachen Bereich**	
30	**31-3-2421**	26.09.2006	30,3958	30,3958	76	9.540,79	SAALEKREIS	QUERFURT, STA	AV	**1-fachen Bereich**	
39	31-3-2148	29.11.2005	37,8730	37,4110	85	7.500,00	SALZLANDKREI	ALSLEBEN (SAA	AV	**1-fachen Bereich**	knapp 30 km entfernt
46	**31-3-2153**	07.12.2005	47,6732	47,3785	72	6.910,08	SALZLANDKREI	KÖNNERN, STAD	AV	**1-fachen Bereich**	knapp 30 km entfernt
47	**31-3-2483**	01.12.2006	57,7281	49,3078	63	6.755,81	MANSFELD-SÜI	SEEBURG	AV	**1-fachen Bereich**	
48	**31-3-2160**	01.12.2005	20,5561	16,6974	75	6.737,58	MANSFELD-SÜI	EISLEBEN, LUTH	AV	**1-fachen Bereich**	
49	**31-3-2215**	27.04.2006	39,5963	38,4221	73	6.732,58	MANSFELD-SÜI	HELBRA ...	AV	**1-fachen Bereich**	
51	31-3-2175	18.05.2006	23,1937	13,0088	86	6.499,98	SAALEKREIS	GÖTSCHETAL ...	AV	**1-fachen Bereich**	
64	31-3-2392	28.09.2006	24,1590	16,8368	59	5.879,98	SAALEKREIS	SCHKOPAU ...	AV	**1-fachen Bereich**	knapp 31 km entfernt
65	31-3-2071	09.09.2005	15,8672	12,4980	80	5.840,01	HALLE (SAALE)	HALLE (SAALE),	AV	**2,5-fachen Bereich**	
69	31-3-2145	29.11.2005	31,6313	21,6852	83	5.533,73	SAALEKREIS	GIMRITZ ...	AV	**2,5-fachen Bereich**	
72	31-3-2049	16.08.2005	28,3079	18,1046	82	5.468,31	SAALEKREIS	GÖTSCHETAL ...	AV	**2,5-fachen Bereich**	
501	**von der NL herangezogene Verkäufe**										

Diagramme / **Auswertung** / Kauffall-Liste

Система ставок оренди (PPS)

Anzeige beenden | Drucken | Recherche speichern | BVVG-Auskunft

Notes-Auswertung **Pachtobjekt:** *Borne*

Umkreisrecherche für 126 Gemarkungen Anzeige: ○ ja ◉ nein Stand BVVG-Daten: 05.03.2015 Hanno Hansche 05.03.2015

◉ Ackerland ○ Grünland

Auswahl Anteil Nutzungsart

Größenauswahl

Diagramme und Auswertungen

Aktuelle Werte

Pacht-Typ	Recherche	Pachtjahr 01.10. - 30.09. (bzw. Jahr)	Pacht-verträge Anzahl	Betroffene Gemar-kungen Anzahl	Gesamt-fläche der Verträge ha	Ackerland-fläche der Verträge ha	Anteil Acker-land %	Ackerland-fläche in der Rechercheregion ha	EUR/ha	Ø BP	EUR/BP	
BVVG Bestandspacht	alle Verträge	bis 2014/2015	44	41 / 126	865,2297	685,2388	79	387,6327	290,93	31	9,27	Vertragsauswahl
	Auswahl Anteil											
	Größenauswahl											
	Vertragsauswahl											
BVVG darunter Neupacht	alle Verträge	nur 2014/2015	13	13 / 126	238,4669	212,9283	89	191,5273	354,65	29	12,04	
	Auswahl Anteil											
	Größenauswahl											
	Vertragsauswahl											
BVVG Künftige Neupacht	alle Verträge											
	Auswahl Anteil											
	Größenauswahl											
	Vertragsauswahl											
Amt Bestandspacht	----------		----------		----------	----------	----------					
Amt Neupacht	----------		----------		----------	----------	----------					

Система ставок оренди (PPS)

Alle verfügbaren Jahre

Pacht-Typ		Pachtjahr 01.10. - 30.09. (bzw. Jahr)		Betroffene Gemar-kungen Anzahl				Ackerland-fläche in der Rechercheregion ha	EUR/ha	Ø BP	EUR/BP
BVVG	Bestandspacht	2014/2015		42 / 126				388,0806	290,89	31	9,27
		2013/2014		45 / 126				442,1459	230,24	32	7,24
		2012/2013		45 / 126				623,4443	235,70	32	7,48
		2011/2012		49 / 126				711,4147	168,94	31	5,43
		2010/2011		55 / 126				767,3673	153,04	31	4,90
		2009/2010		62 / 126				933,6335	150,67	31	4,82
		2008/2009		71 / 126				1.342,0117	120,07	30	4,02
		2007/2008		87 / 126				2.479,2388	93,82	31	3,05
		2006/2007		96 / 126				3.140,9743	87,29	31	2,81
		2005/2006		106 / 126				3.466,7576	78,31	31	2,53
		2004/2005		107 / 126				3.615,4431	75,80	31	2,46
		2003/2004		100 / 126				3.006,9178	70,30	31	2,29
BVVG	Neupacht	2014/2015		13 / 126				191,5273	354,65	29	12,04
		2013/2014		3 / 126				4,7354	214,86	29	7,44
		2012/2013		20 / 126				347,5924	251,27	33	7,66
		2011/2012		22 / 126				60,5512	206,97	29	7,24
		2010/2011		11 / 126				88,8902	162,77	28	5,75
		2009/2010		22 / 126				190,4613	190,13	30	6,28
		2008/2009		31 / 126				238,9810	206,70	29	7,08
		2007/2008		54 / 126				227,6421	121,08	32	3,81
		2006/2007		47 / 126				333,1044	102,14	31	3,30
		2005/2006		58 / 126				539,6451	94,71	31	3,08
		2004/2005		38 / 126				153,1539	85,56	32	2,71
		2003/2004		66 / 126				656,8628	73,86	29	2,57

Alle verfügbaren Jahre

Pacht-Typ		Pachtjahr 01.10. - 30.09. (bzw. Jahr)		Betroffene Gemar-kungen Anzahl				Ackerland-fläche in der Rechercheregion ha	EUR/ha	Ø BP	EUR/BP
Amt	Bestandspacht										
Amt	Neupacht										

Оцінка без ринку, стартові ціни, перехідне регулювання, зібрання купівельних цін

- Встановлювати стартові ціни
  - Згідно з купівельною спроможністю покупців, економічністю, прибуток = вартість
  - Порівняння з сусідніми регіонами
  - Капіталізація орендної плати (половина чистого прибутку)
  - Статистичні дані
  - Зібрання купівельних цін, зібрання орендних цін
- **Перехідне регулювання обмежено відповідно до часу, ціни, площі !!!** (напр., фіксована ціна або за рілля 150 DM/га за земельний пункт)
- Спостереження ринку, зворотній зв‘язок з законодавцем

Результати (I):

- Сьогодні вже *<u>існують дані</u>* для *<u>моніторингу ринку земель</u>*
  - 1: Офіційні доходи оренди від сільськогосподарського виробництва, як зазначено у Додатку 1 проекту нової методики

to Methodology

NORMS

of capitalised rental income on agricultural lands in 2012, hryvnas per hectar

Oblast or City	Natural-agricultural region	Arable land, fallow	Perennial plants:			hayfields	grasslands	Non-agricultural grounds
			orchards	vineyards	Other perennial plants			
Odesa Obl.	Балтський (1)	12380,2	48269,2	72951,2	32492,3	3884,4	2623,1	15143,3
	Красноокнянський (2)	17399,2	39914,9	60325,0	26868,6	3787,3	2485,0	

  - 3: Неофіційні дані про середні ціни оренди сільськогосподарських земель між приватними сторонами договорів 1 000 – 1 500 грн./га/рік (дивись Концептуальний документ).

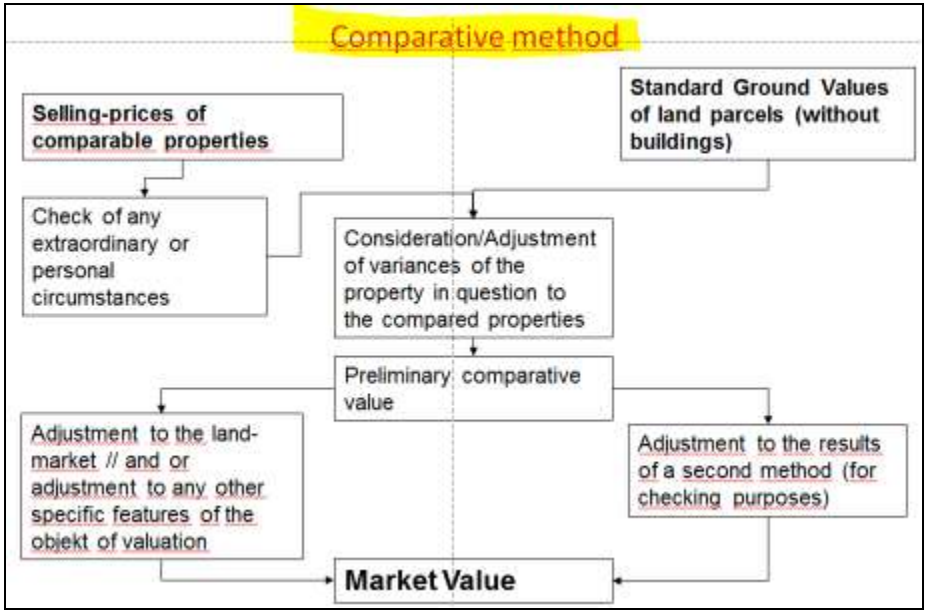
Результати (II):

- **Результати інтерпретації даних:**
  - Вірогідність того, що ринкові вартості с/г земель є більшими за рівень доходів оренди від виробництва є дуже високою!
  - Оскільки ДАЗРУ дозволяється стягувати 3 - 12% „доходів від оренди“ як річну орендну ставку, можливо буде більш логічним стягувати (не) 8– 12% цієї вартості замість 4 %, що є звичайною практикою (як стверджує ДАЗРУ).
  - Наприклад: Для земель не с/г призначення дохід від оренди дорівнює

    12 380 грн/га
    - 4 % = 495 грн/га
    - 12 % = 1 485 грн/га
  - 1 485 грн/га можливо набагато краще відповідає ринковій вартості оренди земель не с/г призначення, ніж 495 грн/га та більш ніж вдвічі збільшить надходження до державного бюджету від оренди цієї земельної ділянки – в існуючих дозволених межах!
  - ДАЗРУ могло б видати внутрішній наказ, відповідно до якого обмеження стартової ціни аукціону розраховується на рівні мінімум 12%, цей коефіцієнт має бути предметом регулярного моніторингу та коригування.

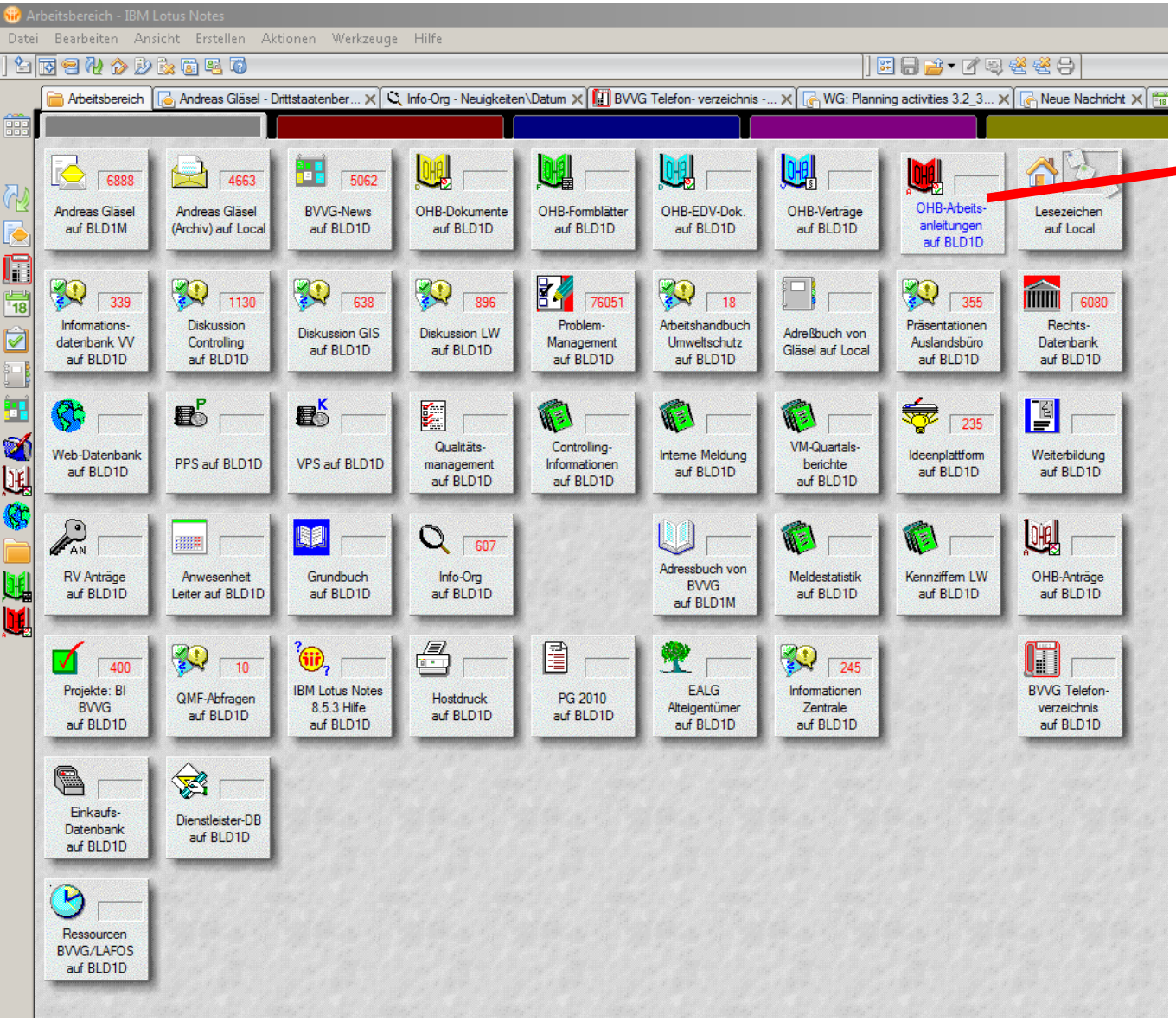
Результати оцінки сільськогосподарських земель

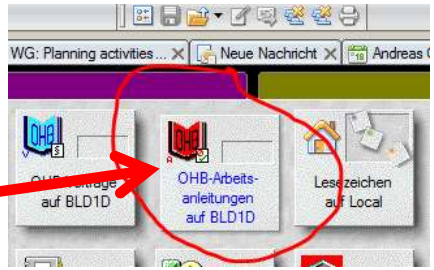
- Для оцінки сільськогосподарських земель “порівняльний метод” найкраще підходить для оцінки, але вам необхідно мати:
  - Базову вартість (середня вартість з минулих випадків продажу або схожих об'єктів) – тому вам потрібна установа для моніторингу ринку земель ***(Частина II навчання)***
  - Базову вартість об'єкту оцінки слід змінити на коефіцієнти додавання і віднімання ***(Частина III навчання)***



Приклад з BVVG (Німеччина) для своєрідної внутрішньої WIKI:

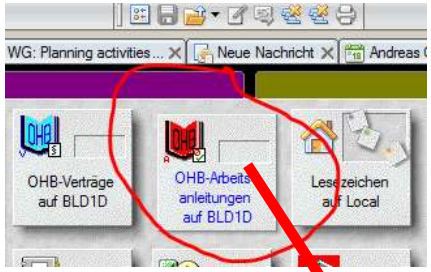
BVVG використовує IBM LotusNotes для організації внутрішньої комунікації і управління знаннями: приклад – посібник з оцінки:





Різні невеликі бази даних як приклад для усіх внутрішніх вказівок (посібників) BVVG, інші зберігають усі закони, які становлять законодавчу базу діяльності BVVG.

Увесь персонал має онлайн-доступ до цих документів, персонал на центральному рівні відповідає за оновлення змісту цих баз даних.



Як один приклад – внутрішні вказівки BVVG для оцінки ділянок для продажу і здачі в оренду збережені та оновлювані персоналом центрального офісу BVVG та доступні усім працівникам легко і онлайн.

OHB-Arbeits- anleitungen - Veröffentlichung\Nummer - IBM Lotus Notes

Datei Bearbeiten Ansicht Erstellen Aktionen Werkzeuge Hilfe

Arbeitsbereich | Andreas Gläsel - Drittstaatenber... | Info-Org - Neuigkeiten\... | BVVG Telefon- verzeichl... | WG: Planning activities ... | Neue Nachricht | Andreas Gläsel - Kalend... | OHB-Arbeits- anleitungen...

V 3.20 C390

OHB-Arbeits-anleitungen

Dokumente
Verträge
EDV-Dok.
Formblätter
Arbeitsanleitungen

Schnellsuche | Alle aufklappen | Aufklappen | Alle zuklappen | Inhalt | Begleitinformation | Verknüpfte Dokumente öffnen | Merkzettel

Suchen in Ansicht 'Veröffentlichung\Nummer' — Indiziert

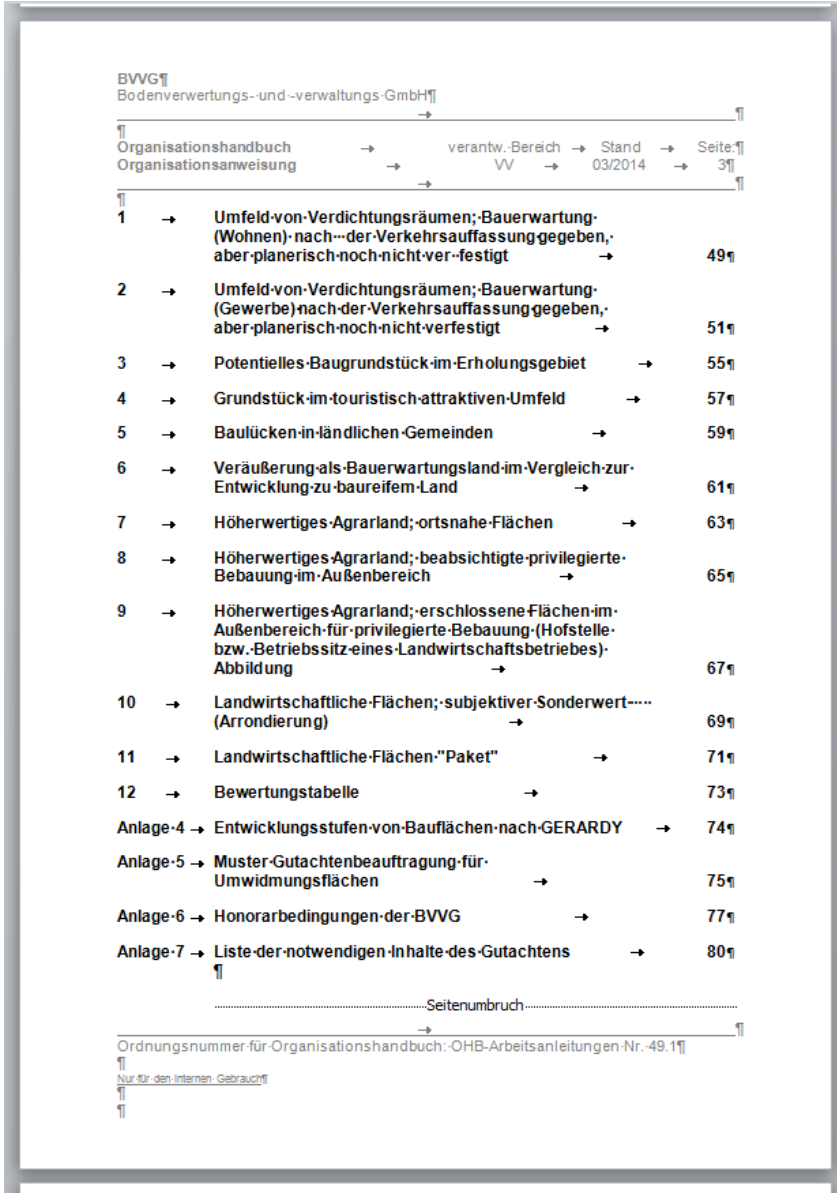
Suchen nach — Suchen — Suchtipps — Mehr

Kat.	ANR	öffentl.	gültig ab	Bereich	Abschnitt-Name
1 Eigentumsklärung					
2 Verwaltung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen					
3 Verwertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen					
	74	07.08.2013	05.08.2013	VV	Arbeitsanleitung zur Durchführung von Ausschreibungen
	82	22.08.2012	01.07.2012	VV,RE	Arbeitshinweise zum Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG
	58.1	12.08.2005	01.08.2005	VV	Beantragung einer GVO für Flurstücke aus Flurneuordnungsverfahren
	58	25.01.2005	01.01.2005	VV	GVO: Arbeitshinweise zur GVO-Beantragung
	74.1	30.03.2006	20.03.2006	VV	Interne Verfahrensbedingungen - Arbeitshinweise zur Gestaltung von Ausschreibungsunterlagen
	74.2	30.03.2006	20.03.2006	VV	Interne Verfahrensbedingungen - Hinweise zum Zusammenwirken mit dem Ausschreibungsbüro
	70	08.04.2011	19.04.2005	VV	Leitfaden - ganzheitliche Verwertung
	54	17.12.2003	15.12.2003	VV	MaBV: Arbeitshinweise zur Umsetzung der Pflichten aus der Makler- und Bauträgerverordnung in der BVVG
	42	18.01.2005	01.08.1997	VV	VVBL: Vereinfachte Verwertung bebauter Liegenschaften
Auktionen					
Ausschreibungsbedingungen					
Bewertung/Vermessung/GIS					
Bewertung					
	61.1	15.11.2004	10.11.2004	VV	Anlage 1:Orientierungswerte für Ablösevereinbarungen bei Photovoltaik-Freiflächenanlagen
	30.2	30.09.2003	01.08.1998	VV	Arbeitsanleitung zur Anwendung des § 82 SachenRBerG (Wertermittlung)
	49.1	08.04.2014	08.04.2014	VV	Arbeitsanleitung zur Kaufpreisermittlung von Liegenschaften der BVVG
	21.6	23.06.2003	01.04.2000	VV	Beispielgliederung Gutachten - Bewertung Seen und Binnengewässer (Anlage 8)
	29	19.08.2010	01.06.2010	VV	Bewertung von Grundstücken mit und für Windenergieanlagen (WEA)
	61	02.02.2009	10.11.2004	VV	Ermittlung von Ablösebeträgen bei Grundstücken mit Photovoltaikanlagen
	49	16.07.2003	01.06.1998	VV	Richtlinie Bewertung
	24	23.06.2003	01.07.2001	VV	Vereinfachte Bewertung unbebauter Liegenschaften (VBUL) der BVVG
	21.1	02.02.2009	20.02.2006	VV	Vereinfachte Bewertung von Seen und Binnengewässern
	24.1	30.09.2003	01.07.2001	VV	Vereinfachte Bewertung von Teichflächen
GIS					
Vermessung					
Forstwirtschaft					
Grundstücke/Umwidmung					
Landwirtschaft					
SachenRBerG					
Seen/Teiche					
VZOG/VermG					
4 Vertragsmanagement					

Info-Org öffnen

DB-Info

Внутрішні вказівки (посібник) BVVG з оцінки складається з легких для розуміння “описів як..”, посилань на законодавчу базу та прикладів-кейсів – щоб персонал міг проводити оцінки тільки використовуючи посібник (I)



BVVG
Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH

Organisationshandbuch | verantw. Bereich | Stand | Seite:
Organisationsanweisung | VV | 03/2014 | 3

1 Umfeld von Verdichtungsräumen; Bauerwartung (Wohnen) nach der Verkehrsauffassung gegeben, aber planerisch noch nicht ver festigt 49

2 Umfeld von Verdichtungsräumen; Bauerwartung (Gewerbe) nach der Verkehrsauffassung gegeben, aber planerisch noch nicht verfestigt 51

3 Potentielles Baugrundstück im Erholungsgebiet 55

4 Grundstück im touristisch attraktiven Umfeld 57

5 Baulücken in ländlichen Gemeinden 59

6 Veräußerung als Bauerwartungsland im Vergleich zur Entwicklung zu baureifem Land 61

7 Höherwertiges Agrarland; ortsnahe Flächen 63

8 Höherwertiges Agrarland; beabsichtigte privilegierte Bebauung im Außenbereich 65

9 Höherwertiges Agrarland; erschlossene Flächen im Außenbereich für privilegierte Bebauung (Hofstelle bzw. Betriebssitz eines Landwirtschaftsbetriebes) Abbildung 67

10 Landwirtschaftliche Flächen; subjektiver Sonderwert (Arrondierung) 69

11 Landwirtschaftliche Flächen "Paket" 71

12 Bewertungstabelle 73

Anlage 4 Entwicklungsstufen von Bauflächen nach GERARDY 74

Anlage 5 Muster Gutachtenbeauftragung für Umwidmungsflächen 75

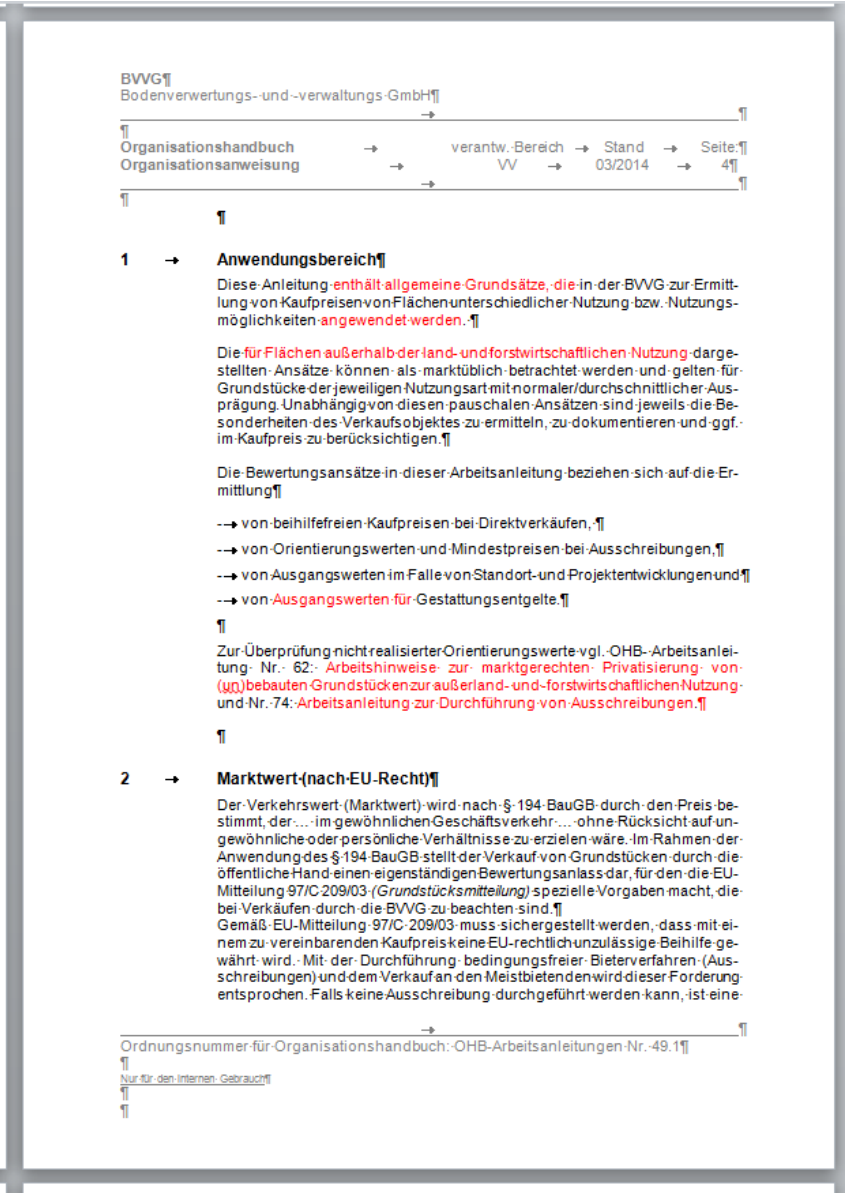
Anlage 6 Honorarbedingungen der BVVG 77

Anlage 7 Liste der notwendigen Inhalte des Gutachtens 80

Seitenumbruch

Ordnungsnummer für Organisationshandbuch: OHB-Arbeitsanleitungen Nr. 49.1

Nur für den internen Gebrauch



BVVG
Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH

Organisationshandbuch | verantw. Bereich | Stand | Seite:
Organisationsanweisung | VV | 03/2014 | 4

1 Anwendungsbereich

Diese Anleitung enthält allgemeine Grundsätze, die in der BVVG zur Ermittlung von Kaufpreisen von Flächen unterschiedlicher Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeiten angewendet werden.

Die für Flächen außerhalb der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dargestellten Ansätze können als marktüblich betrachtet werden und gelten für Grundstücke der jeweiligen Nutzungsart mit normaler/durchschnittlicher Ausprägung. Unabhängig von diesen pauschalen Ansätzen sind jeweils die Besonderheiten des Verkaufsobjektes zu ermitteln, zu dokumentieren und ggf. im Kaufpreis zu berücksichtigen.

Die Bewertungsansätze in dieser Arbeitsanleitung beziehen sich auf die Ermittlung

- von beihilfefreien Kaufpreisen bei Direktverkäufen,
- von Orientierungswerten und Mindestpreisen bei Ausschreibungen,
- von Ausgangswerten im Falle von Standort- und Projektentwicklungen und
- von Ausgangswerten für Gestattungsentgelte.

Zur Überprüfung nicht realisierter Orientierungswerte vgl. OHB-Arbeitsanleitung Nr. 62: Arbeitshinweise zur marktgerechten Privatisierung von (un)bebauten Grundstücken zur außerland- und forstwirtschaftlichen Nutzung und Nr. 74: Arbeitsanleitung zur Durchführung von Ausschreibungen.

2 Marktwert (nach EU-Recht)

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der ... im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ... ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Im Rahmen der Anwendung des § 194 BauGB stellt der Verkauf von Grundstücken durch die öffentliche Hand einen eigenständigen Bewertungsanlass dar, für den die EU-Mitteilung 97/C 209/03 *(Grundstücksmitteilung)* spezielle Vorgaben macht, die bei Verkäufen durch die BVVG zu beachten sind.
Gemäß EU-Mitteilung 97/C 209/03 muss sichergestellt werden, dass mit einem zu vereinbarenden Kaufpreis keine EU-rechtlich unzulässige Beihilfe gewährt wird. Mit der Durchführung bedingungsfreier Bieterverfahren (Ausschreibungen) und dem Verkauf an den Meistbietenden wird dieser Forderung entsprochen. Falls keine Ausschreibung durchgeführt werden kann, ist eine

Ordnungsnummer für Organisationshandbuch: OHB-Arbeitsanleitungen Nr. 49.1

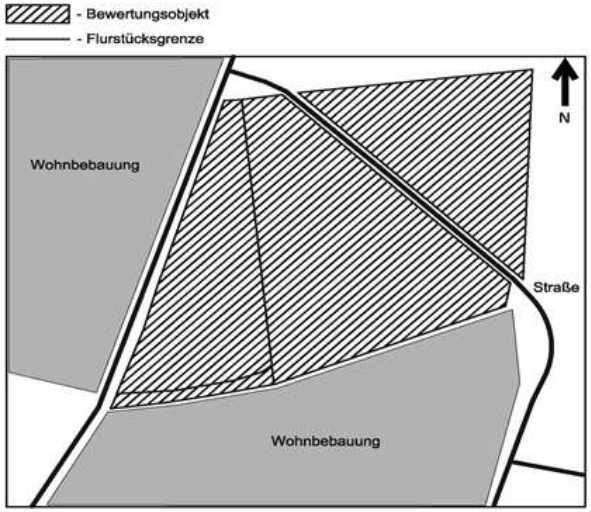
Nur für den internen Gebrauch

Внутрішні вказівки (посібник) BVVG з оцінки складається з легких для розуміння “описів як..”, посилань на законодавчу базу та прикладів-кейсів – щоб персонал міг проводити оцінки тільки використовуючи посібник (II)

Anlage 3 → Fallbeispiele

1 → Umfeld von Verdichtungsräumen; Bauerwartung (Wohnen) nach der Verkehrsauffassung gegeben, aber planerisch noch nicht verfestigt

Abbildung 1–1: Verdichtungsräume; Bauerwartung Wohnen



Allgemeine Angaben:

Objekt in Randlage eines Verdichtungsbereichs, unbeplant (Außenbereich nach § 35 BauGB), kein bestandskräftiger Flächennutzungsplan
vorhandene Umgebungsbebauung: Wohnen
Entwicklungspotential: Wohnen; evtl. "Stilles" Gewerbe
In der Umgebung werden kontinuierlich neue Wohngebiete ausgewiesen und schrittweise bebaut. Konjunkturelle Entwicklung ist deutlich sichtbar.

Grundstücksmarktdaten:

VP-A	0,80 €	/m²
VP-Gr	0,62 €	/m²
BRW Wohnen; ebf	100,00 €	/m²

Wertermittlung nach Tabelle:	1.2.			
Wertniveau baureifes Land:	I	(hoch)		
Wertniveau Ackerland:	n	(niedrig)		
Relation zum Wert v. baureifem Land:	5,5%	bis	9,0%	
Vielfaches des Wertes von reinem Agrarland:	entfällt			
Relation zum Wert v. baureifem Land gewählt:	8,0%			
Bodenwert:	**8,00 €**	**/m²**		

Begründung / Erläuterung zur Wertermittlung:

Es ist nach der Verkehrsauffassung davon auszugehen, dass die höherwertige Nutzungserwartung mittelfristig realisiert werden wird. Eventuell ist zwischen einzelnen Teilflächen zu differenzieren, weil der Realisierungszeitraum unterschiedlich zu beurteilen ist. Die im Nordosten belegene Teilfläche wäre dann mit einem geringeren Wert einzuordnen.
Läge bereits ein bestandskräftiger Flächennutzungsplan mit entsprechender Ausweisung für das Bewertungsobjekt vor, wäre die Einordnung als Bauerwartungsland (evtl. sogar schon als Rohbauland) vorzunehmen.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!
Дякую за Вашу увагу!
Thank you for your attention!

BVVG - International Consulting Department
www.bvvg.de