

Оптимізація розмірів, розміщення, конфігурації окремих земельних ділянок здійснюється відповідно до європейського досвіду як правило у складі проектів консолідації земель. Вказаними проектами досягаються різноманітні цілі: зростання продуктивності сільського господарства, розвиток населених пунктів, розміщення інфраструктурних об'єктів, охорона навколишнього природного середовища.

Для України потреба консолідації земель в значній мірі обумовлена необхідністю вдосконалення параметрів сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань, сформованих у результаті реформування земельних відносин. З початком функціонування ринку земель прогнозується зростання необхідності впорядкування земельних ділянок у зв'язку із подальшою фрагментацією.

У складі заходів щодо консолідації земель як основну складову виділяють перерозподіл земель. В сучасних умовах України перерозподіл має бути спрямований на усунення череззможжя, зменшення відстаней між земельними ділянками одного землекористувача, покращення конфігурації, зокрема, вирівнювання меж, розміщення меж відповідно до протиерозійних вимог щодо організації території тощо.

У випадку здійснення консолідації земель із залученням множини землевласників виникає необхідність вибору найкращого серед можливих варіантів перерозподілу земель. Це завдання відповідно до закордонного досвіду доцільно вирішувати шляхом побудови оптимізаційних моделей. Зазначимо, що вітчизняна практика використання оптимізаційних моделей спрямована переважно на внутрішньогосподарський землеустрій.

При впорядкуванні земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають враховуватися їх характеристики як фактора виробництва. Розглядається якість ґрунтів відповідно до вимог щодо вирощування сільськогосподарських культур, вид угідь, наявність поліпшень. Технологічні умови обробітку за однакової родючості визначають виробничу здатність. Місце розташування земельної ділянки за однакової виробничої здатності визначає розмір отриманого прибутку від використання земель.

З метою формування ефективних підходів до перерозподілу земель пропонується побудова оптимізаційної моделі перерозподілу з формуванням вимог до рівноцінності перерозподілених земельних ділянок за якісними та просторово-технологічними характеристиками.

ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ В СФЕРІ ГОТЕЛЬНОГО БІЗНЕСУ НА ПРИКЛАДІ ГОТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСУ «ЗАМОК ЛЕВА»

Поляковська Л.

Львівський національний аграрний університет

Оціночний підхід до нерухомості в сфері готельного бізнесу відрізняється від підходів, що використовуються до стандартної доходної нерухомості. Це пояснюється тим, що готелі є майно з торговим потенціалом згідно визначень

Керівництва GN та Red Book, а також RICS Valuation Standards, 6th addition. Ринкова вартість таких об'єктів можуть включати вартість інших активів за виключенням землі та будівель. Таке майно, як правило, продається на ринку як операційні активи з врахуванням їх торгового потенціалу.

При оцінці готелів ми оцінюємо бізнес готельного комплексу (комплекс активів), а саме: земельну ділянку, будівлі та споруди, меблі та інший інвентар, обладнання, гудвіл (бренд готелю).

Етапи оцінки: аналіз інвестиційної привабливості об'єкту оцінки, аналіз існуючого та найбільш ефективного використання об'єкту оцінки, аналіз показників фінансового стану ТзОВ “Замок Лева”, визначення ринкової вартості цілісного майнового комплексу з використанням методу непрямої капіталізації в рамках дохідного підходу.

Додатково розраховується дохід (RevPAR – Revenue Per Available Room) у розрахунку на доступні номери (номери, що знаходяться в експлуатації), що залежить від середньої ціни номера та проценту зайятих номерів за певний період часу.

Особливості оцінки нерухомості в сфері готельного бізнесу показано на прикладі готельного комплексу «Замок Лева», що розташований в елітному районі м. Львова (р- н вул. Гвардійської біля парку ім. Б.Хмельницького, відстань до Стрийського парку – 250 м, відстань до центру м.Львова – 1,5 км) і складається з двох будівель „Замкової” (м. Львів, вул. Глінки, 7, загальна площа 397,5 м², двоповерхова будівля з напівпідвальними приміщеннями), запроєктованою в 1898 році австрійським архітектором Артуром Шлейном та „Люкс” (м. Львів, вул. Глінки, 9, загальна площа 471,3 м², двоповерхова будівля з цокольним поверхом), помешкання яких до Великої вітчизняної війни належали австро-угорській та польській еліті, в радянські часи – партійній верхівці. За часів Незалежної України клієнтами готелю є дипломати, міністри, депутати, керівники бізнесових компаній і всі, котрі хочуть переконатися в гостинній та домашній атмосфері, яка панує в готелі „Замок Лева”. Винятково привабливою є територія готелю, де під могутніми кронами дерев-весників замку, час наче зупинився.

Готельний комплекс складеться з двох будівель: „Замкової” та „Люкс”. До послуг клієнтів 14 комфортабельних номерів: 6 стандартних, 3 напівлюкси, 4 класу „Люкс”, 1 „Суперлюкс”, зал ресторану на 20 місць для клієнтів готелю, ексклюзивний на 8 місць бенкетний зал, літнє кафе, безкоштовний паркінг. Для клієнтів передбачено наступний додатковий перелік послуг: доступ до Інтернету, факс, індивідуальний сейф, прокат авто, прання та прасування білизни, а також організація екскурсій. Оплата за проживання проводиться у гривнях, доларах США, за банківським переказом, а також кредитними картками Visa, Maestro та Master card – Euro card, за інші послуги – гривнях, за банківським переказом та кредитними картками. Існує гнучка система знижок.

Готельний комплекс забезпечено енерго-водо-теплостачанням і засобами зв'язку. Розміщення комплексу фактично у центрі міста, але у парковій зоні створює комфортні умови проживання в готелі з забезпеченням високих комунікаційних засобів для ділового спілкування.

Територіальне розтошування складає конкурентні переваги даного закладу порівняно з іншими тризірковими готелями (“Гетьман”, “Еней”, “НТОН”, “Супутник”, “Джордж”).

Власником будівель “Замкова” та “Люк” є Управління адміністративними будинками Львівської обласної ради. Орендарем нерухомого майна з 2002 року є ТзОВ “Замок Лева” (власник знаку “Замок Лева” для товарів і послуг класів 29, 30, 42, на які зареєстровано знак).

Об’єкт оцінки відноситься до категорії нерухомості з високою інвестиційною привабливістю.

ВПЛИВ ТЕМПЕРАТУРНОГО РЕЖИМУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ НА ВРОЖАЙНІСТЬ ПОСІВНИХ ПЛОЩ

Рудий М., Кравець О.

Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу

Вплив таких морфометричних характеристик рельєфу як крутизна та експозиція схилів досить відчутно позначається на результатах врожайності сільськогосподарських угідь особливо на території Передкарпаття. Відомо, що спад чи градієнт температур є приблизно пів-градуса на сто метрів. Вказується, що розподіл температур на схилах сприяє стіканню холодного гірського повітря вниз по схилах і затриманню його в пониженнях. Що стосується градієнта, то він, як правило, більший біля підніжжя ніж біля гірських полонин, на південних схилах, на які дме північний вітер. Крім того, метеорологи зазначають, градієнт температури в гірських районах завжди більший літом, ніж зимою.

Варто зазначити, що зміна експозиції схилів, чи земельних ділянок з певним нахилом, має суттєвий вплив на врожайність залежно від азимута напрямку оранки. Зазначається, що на гребнях оранки, які направлені з півдня на північ, тобто в напрямку меридіана, температура буде завжди вищою ніж на рівній поверхні, а на гребнях оранки, які орієнтовані зі сходу на захід – навпаки. Що стосується борозни, то в ній вночі завжди тепліше, ніж на гребні.

Сучасні технології вирощування основних сільськогосподарських культур повинні враховувати природні процеси фотосинтезу, теплової енергії, яка забезпечує розмноження організмів в ґрунті та активізує ґрунтоутворюючі процеси, обмін вологи, окислювальні процеси в ґрунті, прискорення обмінних процесів між ґрунтом та рослинами.

Особливістю мікроклімату полів є різна кількість сонячної енергії, яка попадає на схили різної крутизни та експозиції. Різними є умови в верхніх і нижніх частинах схилів внаслідок різних умов зволоження ґрунту. Рельєф місцевості впливає на розподіл тепла та вологи в ґрунті. Від цього залежить продуктивність полів і вартість землі. Ці фактори також необхідно враховувати при бонітуванні земельних ділянок.

З метою вивчення температурних характеристик сільськогосподарських угідь розроблено методику розрахунку кількості сонячної енергії. Обсяги сонячного тепла залежать від азимута та висоти Сонця над горизонтом, які змінюються протягом дня та року, а також від крутизни та експозиції схилів.