

Міністерство освіти і науки України
Уманський національний університет садівництва

Кафедра геодезії, картографії і кадастру

МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ
для проведення практичних занять з дисципліни
“Оцінка землі”
для студентів спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
денної форм навчання

Умань 2022

Методичні вказівки для проведення практичних занять з дисципліни «Оцінка землі» для студентів спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» І.О. Удовенко, Ю.О. Кисельов, М.В. Шемякін, П.М. Боровик, Н.А. Прокопенко. Умань, 2022. 64 с.

Методичні вказівки призначені для допомоги студентам спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» під час виконання практичних робіт з дисципліни «Оцінка земель».

Укладач: Удовенко І.О., к.економ.н., доцент кафедри геодезії, картографії і кадастру УНУС

Рецензент: Смолій Л.В., к. екон. н., доцент кафедри економіки УНУС.

ЗМІСТ

I. ВСТУП.....	3
II. Тематика практичних занять.....	4
III. Методичні рекомендації до виконання практичної частини.....	5
IV. Розподіл балів, що отримують студенти.....	46
V. Рекомендована література	47
VI. Інформаційні ресурс.....	49

ВСТУП

Мета вивчення дисципліни «Оцінка земель» полягає у формуванні майбутніх фахівців, які володіли б системою знань щодо оцінки екологічного стану земельних ресурсів, виявлення кризових ситуацій та прийняття управлінських рішень направлених на покращення екологічної ситуації, що є актуальне в реалізації земельної реформи.

Завдання вивчення дисципліни – дати студентам знання нормативного характеру щодо: змісту і структури системи оцінки земель; оцінки екологічного стану земельних ресурсів та виявлення кризових ситуацій; адекватних висновків екологічному стану земель.

У результаті вивчення навчальної дисципліни студент повинен:

знати систему нормативно-правових актів і нормативних показників, які стосуються питань оцінки екологічного та економічного стану земельних ресурсів та виявлення кризових ситуацій; оцінювання кризового стану;

вміти використовувати нормативну базу для виявлення кризових явищ і обґрунтування заходів регулювання, адекватних екологічному стану земель;

володіти системою нормативно-правових актів і нормативних показників для оцінки екологічного та економічного стану земельних ресурсів та виявлення кризових ситуацій і обґрунтування заходів реагування, адекватних екологічному стану земель.

Вивченню дисципліни повинно передувати засвоєння студентами основ економічної теорії, зовнішньоекономічної діяльності, економіки підприємств.

II. Тематика практичних занять

№ з/п	Назва теми
1	Тема 1. Законодавче регулювання формування та розвитку ринку земель в Україні
2	Тема 2. Ринок земель
3	Тема 3. Законодавче та нормативно-методичне забезпечення грошової оцінки земельних ділянок. Practical lesson 4. Solving problems related to the normative monetary valuation of the lands of settlements. Zoning of the territory of the settlement.
4	Тема 4. Методичні основи нормативної грошової оцінки земель.
5	Тема 5. Інвентаризація земель та організація територій
6	Тема 6. Викуп земельних ділянок для суспільних потреб.
7	Тема 7. Основи формування та інтеграція ринків нерухомості країн-членів ЄС
8	Тема 8. Основи формування ринку нерухомості України
9	Тема 9. Земельні торги та аукціонна діяльність
10	Тема 10. Експертна грошова оцінка земельних ділянок
11	Тема 11. Базова підготовка та підвищення кваліфікації експертів оцінювачів
12	Тема 12. Викуп земельних ділянок для суспільних потреб
13	Тема 13. Оформлення правовстановлюючих документів на землю
14	Тема 14. Обмеження прав на землю. Право земельного сервіту

III. Методичні рекомендації до виконання практичної частини

Практичне заняття № 1. Економічна оцінка – основа грошової оцінки земель

Тема: Законодавче регулювання формування та розвитку ринку земель в Україні

Мета: Ознайомити студентів з видами економічної оцінки землі та критеріями, що використовуються при її здійсненні. Дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земель різного цільового призначення.

План практичного завдання

1.1 Визначити валовий збір сільськогосподарських культур.

1.2 Визначити валову продукцію з одиниці площі та в цілому по земельній ділянці в грошовому виразі.

1.3 Визначити витрати на вирощування урожаю сільськогосподарських культур.

1.4 Визначається чистий дохід.

1.5 Визначається ефективність (рентабельність) використання земельної ділянки.

1.6 За одержаними результатами визначити диференціальний рентний дохід у грошовому виразі і провести аналіз ефективності вирощування сільськогосподарських культур.

Для виконання практичного завдання студентові необхідно отримати наступні вихідні дані:

- площа господарства, га;
- характер сільськогосподарського використання земельної ділянки (перелік сільськогосподарських культур та їх площа);
- урожайність сільськогосподарських культур;
- реалізаційні ціни на сільськогосподарську

продукцію;

- витрати виробництва на вирощування урожаю сільськогосподарських культур.

Відповідно до вихідних даних (Див табл. 1) необхідно заповнити таблицю економічної оцінки земельної ділянки сільськогоспо- дарського призначення (Див табл. 2) і за даними таблиці дати відповіді на поставлені завдання.

Для заповнення табл. 1 використати таблицю вихідних даних, з якої виписати дані щодо площ земель окремих угідь.

Таблиця 1

Вихідні дані до виконання практичної роботи

Культури	Розмір		Урожайність, ц/га	Ціна продукції*, грн./ц
	%	га		
Озима пшениця	3		45	180
Ячмінь	2		30	170
Цукровий буряк	8		350	31
Кукурудза на силос	1		400	15
Багаторічні трави	2		45	60

*ціни на продукцію беруть середньозважені річні державні або регіональні
п – номер академічної групи; N - дві останні цифри номера залікової книжки

Таблиця 2

Порядок визначення економічної оцінки земель

Культури	Площа, га	Урожайність ц/га	Ціна грн./ц	Валовий збір, ц	Валовий дохід, грн.	Валовий дохід, грн.	Заграти на 1 га, грн.	Валові затрати, грн.	Чистий дохід з 1 га, грн./ц	Чистий дохід, грн.	Рентабельність, %	Диференціальний рентний дохід, грн.
Озима пшениця												
Ячмінь												
Цукровий буряк												
Кукурудза на силос												
Багаторічні трави												
Всього												

1. Визначається валова продукція з одиниці площі та в цілому по земельній ділянці в грошовому виразі

$$C_{Влі} = V_i \cdot C_i \quad (1.1)$$

або

$$C_{Влі} = V_{зi} \cdot C_i / P_{Л} \quad (1.2)$$

де $C_{Влі}$ – валова продукція i -ї сільськогосподарської культури з одиниці площі, грн./га;

$P_{Лi}$ – площа i -ї культури, га;

V_i – урожайність i -ї культури, ц/га;

C_i – ціна на i -ту продукцію сільськогосподарських культур, грн./ц

$$C_{ВПзд} = C_{ВЛ} / P_{Лд} \quad (1.3)$$

де $C_{ВПзд}$ – валова продукція із земельної ділянки, грн.;

$P_{Лд}$ – площа земельної ділянки, га.

2. Визначаються витрати на вирощування урожаю сільськогосподарських культур:

а). З розрахунку на одиницю площі i -ї культури, величина витрат залежить від вирощуваних культур та рівня їх урожайності, визначаються на основі технологічних карт вирощування окремих культур або за фактичними даними господарств землекористувачів;

б). Витрати на всю площу вирощуваної культури

$$C_{Ки} = P_{Лi} \cdot c_i \quad (1.4)$$

де $C_{Ки}$ – витрати на вирощування i -ї сільськогосподарської культури, грн.;

$P_{Лi}$ – площа i -ї культури, га;

c_i – витрати вирощування i -ї культури на одному гектарі, грн./га.

в). Витрати виробництва на всю площу земельної ділянки

$$C_{зд} = \sum_{i=1}^n P_{Лi} \cdot c_i \quad (1.5)$$

г). Витрати на одиницю площі земельної ділянки

$$C_{зд} = \sum_{i=1}^n P_{Лi} \cdot c_i / P_{Лд} \quad (1.6)$$

3. Визначається чистий дохід:

а). З розрахунку на одиницю площі i -ї сільськогосподарської культури

$$ЧД_i = C_{Влі} - C_i \quad (1.7)$$

де $ЧД_i$ – чистий дохід з одиниці площі i -ї сільськогосподарської культури, грн./га;

$Ц_{Впi}$ – валова продукція i -ї культури з одиниці площі, грн./га;

$С_i$ – витрати на вирощування i -ї культури, грн./га.

б). Чистий дохід на всю площу вирощування i -ї культури

$$ЧД_{ki} = Ц_{Впki} - С_{ki} \quad (1.8)$$

де $Ц_{Впki}$ – валова продукція i -ї культури, грн.;

$С_{ki}$ – витрати на вирощування i -ї культури, грн..

в). Чистий дохід на всю площу земельної ділянки

$$ЧД_{зд} = Ц_{Впзд} - С_{зд} \quad (1.9)$$

г). Чистий дохід на одиницю площі земельної ділянки

$$ЧД_{га} = ЧД_{зд} / П_{лзд}. \quad (1.10)$$

4. Визначається ефективність (рентабельність) використання земельної ділянки

$$P_{Бзд} = \cdot 100\% \frac{Д_{зд}}{С_{зд}} \quad (1.11)$$

5. Визначається диференціальний рентний дохід у грошовому виразі

$$Д_{рд} = Ц_{Впзд} - С_{зд} - С_{зд} Н_p \quad (1.12)$$

де $Н_p$ – норма рентабельності, 35%.

Норма часу (за навчальною програмою): 2 год.

Питання для обговорення

1 Види та критерії економічної оцінки земель.

2 Валовий та чистий дохід.

3 Окупність витрат.

4 Витрати на вирощування урожаю.

5 Диференціальний рентний дохід.

6 Ефективність використання земельної ділянки.

Основні поняття та терміни

Бонітування землі — це якісна оцінка землі як природного тіла в балах за її найбільш важливими природними властивостями (вміст гумусу, поживних елементів, кислотність, глибина залягання ґрунтових вод

тощо), які корелюють з урожайністю.

Економічна оцінка земель - оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському та лісовому господарствах і як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі.

Валовий дохід - сукупні грошові надходження, які очікуються від реалізації прав на земельну ділянку;

Чистий операційний дохід - різниця між прогнозованою сумою надходжень від використання земельної ділянки та операційними витратами, пов'язаними з одержанням валового доходу.

Диференціальний рентний дохід — це дохід, який створюється на кращих і середніх за якістю та місцеположенням землях і являє собою надлишок доходу над «нормальним» доходом, що формується за нормативної рентабельності поточних витрат (на рівні 35%).

Абсолютний рентний дохід — це дохід, що формується на гірших за родючістю землях і прийнятий у розмірі 1,6 ц зерна з 1 га (згідно з офіційною методикою грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення).

Виробничі витрати - це фактичні витрати виробника (фірми) на придбання й використання всіх необхідних умов виробництва, які забезпечують досягнення кінцевого результату господарської діяльності.

Рекомендована література: 1, 16.

Практичне заняття № 2. Методика та порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

Тема: Ринок земель

Мета: Навчити студентів проводити нормативну грошову оцінку окремих земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що перебувають у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб.

План практичного завдання

2.1. Використовуючи задані вихідні дані, визначити площі сільськогосподарських угідь.

2.2 Використовуючи задані вихідні дані, визначити площі агропромислових груп ґрунтів в розрізі сільськогосподарських угідь.

2.3 Розрахувати грошову оцінку агропромислової групи ґрунтів в розрізі сільськогосподарських угідь.

2.4 Розрахувати грошову оцінку земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Для виконання практичного завдання студентові відповідно до вихідних даних заповнити таблицю грошової оцінки 1 га сільськогосподарських угідь по району (Див табл. 3).

Таблиця 3

Грошова оцінка 1га сільськогосподарських угідь по району

Сільськогосподарські угіддя	рілл	сади	сіножаті	пасовища
Грошова оцінка 1 га угідь по				

Грошова оцінка окремих земельних ділянок, що перебувають у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб, визначається на основі шкал грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів, які розраховується за формулою

$$G_{agr} = \frac{G \cdot B}{B_{agr}}; \quad (2.1)$$

де G_{agr} – грошова оцінка гектара агрови­робничої групи ґрунтів, грн.;

G – грошова оцінка гектара від­повідних угідь по сільськогосподарському підприємству, грн.;

B_{agr} – бал бонітету агрови­робничої групи ґрунтів;

B – бал бонітету від­повідних угідь по сільськогосподарському підприємству.

В основу розрахунку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення покладено метод капіталізації рентного доходу, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться окремо по орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за рентним доходом, який формується залежно від якості, місцерозташування і економічної оцінки земель.

Бал бонітету гектара орних земель по сільськогосподарському підприємству обчислюється на підставі експлікації агрови­робничих груп ґрунтів за допомогою шкал бонітетів ґрунтів за формулою

$$B = \frac{\sum(B_{agr} \cdot P_{agr})}{\sum P_{agr}}; \quad (2.2)$$

де B – бал бонітету гектара орних земель по сільськогосподарському підприємству;

B_{agr} – бал бонітету агрови­робничої групи ґрунтів;

P_{agr} – площа агрови­робничої групи, га.

Використовуючи задані вихідні дані, визначені площі агрови­робничих груп ґрунтів в розрізі сільськогосподарських угідь записати в таблицю (Див табл. 4).

Грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарських угідь розраховується як сума

добутків вартості одного гектара відповідних агропромислових груп ґрунтів на їх площі за формулою

$$G_{30} = \sum_{j=1}^N (G_{agr(j)} \cdot P_j) \quad (2.3)$$

де G_{30} грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарських угідь, грн.

$G_{agr(j)}$ - грошова оцінка гектара j -ої агропромислової групи ґрунтів, грн.;

P_j - площа ґрунтів j -ої агропромислової групи в межах земельної ділянки, га;

N - кількість контурів агропромислових груп ґрунтів в межах земельної ділянки.

При цьому повинна виконуватись наступна умова

$$\sum_{j=1}^N P_j = \sum_{j=1}^N P_j \quad (2.4)$$

де P_j – площа окремої земельної ділянки, га.

Таблиця 4

Розподіл площ агропромислових груп ґрунтів по угіддях

№	Шифри агропромислових груп ґрунтів	Площа агропромислових груп ґрунтів, га	Площа агропромислових груп ґрунтів, га			
			рілля	сади	сіножаті	пасовища
1						
2						
3						
Всього						

Таблиця 5

Розрахунок грошової оцінки агропромислової групи ґрунтів

№ пп	Шифри агропромислових груп ґрунтів	Площа агропромислових груп ґрунтів, га	Грошова оцінка агропромислової групи ґрунтів, грн./га				Грошова оцінка агропромислової групи ґрунтів, грн.
			рілля	сади	сіножаті	пасовища	
1							
2							
3							
Всього							

Після того, як визначили площі агропромислових груп ґрунтів та розраховали середньозважений бал бонітету гектара орних земель по сільськогосподарському

підприємству, можемо визначити грошову оцінку агровиробничої групи ґрунтів в розрізі сільськогосподарських угідь (Див табл. 5).

Норма часу (за навчальною програмою): 2 год.

Питання для обговорення:

1. Методика проведення нормативної грошової оцінка земель сільськогосподарського призначення.
2. Грошова оцінка земель по Україні.
3. Грошова оцінка земель по регіону.
4. Грошова оцінка земель сільськогосподарського підприємства.
5. Грошова оцінка окремих земельних ділянок.

Основні поняття та терміни

Землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, або призначені для цих цілей.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок здійснюється з метою визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, згідно закону, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель

Рекомендована література: 1, 6, 12, 13.

Практичне заняття № 3. Визначення базової вартості земель населених пунктів

Тема: Законодавче та нормативно-методичне забезпечення грошової оцінки земельних ділянок

Мета: Визначити, які землі відносяться до території, що приймається до розрахунку при визначенні базової вартості та розрахувати витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту.

План практичного завдання

3.1 Визначити площу території, що приймається до розрахунку при визначенні базової вартості.

3.2 Визначити витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту.

3.3 Розрахувати базову вартість одного квадратного метра земель населеного пункту.

Для виконання практичного завдання студенту, відповідно до вихідних даних, необхідно заповнити таблицю укрупнених показників витрат на будівництво інженерних мереж (Див табл. 6) і за даними таблиці дати відповіді на поставлені завдання.

Грошова оцінка земель населених пунктів базується на рентному підході. У населених пунктах рентний дохід виникає перш за все завдяки інфраструктурному облаштуванню території та місце розташуванню відносно ринків сировини, збуту та робочої сили.

Таблиця 6

Витрати на будівництво інженерних мереж

Інженерні мережі	Діаметр трубопроводів, мм	Протяжність, км	Вартість, (тис.грн./км ²)	Вартість витрат
Водопостачання				
Каналізація				
Газопостачання				

Теплопостачання				
ЛЕП				
Телефонні				
Кабельне телебачення				
Мережі радіозв'язку				

Відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів грошова оцінка земель населених пунктів визначається за формулою

$$Ц_n = \frac{B \cdot H_n}{H_k} \cdot K_\phi \cdot K_m \quad (3.1)$$

де C_n – грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки, грн./м²;
 B – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр, грн./м²;

H_n – норма прибутку (6%);

H_k – норма капіталізації (3%);

K_ϕ – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості тощо);

K_m – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

K_ϕ – враховує відносну прибутковість наявних в її межах видів економічної діяльності і встановлюється для певних категорій забудованих земель, K_m – вплив ренти, місцеположення на загальний рентний дохід.

Значення даного коефіцієнта зумовлюється інтегрованою дією регіональних, зональних та локальних груп факторів і обчислюється за формулою

$$K_m = K_{m1} \cdot K_{m2} \cdot K_{m3} \quad (3.2)$$

де K_{m1} – коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах розселення і виробництва – регіональні фактори;

K_{m2} – коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від ступеню містобудівної цінності території міста (економіко-планувальні зони) – зональні фактори;

K_{m3} – коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від

особливостей місцеположення земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони – локальні фактори.

Формула грошової оцінки може бути трансформована таким чином

$$C_n = C_{nm} \cdot K_\phi \cdot K_{m2} \cdot K_{m3} \quad (3.3)$$

де C_{nm} – середня (базова) вартість 1 м² земель населеного пункту, грн.

$$C_{nm} = 2B \cdot K_{m1} \quad (3.4)$$

Основним елементом базової вартості земель є витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту. Інформаційною базою для їх визначення є дані державної та відомчої статистичної звітності про натуральні та вартісні показники надані службами комунального господарства, а також матеріали чергових планів інженерних мереж, які ведуться міськими (селищними) службами, та опорного плану, виконаного в складі генерального плану розвитку населеного пункту. Витрати на освоєння та облаштування території мають представлятися у вигляді повної відновної вартості витрат інженерної інфраструктури. Вихідні дані представляються у розрізі окремих елементів інженерної інфраструктури.

У разі відсутності достовірних даних про відновну вартість окремих елементів інженерної інфраструктури населеного пункту можна використовувати збірники укрупнених показників відновної вартості будівель і споруд окремих інженерно-комунальних об'єктів.

Базою для обчислення витрат на освоєння та облаштування в розрахунку на один квадратний метр є оціночна територія, яка дорівнює площі забудованої території населеного пункту у встановлених межах. Для цього необхідно скласти експлікацію земель території населеного пункту.

До території, що приймається до розрахунку при визначенні базової вартості слід включати землі:

- житлової забудови;
- промисловості;
- транспорту, зв'язку (окрім магістральної залізниці, аеропорти);
- технічної інфраструктури;
- комерційного використання;
- громадського призначення;
- змішаного використання;
- відпочинку;
- зайняті поточним будівництвом;
- зелені насадження загального користування;
- вулиці, набережні, площі;
- кладовища;
- гідротехнічні споруди;
- присадибні ділянки (рекомендується виходити із розрахунку не більше шести соток на ділянку), надані громадянам.

До території, що не береться до розрахунку при визначенні базової вартості слід включати:

- сільськогосподарські землі (крім присадибних ділянок);
- землі лісів та інших лісовкритих площ;
- відкриті землі;
- водні акваторії;
- землі магістральної залізниці та аеропорту;
- землі, зайняті відкритимирозробками, породними відвалами, шахтами.

Наступним елементом для визначення базової вартості земель населеного пункту є регіональний коефіцієнт K_{M1} . Значенням цього коефіцієнту є добуток коефіцієнтів, які враховують:

- адміністративний статус населеного пункту та його місце у системі розселення України;
- входження у приміську зону великих міст;
- наявність у населеного пункту статусу курорту;

- входження до зони радіаційного забруднення.

Дані коефіцієнти беруться з Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів.

Норма часу (за навчальною програмою): 2 год.

Питання для обговорення

1. Землі населених пунктів.
2. Територія, що приймається до розрахунку при визначенні базової вартості.
3. Коефіцієнт, що характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення.

Основні поняття та терміни

Повна відновна вартість – це сума витрат, необхідних для відтворення основних фондів на момент оцінки і визначається на основі їх інвентаризації та переоцінки відповідно до чинного законодавства України.

Рекомендована література: 1, 6, 7, 9, 12, 13, 16.

Практичне заняття № 4. Економіко-планувальне зонування території населеного пункту та розрахунок зонального коефіцієнта

Тема: Методичні основи нормативної грошової оцінки земель.

Мета: навчитися виконувати економіко-планувальне зонування території населеного пункту та визначати зональний коефіцієнт.

План практичного завдання

4.1 Встановити економіко-планувальні зони території населеного пункту.

4.2 Ознайомитись з методами визначення зонального коефіцієнту.

4.3 Визначити комплексний індекс цінності території.

Для виконання практичного завдання студенту, відповідно до вихідних даних, необхідно виділити на території населеного пункту земельнооціночні одиниці (оціночні райони) і за індексом цінності території згрупувати їх в оціночні зони та вирахувати значення зонального коефіцієнту.

Залежність рентного доходу від ступеню містобудівної цінності території міста (економіко-планувальної зони) характеризує зональний коефіцієнт $K_{м2}$. Це обумовлює необхідність економіко-планувального зонування території населеного пункту. Економіко-планувальні зони встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням таких факторів:

1. Неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;
2. Доступність до:
 - місць концентрації трудової діяльності;
 - центрів громадського обслуговування;
 - місць масового відпочинку;
 - центру міста.

3. Рівень інженерного забезпечення та благоустрою території.

4. Рівень розвитку сфери обслуговування населення.

5. Екологічна якість території.

6. Соціально-містобудівна привабливість середовища:

- різноманітність місць прикладання праці;
- наявність історико-культурних та природних пам'яток;

- естетика архітектурної забудови тощо.

Кількість, межі економіко-планувальних зон, значення коефіцієнтів K_{M2} не є наперед заданими параметрами, а результатом пофакторної оцінки території населеного пункту. Для вирішення завдання економіко-планувального зонування території населеного пункту неодмінною умовою є виділення земельно оціночних одиниць (оціночних районів) – територіально і функціонально виділених утворень, в межах яких і здійснюється оцінка споживчих властивостей земель населених пунктів. Оціночні райони є робочими одиницями, їх кількість залежить від розміру населеного пункту, його господарського профілю, адміністративного статусу і соціально-культурного потенціалу. Чим детальніша земельно оціночна структуризація території, тим вищий ступінь достовірності кінцевого результату.

Оціночні райони виділяються у встановлених межах населених пунктів. Вони розділяються: магістралями загальноміського та районного рівня, межею смуги відводу залізниці, природними рубежами (річки, струмки, канали, рівчаки тощо), в окремих випадках – межами ділянок виробничих підприємств.

Площа одного оціночного району має бути порівнюваною з мікрорайоном багатопверхової забудови, кварталом (групою кварталів) садибної забудови.

Сукупність усіх земельно оціночних одиниць повинна забезпечувати повне охоплення території населеного пункту. До оціночних районів не включається смуга відводу залізниці, за винятком привокзальних площ. Межі оціночних районів, як правило, не повинні перетинати меж адміністративних районів та порушувати планувальну мережу населеного пункту.

У деяких випадках в процесі виконання оцінки доцільно виділити оціночні райони і за межами населеного пункту, якщо ці території зайняті об'єктами міського господарства, сельбищною забудовою населеного пункту.

Існують чотири методи визначення зонального коефіцієнта та його складових: вартісний, функціональний, соціологічний, експертний.

Найбільш поширеним серед методів грошової оцінки є експертний метод. Він базується на оцінці групою експертів, які добре знають умови населеного пункту. Кількість експертів має бути кратною бальної шкали, за якою проводиться оцінка факторів. Запитання експертної анкети стосуються оцінки транспортно- функціональної зручності оціночного району, рівня його інженерного забезпечення, екологічного стану, соціально-містобудівної привабливості середовища, рівня забезпеченості закладами соціальної інфраструктури, різноманітністю місць прикладання праці, інженерно-геологічних умов. При цьому заповнюється анкета експертної оцінки (Див табл. 7). Оцінка окремого фактору встановлюється за 5-ти бальною шкалою, при цьому 5 балами оцінюються найкращі значення фактора, а 1 балом - його відсутність, або найгірше значення.

Обробка результатів експертної оцінки здійснюється

шляхом застосування методів математичної статистики з урахуванням ваги факторів та частки площі району у загальній площі всього населеного пункту.

Результатом обробки експертної оцінки є економіко-планувальне зонування території населеного пункту і визначення значення коефіцієнта K_{m2} для кожної зони.

Таблиця 7

Анкета експертної оцінки

№	Фактори	Оціночні райони							
1	Доступність до центру населеного пункту								
2	Доступність до місць прикладання праці								
3	Доступність до місць відпочинку								
4	Доступність до зупинок транспорту								
5	Рівень чистоти повітря								
6	Рівень відсутності шуму								
7	Рівень тепlopостачання								
8	Рівень газопостачання								
9	Рівень водопостачання								
10	Рівень каналізування								
11	Забезпечення магазинами								
12	Забезпечення поліклініками								
13	Забезпечення школами та садками								
14	Естетика забудови								
15	Престижність району для проживання								
16	Загальна сума балів по всіх факторах								
17	Середній бал по населеному пункту								
18	Комплексний індекс цінності і-ого району								

Порядок цих обчислень наступний:

1. визначається сума балів оцінки факторів по кожному оціночному району;
2. визначається середній бал по кожному району;
3. визначається середньозважений бал для населеного пункту;
4. визначається комплексний індекс цінності для окремого оціночного району

$$I_i = \frac{I^c}{I} \quad (4.1)$$

де I_i – комплексний індекс цінності оціночного району;
 I_c – середній бал оціночного району;
 I – середньозважений бал по населеному пункті.

Наступною стадією виконання оцінки земель є економіко-планувальне зонування території населеного пункту – об'єднання оціночних районів в економіко-планувальні зони. При цьому об'єднанні враховується дія трьох факторів:

1. Суміжність районів;
2. Переважно однотипне функціональне використання;
3. Близькість значення індексу I_i .

Значення загального коефіцієнта K_{m2} для окремої економіко-планувальної зони визначається як середньозважене (за часткою площі районів) індексів I_i оціночних районів, які входять до цієї зони (Див табл. 8)

Таблиця 8

Розрахунок значення K_{m2} для економіко-планувальної зони

Економічно – планувальні зони	Оціночні райони, які включені в зони	K_{m2}

Норма часу (за навчальною програмою): 2 год.

Питання для обговорення

1. Економіко-планувальна зона.
2. Оціночний район.
3. Індекс цінності території.

Основні поняття та терміни

План зонування територій розробляється на основі генерального плану населеного пункту або схеми планування території (за межами населеного пункту), якими встановлено вид призначення містобудівної зони, умови та обмеження використання територій.

План зонування територій (зонінг) – містобудівна документація, яка визначає умови та обмеження

використання території для містобудівних потреб в межах визначених зон.

Рекомендована література: 1, 6, 7, 9, 12, 13, 16.

Практичне заняття № 5. Методика та порядок нормативної грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення та природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення (крім земель населених пунктів)

Тема: Інвентаризація земель та організація територій

Мета: навчитися визначати нормативної грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення та природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико- культурного призначення (крім земель населених пунктів) .

План практичного завдання

5.1 Використовуючи вихідні дані, визначити нормативну грошову оцінку земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення (крім земель населених пунктів).

5.2 Використовуючи вихідні дані, визначити нормативну грошову оцінку земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення (крім земель населених пунктів).

Для виконання практичного завдання студенту, відповідно до вихідних даних, необхідно заповнити таблиці визначення коефіцієнтів, що характеризують місце розташування земель, вид використання земельної ділянки, рентний дохід на 1 м² площі для відповідної категорії земель, що визначається за нормативами рентного доходу для відповідної категорії земель та розрахувати нормативну грошову оцінку земельної ділянки відповідної категорії.

Нормативна грошова оцінка земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення визначається за формулою

$$Ц_n = П_0 \cdot P_0 \cdot C_k \cdot K_m \cdot K_g \cdot K_i \quad (5.1.)$$

де P_0 – площа земельної ділянки, кв. м;

P_0 – рентний дохід на один кв. м площі для відповідної категорії земель, що визначається за нормативами рентного доходу для відповідної категорії земель, гривень на рік;

C_k – строк капіталізації, що визначається, років;

K_m – коефіцієнт, який враховує місце розташування земель;

K_6 – коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки;

K_i – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель.

Коефіцієнт, який враховує місце розташування земель K_m визначається за формулою

$$K_m = K_p \cdot K_l \quad (5.2)$$

де K_p – коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу;

K_l – коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами.

Коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу K_p визначається за формулою

$$K_p = K_{p1} \cdot K_{p2} \cdot K_{p3} \quad (5.3)$$

де K_{p1} – коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів;

K_{p2} – коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення;

K_{p3} – коефіцієнт, який враховує розташування кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів K_{p1} визначається за формулою (самостійно вписується формула).

де D – ширина зони впливу населеного пункту, км;

L – геометрично найменша відстань від межі кадастрового кварталу до межі населеного пункту відповідно до даних індексних кадастрових карт (планів), км;

K_{mt} – коефіцієнт, який враховує ступінь містобудівної цінності територій у зоні впливу населених пунктів.

Коефіцієнт, який враховує вид використання

земельної ділянки K_6 визначається за формулою

$$K_6 = K_{61} \cdot K_{62} \quad (5.5)$$

де K_{61} - коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки;

K_{62} - коефіцієнт, який враховує регіональні відмінності у формуванні рентного доходу.

Нормативна грошова оцінка земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення визначається за формулою

$$Ц_n = П_\delta \cdot P_\delta \cdot C_k \cdot K_m \cdot K_6 \cdot K_{m1} \cdot K_i \quad (5.6)$$

де K_{m1} – коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення.

Коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення визначається за формулою

$$K_{m1} = K_{m11} \cdot K_{m12} \quad (5.7)$$

де K_{m11} – коефіцієнт, який враховує цінність земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення;

K_{m12} – коефіцієнт, що враховує статус земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення.

Коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу K_p визначається за формулою

$$K_p = K_{p2} \cdot K_{p3} \quad (5.8)$$

де K_{p2} - коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення;

K_{p3} - коефіцієнт, який враховує розташування кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки K_6 визначається за формулою

$$K_6 = K_{61} \quad (5.9)$$

де K_{61} - коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки.

Норма часу (за навчальною програмою): 2 год.

Питання для обговорення

1. Землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення .

2. Землі природоохоронного, оздоровчого,

рекреаційного та історико-культурного призначення промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення.

Основні поняття та терміни

Грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення здійснюється за їх функціональним використанням незалежно від того, до якої категорії земель вони відносяться. До земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення відносяться земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності.

Землі природно-заповідного фонду – це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

До **земель оздоровчого призначення** належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватись для профілактики захворювань і лікування людей.

Землі рекреаційного призначення – це землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

До **земель історико-культурного призначення** належать землі історико-культурних заповідників, меморіальних парків, поховань, архітектурних і археологічних пам'яток та архітектурно-ландшафтних комплексів.

Рекомендована література: 1, 7, 14, 15, 16.

Практичне заняття № 6. Методика та порядок нормативної грошової оцінки земель: лісогосподарського призначення та водного фонду (крім земель населених пунктів)

Тема: Викуп земельних ділянок для суспільних потреб

Мета: навчитися визначати нормативну грошову оцінку земель лісогосподарського призначення та водного фонду (крім земель населених пунктів) .

План практичного завдання

6.1 Використовуючи вихідні дані, визначити нормативну грошову оцінку земель лісогосподарського призначення (крім земель населених пунктів).

6.2 Використовуючи вихідні дані, визначити нормативну грошову оцінку земель водного фонду (крім земель населених пунктів).

Для виконання практичного завдання студенту, відповідно до вихідних даних, необхідно заповнити таблиці визначення коефіцієнтів, що характеризують місце розташування земель, вид використання земельної ділянки, рентний дохід на один кв. м площі для відповідної категорії земель, що визначається за нормативами рентного доходу для відповідної категорії земель та розрахувати нормативну грошову оцінку земельної ділянки відповідної категорії.

Нормативна грошова оцінка земель лісогосподарського призначення визначається за формулою

$$Ц_n = П_0 \cdot P_0 \cdot C_k \cdot K_m \cdot K_g \cdot K_i \quad (6.1)$$

де $П_0$ – площа земельної ділянки, кв. м;

P_0 – рентний дохід на один кв. м площі для відповідної категорії земель, що визначається за нормативами рентного доходу для відповідної категорії земель, гривень на рік;

C_k – строк капіталізації, що визначається , років;

K_m – коефіцієнт, який враховує місце розташування земель;

K_6 – коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки;

K_i – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель.

Коефіцієнт, який враховує місце розташування земель K_m визначається за формулою

$$K_m = K_p \cdot K_l \quad (6.2)$$

де K_p - коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу;

K_l - коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами.

Коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу K_p визначається за формулою

$$K_p = K_{p2} \cdot K_{p3} \quad (6.3)$$

де K_{p2} - коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення;

K_{p3} - коефіцієнт, який враховує розташування кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки K_6 визначається за формулою

$$K_6 = K_{61} \cdot K_{63} \quad (6.4)$$

де K_{61} - коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки;

K_{63} - коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень та визначається для земель, вкритих лісовою (деревною та чагарниковою) рослинністю.

Коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень та визначається для земель, вкритих лісовою (деревною та чагарниковою) рослинністю K_{63} визначається за формулою

$$K_{63} = K_{l1} \cdot K_{l2} \cdot K_{l3} \quad (6.5)$$

де K_{l1} - коефіцієнт, який враховує тип лісорослинних умов;

K_{l2} - коефіцієнт, який враховує ефект від використання технічних, лікарських, інших продуктів лісу та корисних властивостей лісів та приймається: для експлуатаційних лісів - 1,5; для лісів інших категорій, в яких рубки головного користування дозволені, -2,0; для лісів, у яких рубки

головного користування заборонені, - 4,0;

$K_{лз}$ - коефіцієнт, який враховує відповідність фактичної лісистості території оптимальній.

Нормативна грошова оцінка земель водного фонду визначається за формулою 6.1.

Коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу K_P визначається за формулою 6.3.

Коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки K_6 визначається за формулою

$$K_6 = K_{61} \cdot K_{64} \quad (6.6)$$

де K_{61} - коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки; K_{64} - коефіцієнт, що враховує продуктивність водних об'єктів та визначається для земель із цими об'єктами: природні водотоки (річки та струмки), штучні водотоки (канали), озера, ставки, водосховища та інші водні об'єкти.

Коефіцієнт, що враховує продуктивність водних об'єктів та визначається для земель із цими об'єктами: природні водотоки (річки та струмки), штучні водотоки (канали), озера, ставки, водосховища та інші водні об'єкти K_{64} визначається за формулою

$$K_{64} = K_{601} \cdot K_{602} \cdot K_{603} \quad (6.7)$$

де K_{601} - коефіцієнт, який враховує значення водного об'єкта;

K_{602} - коефіцієнт, який враховує якісний стан водного об'єкта;

K_{603} - коефіцієнт, який враховує екологічне значення водного об'єкта.

Норма часу (за навчальною програмою): 2 год.

Питання для обговорення

1 Нормативна грошова оцінка земель лісгосподарського призначення.

2 Нормативна грошова оцінка земель водного фонду.

Основні поняття та терміни

До *земель лісгосподарського призначення* відносяться землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства.

До земель *водного фонду* належать землі, зайняті

– водними об'єктами (як природними, так і штучними), болотами, островами;

– прибережними захисними смугами вздовж морів,

річок та навколо водойм;

гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них;

береговими смугами водних шляхів.

До земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення відносяться земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності.

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.

Рекомендована література: 1, 7, 14, 15, 16.

Практичне заняття № 7. *Експертна грошова оцінка за методичним підходом, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.*

Тема: Основи формування та інтеграція ринків нерухомості країн-членів ЄС

Мета: За методичним підходом, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок визначити експертну грошову оцінку земельної ділянки.

План практичного завдання

7.1 Використовуючи дані раніше проданих земельних ділянок провести аналіз властивостей земельних ділянок та визначити відмінності у характері продажу

7.2 На основі одержаних результатів визначити вартість земельної ділянки.

Відповідно до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою КМУ від 11 жовтня 2002 року

№1513, регламентовано використання методичного підходу, що базується на зіставленні цін продажу. За методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що ураховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість. Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних.

Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою

$$C_{za} = C_a + \sum_{j=1}^m \Delta C_{aj} \quad (7.1)$$

де: C_{za} - скоригована ціна продажу a -ї подібної земельної ділянки, грн.;

C_a - фактична ціна продажу a -ї подібної земельної ділянки, грн.;

m - кількість факторів порівняння;

ΔC_{aj} - різниця (поправка) в ціні (+,-) продажу a -ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за j -м фактором порівняння.

За основу визначення вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок беруться ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється.

Для врахування відмінностей між земельною ділянкою, вибраною для порівняння, та земельною ділянкою, що оцінюється, застосовується таблиця коригувань, що враховує відхилення в ціні за такими елементами порівнянь:

- правове відношення до земельної ділянки;
- умови продажу;
- дата продажу;
- місцеположення;
- фізичні характеристики;
- використання прилеглої території;
- існуючі вимоги до забудови та використання земельної ділянки.

Внесення поправок на правове відношення до земельної ділянки передбачає аналіз наявності прав володіння, користування, розвитку, розпорядження земельною ділянкою, правових обтяжень та сервітутів.

Щодо умов продажу, то необхідно перевірити, чи був продаж земельної ділянки-аналога:

- вільним;
- вимушеним;
- ліквідаційним;
- продажем у зв'язку зі смертю власника при відсутності

прямих спадкоємців;

- продажем при позбавленні власника прав викупу застави тощо.

У процесі порівняння дати оцінки із датою продажу земельних ділянок, що зіставляються, необхідно врахувати факт зміни ринкових умов у часі. Як правило в основу визначення вартості земельної ділянки покладаються ціни угод, що відбулися протягом останніх 3-6 місяців. При цьому внесення поправки за елементом „дата продажу” передбачає врахування різниці у часі між різноманітними операціями по продажу, що відображає зміну ринкових умов, а саме:

- рівень інфляції;
- активність ринку;
- взаємодія попиту та пропозиції.

Наступним елементом порівняння є відмінності у місцеположенні земельної ділянки, що оцінюється, та земельними ділянками-аналогами. Необхідно врахувати відмінності розташування земельних ділянок у:

- в різних природнокліматичних зонах;
- у населених пунктах різної категорії;
- у різних економіко-планувальних зонах в межах населених пунктів.

Слід зазначити, що при обґрунтуванні поправочних коефіцієнтів на відмінності у місцеположенні земельних ділянок доцільно використовувати систему коефіцієнтів (K_{m1} , K_{m2}), що визначені при проведенні нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Наступним елементом порівняння є розбіжності у фізичних характеристиках, а саме:

- розмір та конфігурація земельної ділянки;

- інженерно-геологічні параметри;
- рівень інженерної підготовки та захисту території.

У сучасних умовах при обґрунтуванні поправочних коефіцієнтів на відмінності у фізичних характеристиках земельних ділянок доцільно використовувати окремі локальні коефіцієнти ($K_{МЗ}$), що визначені при проведенні грошової оцінки земель населених пунктів. Стосовно поправки на конфігурацію земельної ділянки, то вбачається за доцільне користуватись „правилом 65-35”.

Наступним елементом порівняння є відмінності у використанні прилеглої території, які перевіряються за такими параметрами:

- територіально-планувальні – зони громадського центру, впливу магістралей підвищеного містоформуєчого значення, зупинок швидкісного транспорту, приреєксові зони, зони портів;

- інженерно-інфраструктурні – наявність твердого покриття вулиць, централізованого газу -, водо -, теплопостачання, каналізації;

- історико-культурні – заповідні території, зони регулювання забудови, історичного ландшафту, що охороняється, охорони поодиноких пам'яток;

- ландшафтно-рекреаційні – території природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення;

- санітарно-гігієнічні – санітарно-захисні, водоохоронні зони, зони забруднення ґрунтів, зони перевищення припустимого рівня шуму та напруження електромагнітного поля.

Наведені відмінності, по суті, тотожні відповідним локальним коефіцієнтам $K_{МЗ}$, які можна використовувати

при визначенні поправочних коефіцієнтів.

Поправки, що застосовуються в межах даного методичного підходу, можуть прийматися у вигляді грошової суми, що додається або вираховується, коефіцієнта (відсотка) до ціни продажу або шляхом комбінування зазначених способів.

Коригування провадиться від ділянки, що порівнюється, до ділянки, що оцінюється. Тобто, визначається ціна, за яку була б продана ділянка, яка зіставляється, якщо вона мала б ті ж характеристики, що й ділянка, яка оцінюється.

Вартість земельної ділянки визначається як медіанне або модальне значення отриманих результатів.

На основі отриманих вихідних матеріалів про продані земельні ділянки та їх властивості розрахувати експертну грошову оцінку земельної ділянки методичним підходом зіставлення цін продажів подібних земельних ділянок (Див табл. 9).

Норма часу (за навчальною програмою): 2 год.

Питання для обговорення

1 Властивості земельної ділянки.

2 Інженерно-геологічні фактори.

3 Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки.

4 Інженерне забезпечення об'єкта оцінки.

5 Конфігурація земельної ділянки.

Основні поняття та терміни

Медіанне значення скоригованих цін продажу – середнє значення цін продажу для ранжованого ряду варіантів цін продажу об'єктів, обраних для порівняння.

Модальне значення скоригованих цін продажу – найбільш поширене значення цін продажу об'єктів,

обраних для порівняння.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок - результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

Таблиця 9

Розрахунок вартості земельної ділянки шляхом зіставлення цін продажів подібних земельних ділянок

Показники та фактори порівняння	Ділянка, що оцінюється	Ділянки, що порівнюються		
		№1	№2	№3
1	2	3	4	5
<i>Площа земельної ділянки, кв.м.</i>				
<i>Ціна пропозиції, грн.</i>				
Одиничний показник вартості 1 кв.м, грн.				
<i>Правове відношення</i>				
поправка, %				
сума поправки, грн				
відкоригований одиничний показник вартості 1 кв.м.				
<i>Скидка на торг</i>				
поправка, %				
сума поправки, грн				
відкоригована ціна 1 кв.м.				
<i>Дата пропозиції продажу</i>				
поправка, %				
сума поправки, грн				
відкоригований одиничний показник вартості 1 кв.м.				
<i>Функціональне використання земельної ділянки</i>				
поправка, %				
сума поправки, грн				
відкоригований одиничний показник вартості 1 кв.м.				
<i>Місце знаходження</i>				
поправка, %				
сума поправки, грн				
відкоригований одиничний показник вартості 1 кв.м.				

<i>Наявність під'їздних шляхів (автодорога, залізнична вітка)</i>				
поправка, %				
сума поправки, грн				
відкоригований одиничний показник вартості 1 кв.м.				
<i>Інженерне забезпечення об'єкта</i>				
поправка, %				
сума поправки, грн				
Відкоригований одиничний показник вартості 1 кв.м.				

Рекомендована література: 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9,10, 11, 16.

Практичне заняття № 8. *Експертна грошова оцінка за методичним підходом, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу.*

Тема: Основи формування ринку нерухомості України

Мета: За методичним підходом, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, визначити експертну грошову оцінку земельної ділянки.

План практичного завдання

8.1 Вивчити ринок оренди та середньо ринкових розмірів орендної плати за одиницю площі по подібних земельних ділянках за минулі роки в умовах, що можуть вважатися аналогами земельної ділянки, що оцінюється, та типових умов надання зазначених аналогів в оренду (табл. 10);

8.2 Визначити потенційний валовий дохід на основі аналізу грошових потоків (табл. 11);

8.3 Встановити дійсний (ефективний) валовий дохід (табл. 12);

8.4 Визначити чистий прибуток шляхом вилучення із дійсного валового прибутку всіх витрат без обслуговування боргу по іпотечному кредиту і амортизаційних відрахувань;

8.5 Перетворити чистий прибуток у поточну вартість земельної ділянки шляхом прямої і непрямой капіталізації

Методами даного підходу є пряма та непряма капіталізація (дисконтування грошових потоків). Вибір конкретного методу залежить від обсягу наявної ринкової інформації щодо очікуваних доходів від володіння (використання) земельною ділянкою, стабільності їх одержання, мети оцінки тощо.

Метод прямої капіталізації застосовується у випадках, коли прогнозований річний чистий дохід є постійним і не має чітко вираженої тенденції до зміни, період його отримання не обмежено в часі.

При прямій капіталізації чистого доходу оцінна вартість земельної ділянки визначається за формулою

$$C_{кп} = D_o / C_k \quad (8.1)$$

де $C_{кп}$ – оцінна вартість земельної ділянки визначена шляхом прямої капіталізації чистого доходу, грн.;

D_o – річний чистий дохід (фактичний або очікуваний), грн.;

C_k – ставка капіталізації (коефіцієнт).

Метод непрямої капіталізації доходу застосовується у випадках, коли прогнозовані грошові потоки від використання земельної ділянки є неоднаковими за величиною або непостійними протягом визначеного періоду прогнозування.

При непрямій капіталізації чистого доходу (дисконтуванні грошових потоків) оцінна вартість земельної ділянки визначається за формулою

$$C_{кп} = \sum D_{oi} / (1 + C_k)^i \quad (8.2) \text{ де}$$

$C_{кп}$ – оцінна вартість земельної ділянки визначена шляхом непрямої капіталізації чистого доходу, грн.;

D_{oi} – очікуваний чистий дохід за i -й рік, грн.;

C_k – ставка капіталізації (коефіцієнт);

i – період (у роках), який враховується при непрямій капіталізації чистого доходу.

У загальному вигляді алгоритм розрахунку вартості земельної ділянки такий:

1. Визначення потенційного річного доходу

$$D_{пл} = O_{пл} / M^2 \cdot 12 \text{ міс.} \cdot P_l \quad (8.3) \text{ де}$$

$D_{пл}$ – потенційний річний дохід, який може бути отриманий від оренди будівлі, що розташована на земельній ділянці;

$O_{пл} / M^2$ – орендна плата за 1 м^2 подібної нерухомості в місяць;

P_l – площа будівлі, що здається в оренду.

2. Визначення ефективного річного доходу

$$D_e = D_n \cdot K_n \quad (8.4)$$

де D_e – ефективний річний дохід, який може бути отриманий з оренди нерухомості;

K_n – коефіцієнт наповнювання будівель, який враховує можливе завантаження площ, поправки на неплатежі та несвоєчасне внесення орендної плати і встановлюється експертним шляхом на основі даних

дослідження ринку, консультацій з фахівцями агентств нерухомості та відділів оренди підприємств-орендодавців.

3. Визначення D_o

$$D_o = D_e - B_p \quad (8.5)$$

де B_p – щорічні витрати на експлуатацію та утримання об'єкта нерухомості, що можуть включати земельний податок, експлуатаційні витрати, адміністративно-управлінські витрати, витрати на охорону та пожежну сигналізацію, поточний ремонт.

Таблиця 10

Розрахунок величини базової ставки орендної плати

Показники	Об'єкт оцінки	Подібні об'єкти оренди			
		1	2	3	4
1	2	3	4	5	6
Об'єкт оренди					
Адреса					
Орендна ставка 1 м², грн. з ПДВ					
Умови фінансування					
Поправка					
Район розташування					
Поправка					
Місце для ефективного ведення бізнесу					
Поправка					
Транспортні вигоди					
Поправка					
Наявність окремого входу					
Поправка					
Тип будівлі					
Поправка					
Наявність місця для паркування транспорту					
Поправка					
Наявність комунікацій та засобів зв'язку					
Поправка					
Технічний стан					
Поправка					
Ремонтний стан опорядження					
Поправка					
Сумарна поправка					
Відкоригована орендна ставка, грн./кв.м з ПДВ					

Таблиця 11

Розрахунок потенційного валового доходу

Тип приміщень	Площа, м ²	Прогнозована місячна ставка орендної плати, грн./м ² в місяць	Прогнозований потенційний місячний валовий дохід, грн.	Прогнозований потенційний річний валовий дохід, грн.

Таблиця 12

Розрахунок чистого операційного доходу

№ п/п	Види доходів і витрат	Величина	Вартість, грн.
1	Потенційний валовий дохід		
2	Втрати доходу від незайнятості (недозавантаження) приміщень		
3	Втрати доходу від несвоєчасної сплати орендної плати		
4	Ефективний валовий дохід		
5	ПДВ		
6	Ефективний валовий дохід після вирахування ПДВ		
7	Відрахування у фонд заміщення		
8	Витрати на управління		
9	Платежі за комунальні послуги		
10	Земельний податок		
11	Чистий операційний дохід		

Норма часу (за навчальною програмою): 2 год.

Питання для обговорення

- 1 Ефективний валовий дохід.
- 2 Потенційний валовий дохід.
- 3 Чистий операційний дохід.
- 4 Ставка капіталізації.
- 5 Ставка дисконту.

Основні поняття та терміни

Дисконтування - визначення поточної вартості грошового потоку з урахуванням його вартості, яка прогнозується на майбутнє.

Капіталізація - визначення вартості об'єкта оцінки на підставі очікуваного доходу від його використання.

Ставка капіталізації - коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об'єкта, виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому.

Ставка дисконту - коефіцієнт, що застосовується для визначення поточної вартості, виходячи з грошових потоків, які прогножуються на майбутнє, за умови їх зміни протягом періодів прогнозування.

Чистий операційний дохід - прогнозована сума надходжень від використання об'єкта оцінки після вирахування усіх витрат, пов'язаних з отриманням цієї суми.

Рекомендована література: 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10, 11, 16.

Практичне заняття № 9. *Експертна грошова оцінка за методичним підходом, що ґрунтується на врахуванні витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці.*

Тема: Земельні торги та аукціонна діяльність

Мета: За методичним підходом, що ґрунтується на врахуванні витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці визначити експертну грошову оцінку земельної ділянки.

План практичного завдання

9.1 Визначити технічні характеристики будівлі;

9.2 Підібрати будівельний аналог;

9.3 Розрахувати витрати на спорудження об'єкта нерухомого майна.

Методичний підхід, що ґрунтується на врахуванні витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці, використовується для проведення оцінки забудованих земельних ділянок (або тих, за будова яких передбачається) за умови ефективного їх використання (фактичного чи умовного).

За цим підходом оцінна вартість земельної ділянки визначається як залишок між очікуваною ціною продажу забудованої ділянки (або капіталізованим чистим річним доходом від її використання) та всіма витратами на спорудження об'єктів нерухомого майна за формулою

$$C_e = C_o - B_{oc} \quad (9.1)$$

де C_e – оцінна вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна, грн.;

C_o – очікувана ціна продажу (або капіталізований чистий дохід від забудованої земельної ділянки), грн.;

B_{oc} – витрати на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці, грн.

Основним компонентом, що суттєво впливає на

загальну вартість витрат, пов'язаних із облаштуванням ділянки, є витрати на спорудження об'єктів нерухомого майна.

При визначенні відновної вартості відбувається процес підбору аналогів, що бувають конструктивними і функціональними.

Згідно з цим методичним підходом витрати на будівництво (B_{σ}), як суттєвішої складової витрат на спорудження об'єкта нерухомого майна (B_{oc}) в цінах на дату оцінки, можуть бути визначені за формулою

$$B_{\sigma} = B_B \cdot K_{\Phi 13} \cdot K_{\Phi 11} \quad (9.2)$$

де B_B – відновна вартість будівлі (споруди) в цінах, що діють на дату оцінки;

$K_{\Phi 13}$ – коефіцієнт фізичної придатності будівлі (споруди);

$K_{\Phi 11}$ – коефіцієнт функціональної придатності будівлі (споруди), що враховує функціональні відмінності відносно будівельного аналога, прийнятого за Збірниками укрупнених показників відновної вартості будівель і споруд (Збірники УПВВ) Держбуду СРСР або іншими аналогічними документами, та функціональну придатність використання будівлі (споруди) за призначенням, який встановлюється експертним шляхом

$$B_B = B_{BB} \cdot K_{\Pi} + B_{\Pi} \quad (9.3)$$

де B_{BB} – базисна відновна вартість, що розраховується через вартість одиничного показника будівельного аналога на основі Збірників УПВВ Держбуду СРСР, інших аналогічних документів або за ринковими даними, при наявності достовірних відомостей про балансову вартість будівлі (споруди) на момент введення в експлуатацію або його вартості за проектно-кошторисною документацією;

K_{Π} – узагальнюючий коефіцієнт перерахунку базисної відновної вартості у вартість на дату оцінки, який враховує збільшення вартості будівництва (подорожчання будівельних матеріалів, підвищення заробітної плати, вартості транспортних послуг, відрахувань в страхові фонди, планових накопичень та інше) за відповідний період часу;

B_{Π} – вартість додаткових поліпшень, що наявні в будівлі (споруді) порівняно з будівельним аналогом; вартість додаткових поліпшень встановлюється за даними додаткового кошториса або експертним шляхом.

$K_{ФІЗ}$ визначається за формулою

$$K_{ФІЗ} = (1 - K_{ЗН}) \quad (9.4)$$

де $K_{ЗН}$ – коефіцієнт середньозваженого фізичного зносу.

$K_{ЗН}$ визначається як

$$K_{ЗН} = \Phi : 100\% \quad (9.5)$$

де Φ – середньозважений фізичний знос, який визначається на основі даних про знос окремих конструктивних елементів будівлі (споруди) та їх питому вагу в її відновній вартості.

ВВБ береться зі збірників УПВВ (ціна 1969 р.). Індекс переходу від цін 1969 року до цін 1984 року встановлюється відповідно до постанови від 11.05.83 №94 Держбуду СРСР “Про затвердження індексів зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт і територіальних коефіцієнтів до них для перерахунку зведених кошторисних розрахунків (зведених кошторисів) будов” та постанови Ради Міністрів УРСР і Укррадпрофу від 19.05.89 №142 “Перевідні коефіцієнти балансової вартості будинків, побудованих до введення з 1 січня 1984 року нових кошторисних цін”.

$K_{інфл}$ розраховується як добуток помісячних індексів інфляції від початку року до дати оцінки земельної ділянки. Що стосується фізичного зносу, то його ступінь вимірюється у відсотках і визначається шляхом експертної оцінки стану окремих елементів і обчислюється як середньозважена величина з урахуванням питомої ваги елементів і конструкцій у відновній вартості будинку.

Середньозважений фізичний знос Φ розраховується на основі даних про фактичний фізичний знос окремих конструктивних елементів об’єкта та їх питому вагу в його відновній вартості за формулою

$$\Phi = \sum_{i=1}^n \Phi_i \cdot \frac{P_i}{100} \quad (9.6)$$

де Φ_i – фізичний знос i -го конструктивного елемента, %;
 P_i – питома вага i -го конструктивного елемента у вартості будівлі (споруди), %;
 n – кількість конструктивних елементів.

При визначенні V_B враховуються індекси зміни цін у будівництві. При цьому використовується така формула

$$V_B = V_{BB} \cdot K_y \cdot K_z \cdot K_p \cdot K_{инфл.} \quad (9.7)$$

де K_y – коефіцієнт подорожчання;
 K_z – галузевий коефіцієнт до базисної вартості;
 K_p – ринковий коефіцієнт для розрахунку договірних цін;
 $K_{инфл.}$ – коефіцієнт інфляції.

Нормативною базою визначення фізичного зносу є Правила визначення фізичного зносу житлових будинків, затверджені наказом Держжитлокомунгоспу України від 2 липня 1993 року №52 та Збірники УПВВ, розроблені Держбудом СРСР у 1969-1971 роках.

Щодо функціональної придатності, то коефіцієнт $K_{ФП}$ розраховується за формулою

$$K_{ФП} = 1 - K_{ФЗН} \quad (9.8)$$

де $K_{ФЗН}$ – коефіцієнт функціонального зносу.

Галузевий індекс збільшення вартості будівельно-монтажних робіт від цін 1984 року до цін 1997 року регулюється ДБН IV – 16 – 98.

Ринковий коефіцієнт збільшення вартості будівництва порівняно з базисною вартістю будівельно-монтажних робіт в цінах 1997 року на початок року проведення оцінки регламентується відповідними документами Держбуду України.

Розрахунок витрат на спорудження об'єкта нерухомого майна можна привести у таблицях 13-16.

Норма часу (за навчальною програмою): 2 год.

Питання для обговорення

- 1 Види вартості.
- 2 Оцінка технічного стану будівлі та види зносу.

3 Підбір об'єкта аналога

Таблиця 13

№	Показники, дані	Пояснення, позначення
1	Об'єкти аналоги	
2	Збірник УПВВБС №	
3	Таблиця №	
4	Відновна вартість 1 м ³ будівлі, крб.	
5	Кількість поверхів	
6	Група капітальності	

Таблиця 14

Розрахунок середньозваженого фізичного зносу

№ п/п	Елементи будівлі	Питома вага, %	Корегування, %	Скорегована питома вага, %	Питома вага з поправкою приведена до 100 %	% зносу	Середньозважений знос, %
1	Фундаменти						
2	Стіни і перегородки						
3	Перекриття						
4	Покрівля						
5	Підлоги						
6	Прорізи						
7	Оздоблювальні роботи						
8	Внутрішні санітарно-технічні і електротехнічні роботи						
9	Інші роботи						
Всього							
Коефіцієнт фізичного зносу							

Таблиця 15

Розрахунок коефіцієнта переведення вартості одиничного показника з цін _____ року в ціни на дату оцінки

№ п/п	Нормативний документ	Коефіцієнт, індекс	Лист, додаток	Значення
1	Загальна частина до збірників УПВВБС	Територіальний пояс	Дод. №3	
2	Загальна частина до збірників УПВВБС	Кліматичний район	Дод. №3	

3	Постанова держбуду СРСР від 11.05.83 року.	Коефіцієнт подорожчання вартості БМР в цінах 1969 року до вартості БМР в цінах 1984 року (Кпр)	Дод. №1	
4	Постанова держбуду СРСР від 11.05.83 року.	Територіальний коефіцієнт для Рівненської області (Кт)	Дод. №2	
5	"Ціноутворення у будівництві". Збірник офіційних документів та роз'яснень, липень 2013 рік	Середній індекс збільшення вартості будівництва, що здійснюється на території України на 01.07.2013 року в порівнянні з базисною вартістю БМР в цінах 1984 року (Кр)		
Загальний коефіцієнт (Кп)				

Таблиця 16

Розрахунок витрат на спорудження об'єкта нерухомого майна

№ п/п	Назва або характеристика	Одиниця виміру	Величина
1	Відновна вартість 1 м ³ будівлі (Вв)	крб.	
2	Загальний коефіцієнт відсутності (наявності) конструктивних елементів (Кк)	коєф.	
3	Скоригована вартість одиничного показника, 1 м ³ /крб. (В ₂₆)	крб.	
4	Коефіцієнт зміни групи капітальності (Ккап)	коєф.	
5	Коефіцієнт переводу вартості одиничного показника з цін 1969 року в ціни на дату оцінки (Кп)	коєф.	
6	Скоригована відновна вартість 1 м ³ будівлі (В ₃₁₁)	грн.	
7	Будівельний об'єм об'єкта оцінки, (V)	м ³	
8	Відновна вартість об'єкта оцінки, грн.	грн.	
9	Коефіцієнт фізичного зносу (Кфз)	%	
10	<i>Вартість нерухомого майна</i>		

Основні поняття та терміни

Відновна вартість – це розрахункова вартість будівництва, що визначена в поточних цінах на дату оцінки об'єкта, який відповідає об'ємно-планувальним характеристикам оцінюваної споруди, з урахуванням застосування чинних на момент оцінки норм і сучасних будівельних конструкцій.

Вартість відтворення – це розрахунковий розмір

вартості будівництва в поточних цінах на дату оцінки точної копії об'єкта оцінки або повної його конструктивної і функціональної подоби з урахуванням застосування засобів виробництв і якісного складу будівельних матеріалів, характерних оцінюваної нерухомості.

Вартість заміщення – це оцінювана вартість будівництва в поточних цінах на дату оцінки спорудження з корисністю, рівною корисності оцінюваного спорудження, із використанням сучасних матеріалів, сучасних стандартів, проектних та планувальних рішень (вартість будівництва аналога об'єкта оцінки).

Конструктивний аналог – це об'єкт, що повністю відповідає за несучою конструктивною схемою, застосованими будівельними матеріалами, об'ємно-планувальними характеристиками об'єкту оцінки.

Функціональний аналог – це об'єкт, що підбирається з урахуванням подібності функціональної приналежності будинків, але з урахуванням деякої подібності і в конструктивному плані.

Рекомендована література: 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10, 11, 16.

Практичне заняття № 10. Експертна грошова оцінка земельної ділянки методом залишку для землі.

Тема: Експертна грошова оцінка земельних ділянок

Мета: За допомогою методу залишку для землі визначити експертну грошову оцінку земельної ділянки.

План практичного завдання

10.1 Визначити витрати на об'єкт нерухомого майна;

10.2 Визначити чистий операційний дохід.

Даний метод передбачає визначення ринкової вартості земельної ділянки та вартістю земельних поліпшень.

В межах дохідного підходу обчислюють вартість поліпшеної земельної ділянки, а витратного – вартість земельних поліпшень, різницю – вартість земельної ділянки.

Загальний алгоритм визначення вартості:

Визначення вартості земельної ділянки проводилось шляхом поєднання методичних підходів капіталізації та методичного підходу, що ґрунтується на врахуванні витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на ділянці

1. Визначення капіталізованої вартості:

- визначення ставки капіталізації;
- визначення чистого операційного доходу;
- розрахунок капіталізованої вартості.

2. Розрахунок витрат на забудову земельної ділянки:

- розрахунок витрат на спорудження об'єктів нерухомості;

- визначення витрат на поліпшення.

3. Визначення вартості земельної ділянки.

Розрахунки оцінної вартості земельної ділянки за методом залишку для землі можна привести в табл. 17

Норма часу (за навчальною програмою): 2 год.

Питання для обговорення

- 1 Земельні поліпшення.
- 2 Об'єкт нерухомого майна.
- 3 Метод прямої та непрямой капіталізації.

Таблиця 17

Розрахунок оцінної вартості земельної ділянки за методом залишку
для землі

Показники	Значення	Пояснення
Площа земельної ділянки, м ²		
Чистий прогнозований операційний дохід, грн.		
Ставка капіталізації		
Капіталізована вартість забудованої ділянки, грн.		
Витрати на освоєння та будову ділянки, грн.		
В тому числі:		
Вартість заміщення земельних поліпшень - інженерна підготовка території та будівництво (включаючи прямі витрати, накладні витрати, витрати по підготовці земельної ділянки під будову) - грн.		
Прибуток забудовника, грн.		
На фінансове обслуговування, грн.		
Вартість послуг виконання проектів відводу, грн.		
Оціночна вартість землі, грн.		
Одиничний показник вартості 1м.кв.		

Основні поняття та терміни

Земельні поліпшення - зміна якісних характеристик земельної ділянки внаслідок розташування в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури, меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також внаслідок господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо).

Рекомендована література: 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10, 11, 16.

Практичне заняття № 11. Експертна грошова оцінка за поєднаними методичними підходами

Тема: Базова підготовка та підвищення кваліфікації експертів оцінювачів

Мета: Ознайомитися з методами оцінки земельної ділянки.

План практичного завдання

11.1 Провести аналіз вихідних даних.

11.2 Визначити метод оцінки, який можна використати при визначенні експертної грошової оцінки земельної ділянки.

11.3 Сутність методів оцінки земельної ділянки наведено нижче.

Метод попарного порівняння - сутність його полягає у виявленні на ринку декілька пар співставлених продаж, коли дві земельні ділянки майже ідентичні за виключенням якоїсь однієї відмінності, яку необхідно виявити і оцінити.

Метод статистичного аналізу ринку - застосування сучасних економіко-математичних та статистичних моделей для визначення вартості земельної ділянки на підставі даних про ціни продажу земельних ділянок аналогів та їх кількісні характеристики, що суттєво впливають на вартість.

Метод базової земельної ділянки - вибирається базова земельна ділянка відповідного функціонального використання, яка може бути реальною або гіпотетичною, вартість якої оцінюється із застосуванням стандартного алгоритму в рамках порівняльного підходу. Після того як вартість базової земельної ділянки визначена, вона стає орієнтиром для визначення вартості інших земельних

ділянок даної категорії.

Метод зисків - капіталізація доходів від використання земельної ділянки (відмінних від оренди) власником або користувачем.

Інвестиційний метод - визначення вартості землі як капіталізованого чистого операційного доходу від надання земельної ділянки в оренду.

Економічний метод - визначення вартості землі як залишку між очікуваною ціною продажу поліпшеної ділянки і витратами на земельні поліпшення з урахуванням прибутку інвестора.

Метод співвіднесення (перенесення) - визначення вартості землі як частки в загальній вартості поліпшеної земельної ділянки

Метод залишку для землі - вартість землі визначається як різниця між поточною вартістю капіталізованого чистого операційного доходу (або рентного доходу) з поліпшеної ділянки і вартістю земельних поліпшень

Метод розподілення доходу - визначення вартості землі як капіталізованої за ставкою, визначеною для землі, різниці між чистим операційним доходом від наданої в оренду поліпшеної земельної ділянки та очікуваним доходом на інвестований у земельні поліпшення капітал. При цьому очікуваний від земельних поліпшень дохід визначається як добуток їх вартості та ставки капіталізації для поліпшень.

Метод розвитку (можливого використання) - вартість землі визначається як різниця між дисконтованими доходами від передбачуваного використання і дисконтованими витратами, пов'язаними з

переходом до цього використання

Застосування тих чи інших методів експертної оцінки повинно бути завжди обгрунтовано, виходячи з внутрішніх та зовнішніх економічних умов і наявності необхідної для їх застосування інформації, а отримані показники вартості земельної власності за вибраними методами - завжди узгоджені.

Норма часу (за навчальною програмою): 2 год.

Питання для обговорення

- 1 Методичні підходи.
- 2 Аналіз ринку нерухомості.
- 3 Алгоритм проведення методів оцінки.

Основні поняття та терміни

Метод оцінки - спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід.

Методичні підходи - загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки.

Практичне заняття № 12.

Тема: Викуп земельних ділянок для суспільних потреб

Мета: Ознайомитися з методами викупу земельної ділянки для суспільних потреб.

План практичного завдання

- 1 Викуп і примусове відчуження земельних ділянок
- 2 Примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності

Питання для обговорення:

1 Нормативні акти Кабінету Міністрів України, місцевих рад – як джерела земельного права.

2 Розпорядження державного Комітету України по земельних ресурсах до моніторингу земель.

Норма часу (за навчальною програмою): 4 год.

Рекомендована література: 7, 19, 23.

Практичне заняття № 13.

Тема: Оформлення правовстановлюючих документів на землю

Мета: Ознайомитися з алгоритмом ведення документації на землю.

План практичного завдання

1 Встановлення межі земельної ділянки в натурі

2 Реальні витрати при укладенні договору купівлі-продажу земельної ділянки

3 Умови передачі земельних ділянок орендарем в суборенду

4 Процедура безкоштовного отримання земель

Питання для самостійної роботи:

1 Постанова Кабінету Міністрів України «ПОЛОЖЕННЯ про технічний паспорт земельної ділянки, яка, або право на яку (оренди, суперфіцію, емфітевзису) виставляється на земельні торги»

2 Нормативні акти Кабінету Міністрів України, місцевих рад – як джерела земельного права.

3 Розпорядження державного Комітету України по земельних ресурсах до моніторингу земель.

Норма часу (за навчальною програмою): 2 год.

Рекомендована література: 6-9, 20.

Практичне заняття № 14.

Тема: Обмеження прав на землю. Право земельного сервіту

Мета: Ознайомитися з принципами та правами земельного обмеження використання земельних ділянок.

План практичного завдання

- 1 Види обмежень права на земельну ділянку.
- 2 Охоронні і санітарні зони.
- 3 Санітарно – захисні зони.
- 4 Зони особливого режиму використання земель.

Питання для самостійної роботи:

1 Нормативні акти Кабінету Міністрів України, місцевих рад – як джерела земельного права.

2 Розпорядження державного Комітету України по земельних ресурсах до моніторингу земель.

Норма часу (за навчальною програмою): 2 год.

Рекомендована література: 1-4. 10, 12, 20.

IV. Розподіл балів, що отримують студенти (орієнтовний)

Поточне тестування та самостійна робота														Підсумковий контроль	Сума	
Змістовий модуль 1							Змістовий модуль 2									
T 1	T 2	T 3	T 4	T 5	T 6	T 7	T 8	T 9	T10	T11	T12	T12	T13	T14	30	100
4	4	4	4	4	4	9	4	4	4	4	4	4	4	9		

T1, T2 ... T14 – теми змістових модулів

Шкала оцінювання

Сума балів за всі види навчальної діяльності	Оцінка ECTS	Оцінка за національною шкалою	
		для екзамену, курсового проекту (роботи), практики	для заліку
90 – 100	A	відмінно	зараховано
82-89	B	добре	
74-81	C		
64-73	D	задовільно	
60-63	E		
35-59	FX	незадовільно з можливістю повторного складання	не зараховано з можливістю повторного складання
0-34	F	незадовільно з обов'язковим повторним вивченням дисципліни	не зараховано з обов'язковим повторним вивченням дисципліни

Методи контролю

Поточний контроль знань студентів з навчальної дисципліни проводяться в за допомогою оцінки правильності та якості виконання поставлених завдань.

Контроль самостійної роботи проводиться шляхом перевірки звітів з самостійної роботи та захисту розглянутих в них питань.

Оцінювання результатів поточної роботи (завдань, що виконуються на практичних заняттях та консультаціях, результати самостійної роботи студентів) проводиться за

наступними критеріями (у % від кількості балів, виділених на завдання із заокругленням до цілого числа):

0% – завдання не виконано;

40% – завдання виконано частково та містить суттєві помилки методичного або розрахункового характеру;

60% – завдання виконано повністю, але містить суттєві помилки у розрахунках або в методиці;

80% – завдання виконано повністю і вчасно, проте містить окремі несуттєві недоліки (розмірності, висновки, оформлення тощо);

100% – завдання виконано правильно, вчасно і без зауважень.

Підсумковий контроль знань відбувається на іспиті в усній формі.

До іспиту не допускається студент, який набрав, менше ніж 42 балів за навчальну роботу протягом семестру, не виконав і не здав всіх лабораторних робіт, не відвідував без поважних причин більшу частину лекцій.

V. Рекомендована література

Методичне забезпечення

1. Опорний конспект лекцій (*у електронному і паперовому носіїві*) по всіх темах курсу, у тому числі і для самостійного вивчення.
2. Пакети тестових завдань по кожній темі і в цілому по всьому курсу дисципліни.
3. Еталони проведення нормативної грошової оцінки населених пунктів.
4. Друкований роздатковий матеріал для виконання практичних завдань.

Базова література

1. Удовенко І.О., Кульбіцький В.Л. Методичні вказівки для проведення практичних занять з дисципліни «Оцінка земель» для студентів спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» Умань, 2018 – 42 с.
2. Кривов В.М. Проблеми управління земельними ресурсами та шляхи його удосконалення // Матеріали круглого столу на тему «Управління земельними ресурсами в контексті стратегії сталого розвитку». – К. – 2005. – 338 с.
3. Кривов В.М., Мартин А.Г. Сучасні організаційно – правові проблеми охорони земель і ґрунтів України // Землеустрій і кадастр. – 2007. – №3. – С. 44–48.
4. Кривов В.М., Тихенко Р.В. Еколого–економічні аспекти оптимізації структури земельних угідь сучасних агроландшафтів та формування екологічної мережі в ринкових умовах // Матеріали круглого столу на тему

«Управління земельними ресурсами в контексті стратегії сталого розвитку». – К. – 2005. – 338 с.

Рекомендована література

1. Рекомендації Держкомзему України „Законодавче регулювання формування та розвитку ринку земель в Україні” – Матеріали Круглого столу 5 травня 2006 року
2. Проект Закону України „Про державний земельний кадастр” (Таблиця поправок для розгляду у другому читанні). Реєстраційний № 5394
3. Проект Закону України „Про ринок земель”.
4. Цивільний кодекс України, № 435-IV від 16 січня 2003 року

Допоміжна

1. Кучер О.О., Горбатович С.М. Викуп і примусове відчуження земельних ділянок: правові та економічні аспекти. – Землевпорядний вісник, 2006.
2. Семененко Б.Г. Пропозиції по типовій програмі підготовки експертів оцінювачів земельних ділянок.
3. Деякі інституціональні аспекти земельних відносні в Україні: стан та напрями вдосконалення /І.К.Бистріков, О.С.Новаторов, Т.С.Ніколаєнко та ін. — К.: НАІ України, РВПС України, — 2002. — 134 с.
4. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Навчальний посібник / Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М.- К.: Профі, 2007. – 624 с.

5. Михасюк Р.І. Регулювання земельних відносин. – Львів: 2020. 231 с.

Інформаційні ресурси

1. Державна науково-технічна бібліотека України. Охорона навколишнього середовища. 19/03/2009.

URL://ntbu.ru/bs/un/054_on.htm

2. [URL://www.land-ukraine.com/index.php?p=article&id=146](http://www.land-ukraine.com/index.php?p=article&id=146)

3. [URL://zakon1.rada.gov.ua/](http://zakon1.rada.gov.ua/)