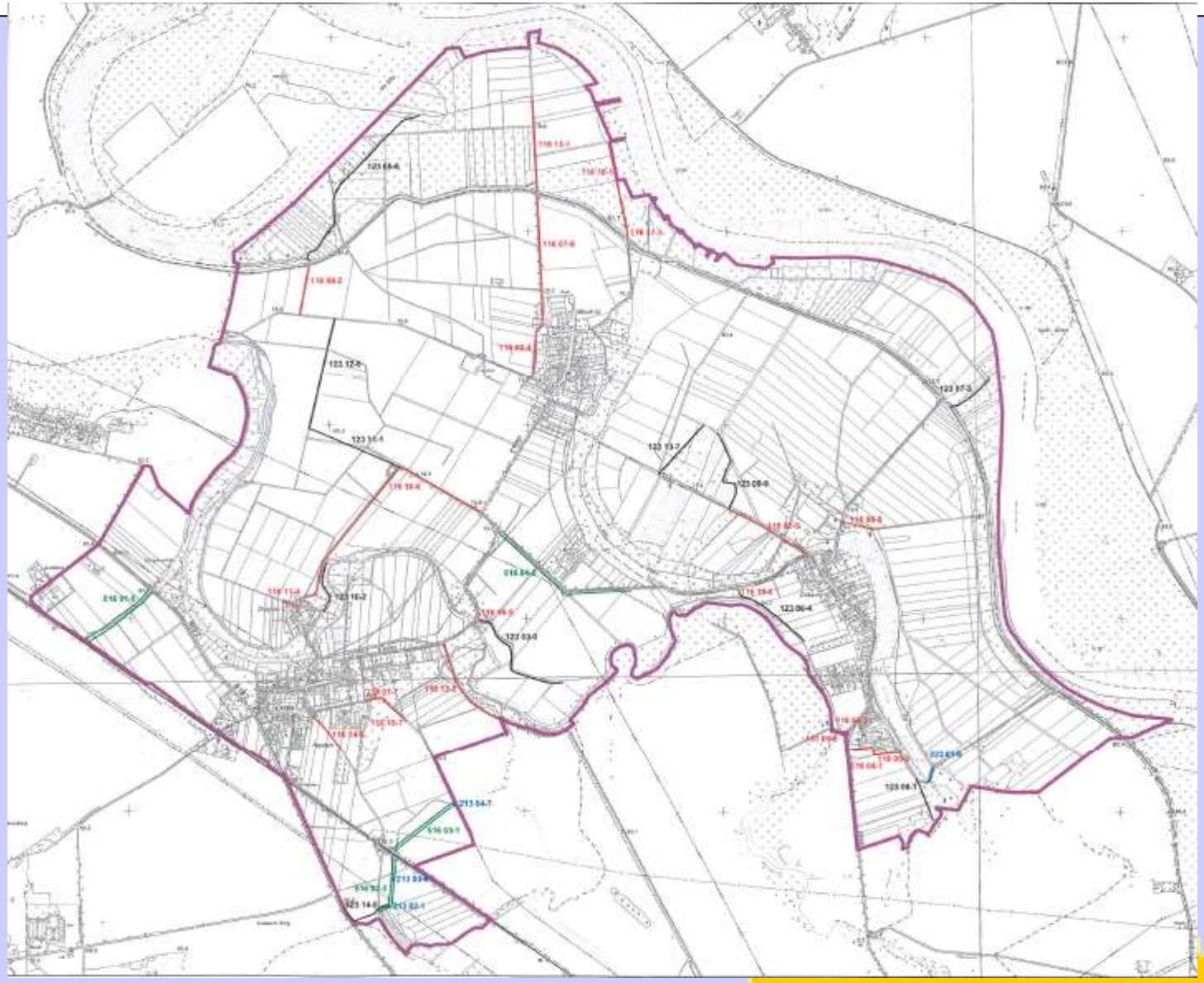
Визначення вартості у процедурі згідно з Законом про землеустрій

- Вступ та основи визначення вартості
- Проведення визначення вартості
- Оцінювання земель за рейхсзаконом
- Перевірка можливості застосування результатів оцінювання за рейхсзаконом

10/2015

Приклад: проведення землеустрою у районі Найден

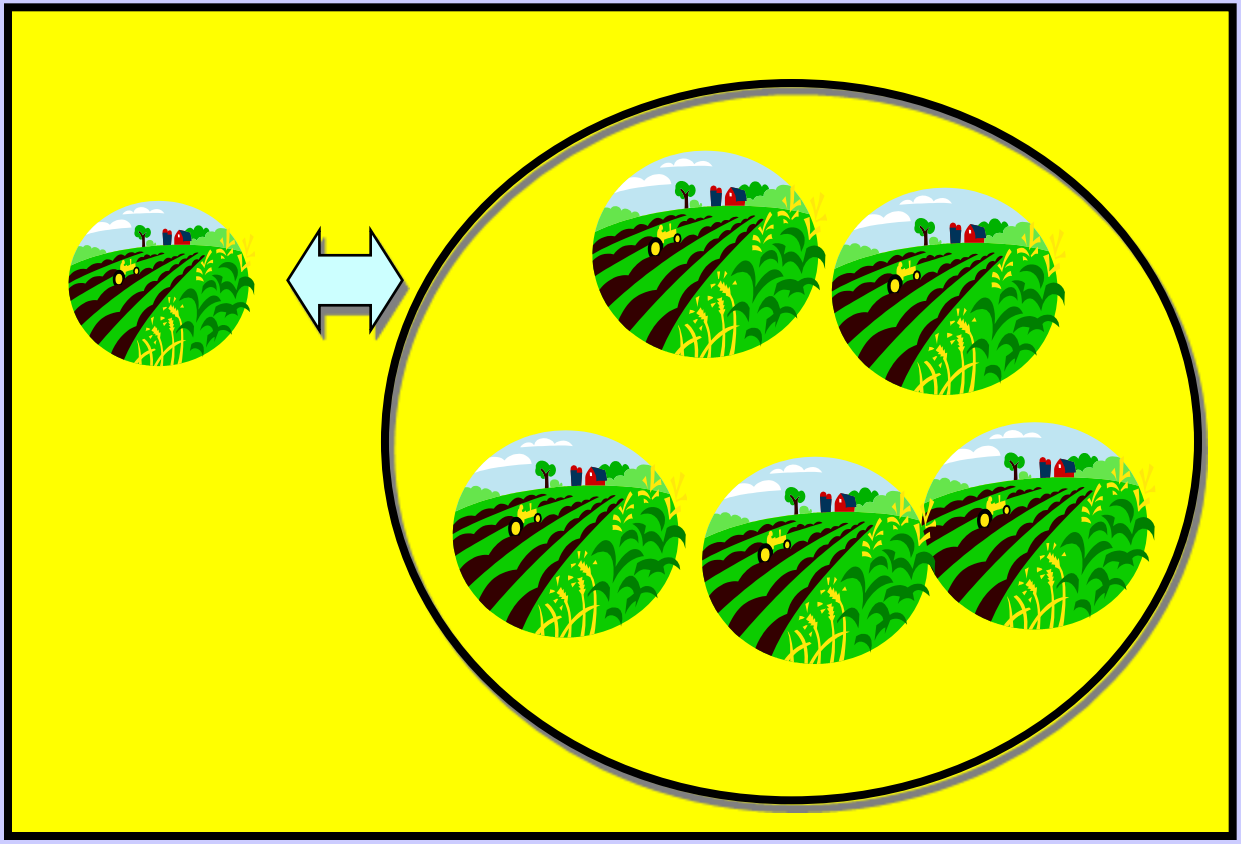


Чому визначення вартості ?

- **Рівноцінна компенсація земель** (§27 ЗпЗ)
- Вилучення земель (§§47 та 88 ЗпЗ)
- Відшкодування у разі виділення більших чи менших ділянок (§44 ЗпЗ)
- Підрахунок внесків (§19 ЗпЗ)

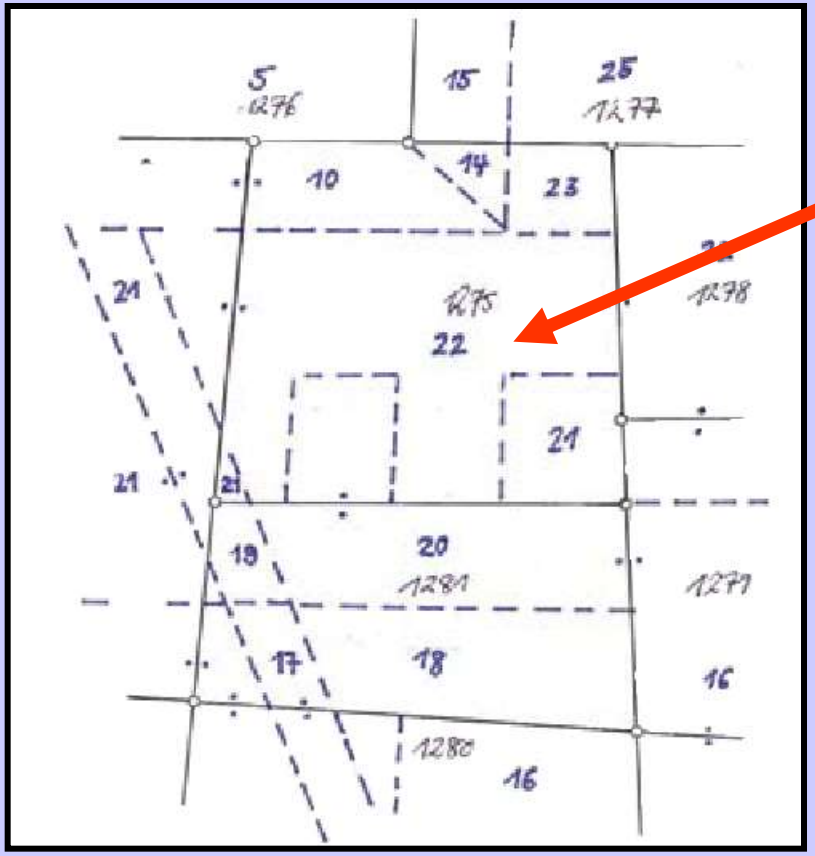
Визначення співвідношення вартості всіх ділянок між собою

➔Обмінна вартість



➔ Не відбувається визначення обігової вартості.

Рівна вартість – приклад розрахунку



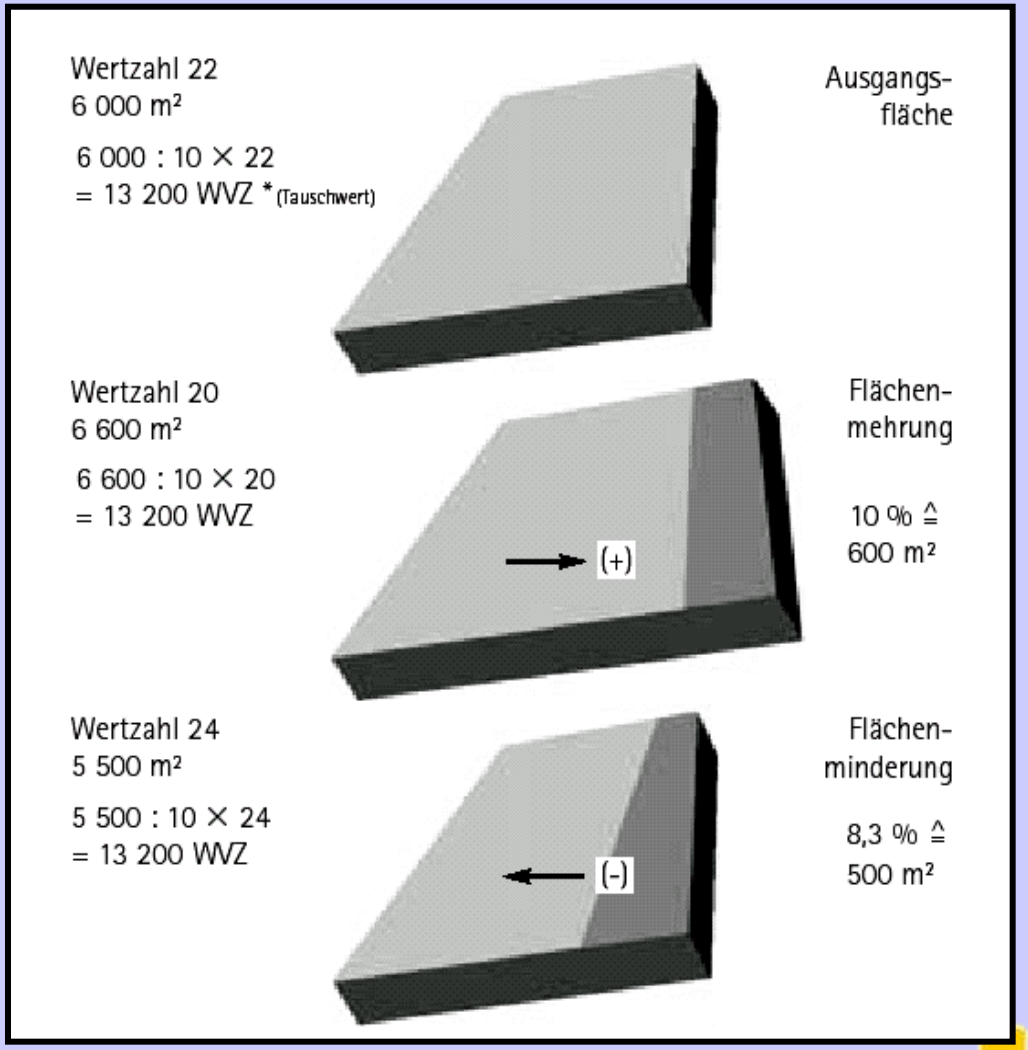
Приклад: ділянка Nr. 1275

$$\frac{\text{Оцінка} * \text{площа}}{10} = \text{вартість}$$

Обмінна вартість становить 12.444 ПСВ (показник співвідношення вартості)

Оцінка	Площа у м²	Вартість у ПСВ
10	900	900
14	200	280
20	620	1 240
21	760	1 596
22	3 350	7 370
23	460	1 058
Сума	**6 290**	**12 444**

Рівна вартість – приклад розрахунку



Принципи визначення вартості

- **Засади визначення обмінної вартості:**

  - Визначення вартості ділянок сільськогосподарського користування здійснюється **відповідно до користі** при загальноприйнятій належній господарській діяльності.
  - На так звані аграрні землі, що одержують підтримку, може бути встановлена вартість, яка відхиляється від загальної практичної вартості.
  - Визначення вартості земель під забудову та зведення будівельних споруд здійснюється на **основі обігової вартості (§29 ЗпЗ)**.
  - Вартість ділянок під вирощування спеціальних культур та ділянок спеціального призначення визначається за допомогою офіційних експертів.

Перебіг визначення вартості – частина 1

- Облік результатів визначення вартості
  → *Рамки та карта визначення вартості*
- Тлумачення результатів визначення вартості
  → *Збори учасників*
- Публічне викладення на 4 тижні в установі з землеустрою та у територіальній громаді
  → *заперечення,* **не лише щодо власних ділянок (!)**, можуть подаватися у письмовій формі або диктуватися до протоколу в об‘єднанні учасників
- Якщо заперечення виправдані, їх розглядає розширене правління

Перебіг визначення вартості – частина 2

Встановлення (затвердження) результатів визначення вартості:

→ адміністративний акт об‘єднання учасників

- *Рішення про затвердження оприлюднюється разом з напученням про можливості оскарження*

  → можливість подання заперечення

- *Розгляд заперечень*

  → Рішення щодо заперечення або усунення недоліків

- *Можливість подання позову до Вищого адміністративного суду Бауцен (Саксонія)*

  → Судове рішення

- Вступ та основи визначення вартості
- **Проведення визначення вартості**
- Оцінювання земель за рейхсзаконами
- Перевірка можливості застосування результатів оцінювання за рейхсзаконами

Процедура визначення вартості - повноваження

Визначення вартості:

- є завданням **правління об'єднання учасників**
- слід залучити щонайменше 2, щонайбільше 4 **експертів** (добір та призначення здійснює вища установа з землеустрою)
- з питань визначення вартості експерти мають **правовий статус членів правління**

База даних для визначення вартості

Оціночні карти фінансово-податкових органів

Залучення топографії

Великомасштабні карти земель

Рамки визначення вартості

Рішення про затвердження

Інша інформація:

- Комітет експертів
- План за § 41 ЗпЗ
- Засади нового врегулювання
- План використання земель
- Плани забудови
- Плани трубопроводів
- Ортофотографії
- Охорона природи

Карта визначення вартості

Дані з земельного кадастру та поземельної книги

Розрахунок вартості внесків

Рамки визначення вартості

➔ Текстове зображення результатів визначення вартості

- Об‘єднання земель на території нового врегулювання у групи (класи) з приблизно однаковими можливостями використання
- Визначення економічного співвідношення вартості на території нового врегулювання з огляду на можливості використання та економічні результати

Головні напрями

Перебіг

Час проведення

Експерти

Опис процедури оцінювання

Опис рішень щодо оцінювання виявлених земель / способів використання

Пояснення та інші регулювання

Рамки визначення вартості земель сільськогосподарського користування

Перевірка можливості застосування методів оцінювання за рейхсзаконом (РЗ)

Визначення чистої вартості землі (оцінка землі) на основі РЗ або пізнішого оцінювання

Об‘єднання оцінок землі відповідного способу використання за класами вартості

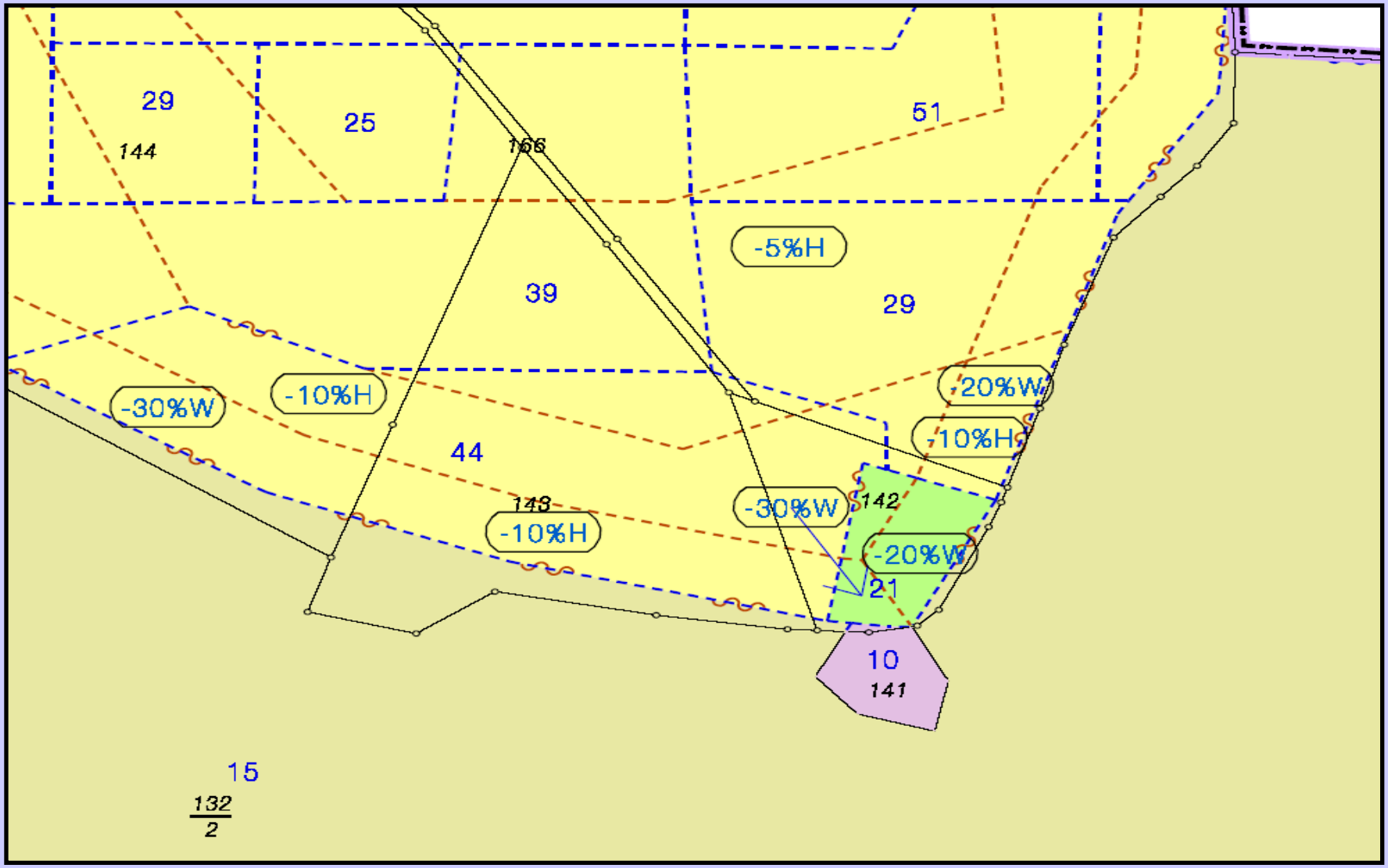
Перетворення оцінок землі на оцінки Нового врегулювання на рівні федеральної землі (оцінка брутто)

Урахування особливих обставин, які справляють постійний вплив на вартість ділянки (оцінка нетто)

Оцінка нетто = оцінка брутто +/- надбавки та знижки

Карта визначення вартості

➔ **Графічне зображення результатів визначення вартості**



Порядок денний

- Вступ та основи визначення вартості
- Проведення визначення вартості
- **Оцінювання землі за рейхсзаконами**
- Перевірка можливості застосування результатів оцінювання за рейхсзаконами

Оцінювання землі за рейхсзаконами (РЗ)

Основа для визначення вартості земель сільськогосподарського користування (§ 28, абз. 1 ЗпЗ)

➔ **результати оцінювання земель фінансово-податковими органами відповідно до закону про оцінювання земель (оцінювання за рейхсзаконом)**

Мета оціню-вання земель ➔

- Справедливий розподіл податків
- Планове регулювання землекористування
- Поліпшення документів для оформлення застави

Оцінювання земель обіймає

➔ **позначення земель згідно з їхніми властивостями**

➔ **визначення дохідності з урахуванням відмінностей у доходах**

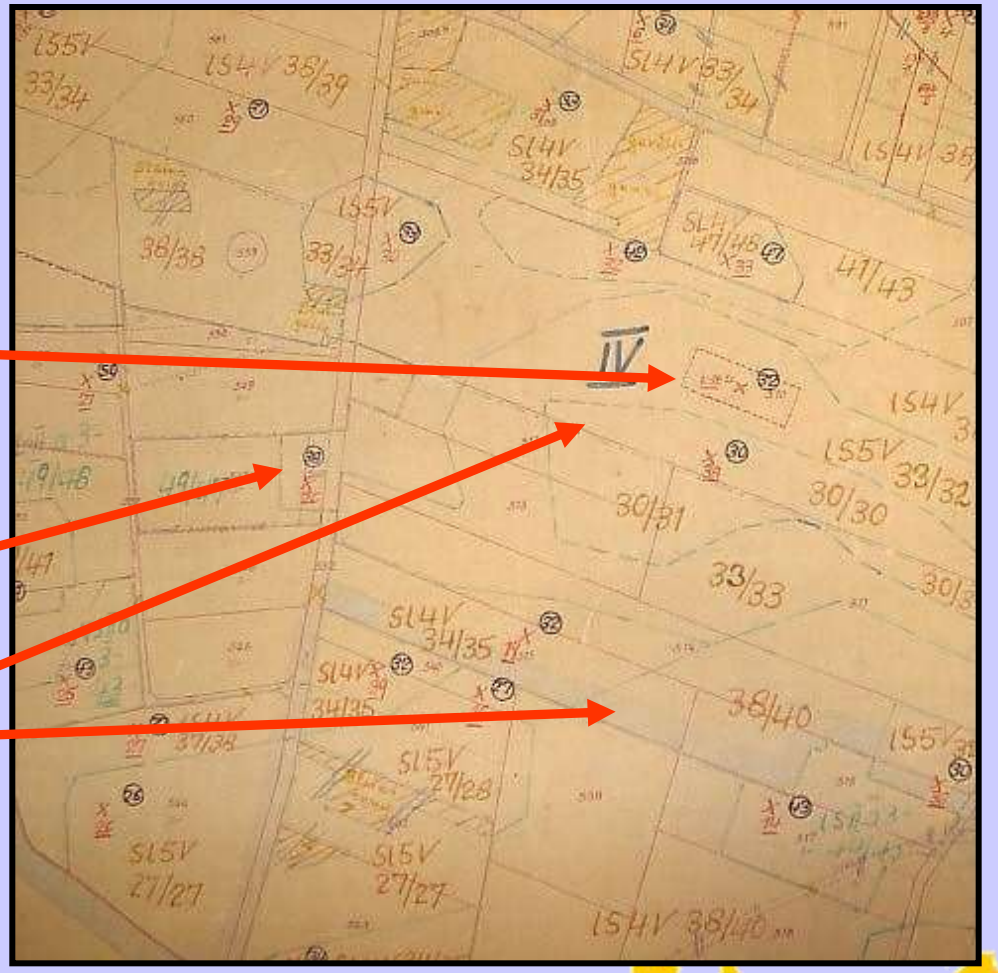
Проведення оцінювання земель за рейхсзаконом

Ділянки-зразки

Ділянки для порівняння

Розкопи та свердловини

Денний відрізок /
Відрізки оцінювання



Рамки оцінювання

Рамки оцінювання рілля

Поділ ґрунтів за ознаками

- вид ґрунту
- утворення
- рівень за станом

Рамки оцінювання лук та пасовиськ

Поділ за природними умовами дохідності

- ґрунт
- вода
- клімат

Бонітувальний бал ґрунту

Бонітувальний бал лук та пасовиськ

Урахування особливостей

ґрунту та клімату

за допомогою знижок

Бал рілля

Бал лук та пасовиськ

Рамки оцінювання рілля

Вид ґрунту

S пісок

Sl пісок з незначним вмістом глини

lS глинястий пісок

SL дуже глинястий пісок

sL піщаниста глина

L суглинок

LT важка глина

T чиста глина

Mo болото, торфовище

Рівень за станом

1 Поступовий перехід багатого на гумус пухкого рілля до підґрунтя

↓

7 Чітка межа між пухкою землею та підґрунтям

L 4 V 63/58

Глина, рівень за станом 4

Ґрунт виник через вивітрювання

Бонітувальний бал 63

Бал рілля 58

Утворення

D **четвертинні відклади**
напр. морени, терасні осипи тощо; утворилися в льодовиковий період

Al **алювіальні ґрунти**
= наносна земля
утворилися після льодовикового періоду

Lö **лесові ґрунти**
утворилися внаслідок наносів вітром

V **ґрунти, що виникли внаслідок вивітрювання**
особливий випадок Vg = осипи або каменисті ґрунти

Рамки оцінювання лук та пасовиськ

Вид ґрунту

S пісок
lS глинястий пісок
L суглинок
T чиста глина
Mo болото, торфовище

Клас ґрунту

I Немає чіткого відмежування багатих на гумус верхніх шарів землі
II Пухка земля має менше гумусу
III Чітке відмежування верхніх шарів землі, небагато гумусу

lS II b 2 46/44

Глинястий пісок, клас ґрунту II

Кліматичний клас b, водні умови 2

Базова оцінка лук 46

Оцінка лук 44

Кліматичний клас

a середня річна температура 8° C та вище
b середня річна температура 7,9 – 7° C
c середня річна температура 6,9 – 5,7° C

Водні умови

1 Свіже, здорове розташування з хорошим зіллям
↓
3 Вологе розташування без накопичення вологи, незначний вміст осокових
↓
5 Вологе, навіть болотисте або дуже сухе розташування

Зображення у картах оцінювання

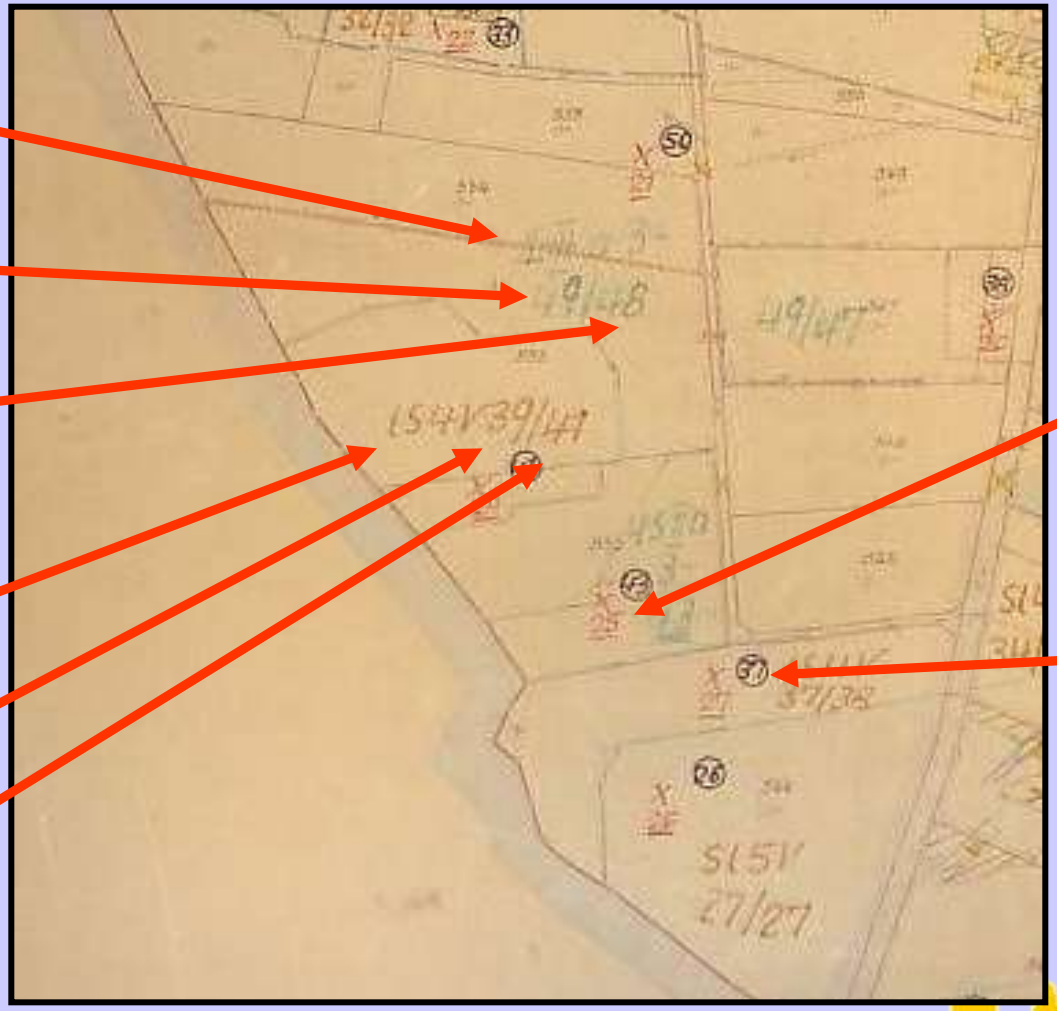
Клас ґрунту
Луки

Базова оцін-
ка по
луках

Оцінка по
луках

Клас ґрунту
Рілля

Оцінка
ґрунту
Оцінка
рілля



Визначаль-
ний розкоп

Бонітуваль-
ний бал

або

базова
оцінка по
луках
розкопу

Можливість застосування оцінювання за рейхсзаконом

➔ **Немає безпосереднього застосування**

Причини

- Зміни внаслідок економічного та технічного розвитку
- Вирощування інших культур та зміна потенціалу дохідності
- Зміна характеристик ґрунтів
- Деталізація оцінювання за РЗ недостатня для землеустрою

➔ **Перегляд оцінювання за рейхсзаконом**

Усунення недоліків:

- Перерахунок результатів оцінювання за рейхсзаконом
- Додаткове врахування чинників, суттєвих для вартості
- Додаткове або нове оцінювання фінансово-податковими органами
- Визначення окремих показників вартості

Порядок денний

- Вступ та основи визначення вартості
- Проведення визначення вартості
- Оцінювання земель за рейхсзаконом
- **Перевірка можливості застосування результатів оцінювання за рейхсзаконом**

Перегляд оцінки землі за допомогою інструментів (на свердловині)

Перегляд оцінки землі біля розкопу

12-й календарний тиждень (18.03. та 19.03.2014)

Угіддя Ельсніг, Найден та Деберн

Карти оцінювання земель наявні (з визначальними розкопами), для підготовки виходили з кількості розкопів в угіддях

Розподіл розкопів на території здійснення процедури (ТП) (без Мокріца) у відношенні до часток площі окремих угідь
(у т. ч. додаткове оцінювання Найдена 2011, у т. ч. ділянки для порівняння)

Угіддя	Частка площі на ТП у га	Кількість розкопів загалом	З них рілля	З них луки та пасовиська
Ельсніг	46	25	16	9
Найден	261	135	95	40
Деберн	448	186	133	53
Мокріц	*501*	-	-	-
Загалом	**1256 га**	**346**	**244**	**102**

бл. 70 % розкопів - рілля
бл. 30 % розкопів – луки та пасовиська
52 розкопи та ділянки для порівняння мають бути додатково перевірені.

Розподіл розкопів по видах ґрунтів:

Розподіл розкопів та території здійснення процедури (без Мокріца) залежно від видів ґрунту

Використання за РЗ	Вид ґрунту	Скорочення	%	Кількість ділянок для порівняння / розкопів	Кількість для перевірки оцінки за РЗ
Рілля					
	Пісок	S	1%	2	**0**
	Пісок з незначним вмістом глини	Sl	9%	21	**3**
	Глинястий пісок	lS	16%	40	**7**
	Дуже глинястий пісок	SL	28%	69	**11**
	Піщаниста глина	sL	23%	55	**9**
	Суглинок	L	18%	45	**8**
	Важка глина	LT	4%	10	**1**
	Чиста глина	T	1%	2	**0**
			загалом:	**244**	**39**

Використання за РЗ	Вид ґрунту	Скорочення	%	Кількість ділянок для порівняння / розкопів	Кількість для перевірки оцінки за РЗ
Луки та пасовиська					
	Пісок	S	7%	7	**1**
	Глинястий пісок	lS	47%	48	**6**
	Суглинок	L	42%	43	**6**
	Чиста глина	T	4%	4	**0**
			загалом:	**102**	**13**

Описи громад та книги оцінювання були відсутні, після вивчення інших джерел їх вдалося знайти по угіддях Ельсніг та Найден, по угіддю Деберн наявна лише межова книга.
Оцінювання земель проводилося в 1951 році.

13-й календарний тиждень (25.03. та 26.03.2014)

Угіддя Мокріц

Карти оцінювання земель наявні (без визначальних розкопів та денних відрізків), для підготовки: слід перевірити 60 розкопів, вони розподілені на 25 ділянках оцінювання
на кожній ділянці оцінювання перевіряються, залежно від розмірів, 1-4 розкопи (за довільним визначенням)
щодо розподілу рілля та лук і пасовиськ, а також видів ґрунтів слід виходити з опису громади
Загальна площа рілля та лук і пасовиськ: 719 га
Рілля: 528 га (73 % загальної площі)
Луки та пасовиська: 191 га (27 % загальної площі)

Розподіл ділянок оцінювання по видах ґрунтів в угідді Мокріц

Використання за РЗ	Вид ґрунту	Скорочення	%	Площа у га	Кількість ділянок для перевірки оцінювання за РЗ
Рілля					
	Пісок з незначним вмістом глини	Sl	5%	24	**0**
	Глинястий пісок	lS	10%	53	**1**
	Дуже глинястий пісок	SL	11%	60	**3**
	Піщаниста глина	sL	18%	97	**3**
	Суглинок	L	52%	273	**9**
	Важка глина	LT	4%	21	**2**
		загалом:	*100%*	*528*	**18**

Оцінювання лук та пасовиськ

Використання за РЗ	Вид ґрунту	Скорочення	%	Площа у га	Кількість ділянок оцінювання для перевірки оцінювання за РЗ
Луки та пасовиська					
	Пісок	S	7%	14	**0**
	Глинястий пісок	IS	56%	106	**3**
	Суглинок	L	37%	71	**4**
		загалом:	*100%*	*191*	**7**

Протокол польових обходів – приклад

Денний відрізок	Розкоп	Оцінка						
	Nr.	Координати	Клас (рілля або луки та пасовиська)					Доповнення
Площі №		(RD 83)	Вид ґрунту	Рівень за станом	Утво-рення		Боніту-валь-ний бал	
Частина	Година дня	Ордината (м) / Абсциса (м)	Вид ґрунту	Клас ґрунту	Клас клімату	Водні умови	Боніту-валь-ний бал	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I	6		L	5	Lö		**63** 60	Примітки арк. 4 <-- BZ – клас площі
Примітка 6		6.448.099						
I		6.685.529						
==>								
I	8		L	6	Lö		**52** 54	Примітки арк. 4 <-- BZ – клас площі
Примітка 8		6.448.153						
I		6.685.571						
==>								
I	12		L	II	b	2	**53** 52	Примітки арк. 4 <-- BZ – клас площі
Примітки 2		6.447.993						
I		6.684.744						
==>								

Підрахунок податку на землю в податкових органах

- Постійний перегляд та актуалізація результатів оцінювання земель за рейхсзаконом податковими органами
- Параметр дохідності (ПД) = оцінена площа м² х оцінка/ 100
- Приклад: 12000м² х 80/100 = ПД 9600
- Визначення середнього параметру дохідності (ПД) по кожному угіддю (га)
- га х ПД х 37,26 DM (податковий фактор) = дохідність у нім. марках
- га х ПД х 37,26 DM (округляється до повної сотні) : 1,95583 х 6/1000 х ставка податку громади 400 = податок

- Приклад:
- 1га х 40 ПД х 37,26 = 1490,-DM округляється до повної сотні = 1400 DM
- 1400DM : 1,95583 = 715, 81 євро
- 715,81 євро х 6/1000 = 4,29 євро х ставка податку громади 4,00 = 17,18 євро/ рік
- Ставка податку громади між 3,80 та 4,00 (встановлюється громадою)
- Дрезден: ставка податку 6,5 -> податок 27,88 євро/ рік
- На рілля у федеральній землі Саксонія зараз 15 євро до 20 євро на рік

Дискусія