

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Фонду державного майна України

від 24.07.2025 року № 1106

**ЛИСТ ОЧІКУВАНЬ ВЛАСНИКА
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ БАНК»
(Код згідно з ЄДРПОУ 00692334)**

на 2026 рік

I. Цілі діяльності Товариства

Метою діяльності Товариства є одержання прибутку (доходу) на основі господарської, комерційної та будь-яких видів економічної діяльності не заборонених законодавством України, зокрема, шляхом передачі в суборенду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності в порядку передбаченому законодавством.

Основним видом діяльності Товариства є надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна в тому числі, суборенда земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, що були передані Товариству в оренду відповідно до статті 120¹ Земельного кодексу України. Код основної діяльності 68.20.

Більшість додаткових видів діяльності Товариства пов'язані із провадженням сільськогосподарської та іншої похідної діяльності, а зокрема:

- 01.11 Вирощування зернових культур (крім рису), бобових культур і насіння олійних культур
- 01.13 Вирощування овочів і баштанних культур, коренеплодів і бульбоплодів
- 01.19 Вирощування інших однорічних і дворічних культур
- 01.21 Вирощування винограду
- 01.25 Вирощування ягід, горіхів, інших плодових дерев і чагарників
- 01.26 Вирощування олійних плодів
- 01.28 Вирощування прямих, ароматичних і лікарських культур
- 01.30 Відтворення рослин
- 01.50 Змішане сільське господарство
- 01.61 Допоміжна діяльність у рослинництві
- 01.62 Допоміжна діяльність у тваринництві
- 10.91 Виробництво готових кормів для тварин, що утримуються на фермах
- 49.41 Вантажний автомобільний транспорт
- 68.10 Купівля та продаж власного нерухомого майна
- 68.31 Агентства нерухомості
- 68.32 Управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту
- 69.10 Діяльність у сфері права
- 70.22 Консультування з питань комерційної діяльності й керування
- 71.12 Діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах
- 72.19 Дослідження й експериментальні розробки у сфері інших природничих і технічних наук
- 73.11 Рекламні агентства
- 74.90 Інша професійна, наукова та технічна діяльність, н.в.і.у.
- 77.11 Надання в оренду автомобілів і легкових автотранспортних засобів
- 77.31 Надання в оренду сільськогосподарських машин і устаткування
- 77.39 Надання в оренду інших машин, устаткування та товарів, н.в.і.у.

Таким чином, Товариство вправі передавати в суборенду земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності або ж самостійно їх обробляти, а також здійснювати інші види діяльності, що визначені установчими документами Товариства.

Основні стратегічні напрямки та цілі Товариства:

- забезпечення постійних та стабільних надходжень до державного та місцевого бюджетів: сплата орендної плати: 90% до державного та 10% до місцевого бюджетів, щоквартальна сплата прибутку до державного бюджету;
- завершення процесу підготовки земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності для їх передачі в суборенду за результатами земельних торгів на прозорих та конкурентних засадах через онлайн-аукціони на Prozorro.Продажі;
- вжиття заходів щодо розмінування земельних ділянок, що потенційно забруднені вибухонебезпечними предметами;
- передача 100% земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності в суборенду;

- здійснення постійного контролю за належним виконання умов укладених договорів суборенди.

Мета та цілі Товариства є запорукою безперервної, повної та ефективної діяльності у вказаних напрямках.

II. Фінансові цілі діяльності Товариства

ТОВ «Державний земельний банк» діє на принципах госпрозрахунку, самофінансування і самоокупності та функціонує як самостійний суб'єкт господарювання. Основним показником фінансових результатів господарської діяльності Товариства є прибуток, частка якого спрямовується до Державного бюджету України для виплати дивідендів за нормативами та в порядку, визначеними законодавством України. Прибуток Товариства формується за рахунок надходжень від господарської діяльності після покриття матеріальних витрат, витрат на оплату праці, сплати передбачених законодавством податків та інших платежів до бюджету, амортизаційних відрахувань та інших видатків.

Товариство функціонує за рахунок власних коштів, зокрема отриманих від суборенди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, що були передані Товариству в оренду відповідно до статті 120¹ Земельного кодексу України.

Задля підтримки фінансової стійкості, Товариство ставить перед собою наступні фінансові цілі:

1. **Забезпечення прибутковості:** головною метою підприємства є отримання прибутку шляхом реалізації основної діяльності, а саме передачі земель сільськогосподарського призначення в суборенду. Плановий показник чистого фінансового результату на 2026 рік становить 36 609 тис грн.
2. **Покриття операційних витрат:** доходи підприємства мають бути достатніми для покриття всіх операційних витрат Товариства. Плановий показник витрат на 2026 рік становить 613 075 тис грн.
3. **Стабільне зростання доходів:** забезпечення стабільного збільшення чистого доходу шляхом приведення у відповідність видів угідь сільськогосподарських земель, які перебувають у користуванні Товариства, проведення земельних торгів на конкурентних засадах. Плановий показник доходів на 2026 рік становить 649 684 тис грн.
4. **Своєчасна сплата податків:** Товариство зобов'язане дотримуватися вимог законодавства щодо своєчасної сплати податків і зборів до державного та місцевих бюджетів. Плановий показник на користь на 2026 рік становить 584 950 тис грн.
5. **Забезпечення рентабельності:** плановий показник рентабельності діяльності на 2026 рік становить 0,0576, що демонструє ефективність використання ресурсів підприємства та підтримує фінансову стабільність.
6. **Регулярна виплата дивідендів:** забезпечення отримання планового доходу, нарахування дивідендів та перерахування їх до Державного бюджету України.

Ці фінансові цілі допомагають Товариству не лише забезпечувати поточну діяльність, але й закладати основи для довгострокового розвитку.

III. Операційні цілі діяльності Товариства

Напрямки діяльності Товариства формують відповідно операційні цілі ТОВ «Державний земельний банк»:

1. **Зростання чистого доходу** від реалізації продукції, а саме за рахунок передачі в суборенду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що перебувають в користуванні у Товариства.
2. **Зростання чистого фінансового результату** за рахунок оптимізації ефективності використання ресурсів.

3. Інвестиції в розвиток: реалізація інвестиційних проєктів, зокрема придбання автомобілів, програмного забезпечення, комп'ютерної техніки та зарядних станцій для забезпечення безперебійної роботи.

Операційні цілі спрямовані на забезпечення стабільної та ефективної роботи Товариства, підвищення конкурентоспроможності на ринку, а також створення умов для досягнення стратегічних фінансових та нефінансових цілей.

IV. Нефінансові цілі діяльності Товариства

Основні нефінансові цілі Товариства включають:

1. Покращення корпоративного управління: запровадження сучасних принципів управління, включаючи ефективну співпрацю органів управління Товариством, забезпечення автоматизації процесів, використання електронного документообігу, що підвищить ефективність і зменшить адміністративне навантаження.

2. Дотримання соціальної відповідальності: забезпечення справедливих умов праці для співробітників, включаючи своєчасну оплату праці, розвиток професійних навичок та якостей працівників, а також підтримку комфортних умов їх праці.

3. Забезпечення прозорості інформації щодо діяльності Товариства.

4. Дотримання вимог антикорупційного законодавства України.

Нефінансові цілі спрямовані на створення позитивного іміджу Товариства, підтримання довіри з боку держави, а також на досягнення стабільності й сталого розвитку в довгостроковій перспективі.

V. Таблиця. Цільові показники ефективності Товариства

	Минулий рік 2024 рік (факт)	Поточний 2025 рік (план)	Плановий 2026 рік	Плановий 2027 рік	Плановий 2028 рік
ФІНАНСОВІ ПОКАЗНИКИ					
Коефіцієнти рентабельності:					
коефіцієнт рентабельності діяльності	0,0842	0,0509	0,0576	0,0578	0,0591
коефіцієнт рентабельності операційних витрат	0,1137	0,1584	0,1500	0,1226	0,1170
коефіцієнт зростання операційних витрат	0	9,8557	9,9919	10,0261	10,0325
коефіцієнт рентабельності EBITDA	0.1043	0,1382	0,1319	0,1115	0,1069
коефіцієнт рентабельності власного капіталу	0,0014	0,0114	0,0129	0,0138	0,0145
коефіцієнт рентабельності активів	0,0012	0,0095	0,0108	0,0103	0,0108
коефіцієнт зростання доходів	0	10,5773	(0,0240)	(0,0098)	(0,0045)
Коефіцієнти платоспроможності:					

коефіцієнт фінансової стійкості	8,7433	4,9943	5,1958	4,6634	4,7166
коефіцієнт покриття EBITDA фінансових витрат	0	0	0	0	0
коефіцієнт відношення боргу до EBITDA	(46,7839)	(5,0439)	(4,5936)	(5,4662)	(5,3754)
коефіцієнт відношення боргу до власного капіталу	0	0	0	0	0
коефіцієнт відношення боргу до активів	0,1026	0,1655	0,1611	0,1607	0,1588
Коефіцієнти ліквідності:					
коефіцієнт поточної ліквідності	1,0095	0,9525	0,9320	0,9339	0,9214
коефіцієнт швидкої ліквідності	1,0091	0,9525	0,9313	0,9332	0,9206
коефіцієнт абсолютної ліквідності	0,6870	0,7836	0,7061	0,6796	0,6644
період обороту дебіторської заборгованості	0	48,2519	32,6525	33,5153	31,7503
період обороту кредиторської заборгованості	0	362,5515	262,5250	254,5250	244,3768
Інші фінансові показники					
....	0	0	0	0	0
Виплати на користь держави, тис. грн (включаються з метою моніторингу, крім дивідендів)					
Податкові, разом, з них:	132 342	523 734	561 516	590 009	586 625
Податок на прибуток	0	6 511	16 343	16 377	14 867
Позитивне значення «МПЗ-різниці»	0	55 732	42 146	42 139	30 500
ПДВ	55 300	131 211	143 980	151 179	153 658
Військовий збір	96	1 427	1 575	1 668	1 765
Податок на доходи фізичних осіб	1 674	5 136	5 670	6 005	6 265
Земельний податок	10 317	4 890	0	0	0
Орендна плата	63 873	312 384	344 872	365 219	371 795
Єдиний соціальний внесок	1 082	6 277	6 930	7 339	7 775
Інші податки та збори	0	166	0	83	0
Неподаткові, разом, з них:	0	2 826	23 434	29 287	29 649
Частина чистого прибутку/дивіденди	0	2 826	23 434	29 287	29 649
Обсяги бюджетного фінансування, тис. грн					

Напрями, цілі (у розрізі видатків споживання та видатків розвитку)	0	0	0	0	0
Обсяги квазіфіскальних операцій, тис. грн					
[Найменування операцій (за видами квазіфіскальних операцій)*]**:	0	0	0	0	0
ОПЕРАЦІЙНІ ПОКАЗНИКИ (тис. грн.)					
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) (тис. грн.)	41 956	576 027	635 934	641 454	665 500
Чистий фінансовий результат (тис. грн.)	3 533	29 293	36 609	37 061	39 319
Капітальні інвестиції (тис. грн.)	667	4 835	1 485	2 377	1 550
НЕФІНАНСОВІ ПОКАЗНИКИ					
Покращення корпоративного управління	-	100%	100%	100%	100%
Дотримання соціальної відповідальності	-	100%	100%	100%	100%
Забезпечення прозорості інформації щодо діяльності Товариства	-	100%	100%	100%	100%
Дотримання вимог антикорупційного законодавства України.	-	100%	100%	100%	100%

VI. Корпоративне управління

Товариство у своїй діяльності керується Конституцією та законами України, актами Президента України, Кабінету Міністрів України, наказами Фонду державного майна, нормативно-правовими актами, які видаються міністерствами, іншими органами виконавчої влади, рішеннями учасника Товариства та наглядової ради, а також діє відповідно до Статуту Товариства.

1. Структура органів управління:

- **Загальні збори учасників:** одноосібний учасник (100% частка у статутному капіталі) в особі Фонду державного майна України, що визначає основні напрямки діяльності Товариства відповідно до положень Статуту.
 - **Наглядова рада:** до складу наглядової ради входить 5 членів, які контролюють діяльність виконавчого органу та визначають стратегічні напрямки розвитку Товариства, що здійснює діяльність відповідно до Положення та Статуту.
 - **Виконавчий орган:** одноосібним виконавчим органом є генеральний директор, який здійснює управління поточною діяльністю Товариства відповідно до положень Статуту та укладеного з ним контракту.
2. **Політика управління ризиками** буде запроваджена не пізніше 31 грудня 2025 року.
3. Регулярне звітування з питання передачі в суборенду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності.

VII. Очікування щодо управління дочірніми підприємствами

В Товаристві не заплановано створення дочірніх підприємств.

VIII. Пріоритети досягнення цілей

ТОВ «Державний земельний банк» має необхідні виробничі, технічні, інтелектуальні та людські ресурси для організації та проведення електронних торгів з проведення земельних торгів з надання права суборенди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, які спрямовані на передачу в користування земельних ділянок на законних засадах сільськогосподарським агровиробникам та наповнення Державного та місцевого бюджетів, що є основними рівнозначними пріоритетами Товариства.

IX. План заходів з поліпшення цільових фінансових показників Товариства

Обчислені планові цільові фінансові показники рентабельності, платоспроможності та ліквідності Товариства у 2026 році, ґрунтуються на планових результатах фінансово-господарської діяльності за повний 2025 рік. Незначне коливання показників рентабельності операційних витрат, EBITDA, фінансової стійкості, відношення боргу до активів, поточної та швидкої ліквідності.

Одним із суттєвих факторів що впливатиме на очікувану операційну діяльність, що візуалізують динаміку зменшення коефіцієнтних показників зростання операційних витрат, рентабельності операційних витрат, EBITDA, фінансової стійкості, відношення боргу до активів, поточної та швидкої ліквідності є операційні витрати, які Товариству необхідно здійснити для досягнення основної мети діяльності – отримання доходу від надання в суборенду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності. Левова частка операційних витрат складається з витрат на собівартість реалізованої продукції, що становить майже 83 %, питому вагу в яких складають витрати на орендну плату, що становить майже 70 %.

Отже, вжиття оперативних організаційно-управлінських заходів в частині запровадження ефективного моніторингу банку землі приватного сектору ринку з метою подальшого викупу та оформлення документації та проведення успішних аукціонів, що забезпечать підвищення привабливості показників рентабельності діяльності, шляхом наповнення дохідної частини від реалізації послуг з надання в суборенду земельних ділянок.

Проведення успішної співпраці з суб'єктом управління в частині отримання в користування додаткових земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, яка є збитковою та низькорентабельною, буде запорукою успішного наповнення дохідної частини від реалізації послуг з надання в суборенду земельних ділянок державного сектору.

План заходів з поліпшення цільових фінансових показників

Заходи, спрямовані на поліпшення цільових показників	Строки виконання
Проведення моніторингу ринку та укладання правочинів на придбання земельних ділянок приватної власності	31.12.2026 року
Вжиття заходів щодо отримання в користування додаткових земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності за рішення уповноваженого органу	31.12.2026 року
Розміщення залишків грошових коштів ТОВ «ДЕРЖЗЕМБАНК» під відсотки в установах банків	постійно, протягом року
Проведення інвестування в розвиток матеріально-технічної бази	01.07.2026 року
Вжиття управлінських заходів щодо розвитку людського капіталу та поліпшення умов Колективного договору Товариства в частині запровадження ефективної системи мотивації праці всіх категорій персоналу; адаптації до мінливих умов виробничого процесу; інвестування у професійний розвиток та навчання персоналу; підтримки кар'єрного зростання; сприяння балансу між роботою та життям працівників	31.12.2026 року

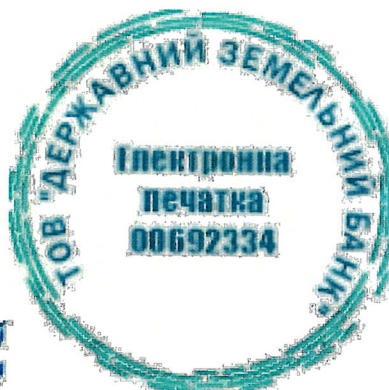
Х. Консультації з наглядовою радою (виконавчим органом) Товариства

Консультації з Наглядовою радою Товариства щодо погодження внесення змін до Листа очікувань власника Товариства на 2025 рік проведено (протокол засідання від 14.05.2025 року №6/25, від 18 червня 2025 року № 4/25).

Генеральний директор

Ярослав ЯРОСЛАВСЬКИЙ

ЕП Ярославський
Ярослав Іванович





ТОВ "ДЕРЖЗЕМБАНК"

Універсальний документ від 09.06.2025

Директор: Ярославський Ярослав Іванович

Дата підпису: 09.06.2025 11:34:01

Печатка: ТОВ "ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ БАНК"

Дата підпису: 09.06.2025 11:34:36