

Міністерство освіти і науки України  
Національний університет водного господарства та  
природокористування  
Кафедра землеустрою, кадастру, моніторингу земель та  
геоінформатики

**05-05-74**

## **МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ**

до практичних занять із навчальної дисципліни  
**«Оцінка та управління нерухомістю»**  
(Змістовий модуль 1. Сутність та оцінка нерухомості)  
для здобувачів вищої освіти першого (бакалаврського) рівня за  
освітньо-професійною програмою «Геодезія та землеустрій»  
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»  
денної та заочної форм навчання

Рекомендовано науково-методичною  
радою з якості ННІАЗ  
Протокол № 9 від 19.05.2020 р.

Рівне – 2020

Методичні вказівки до виконання практичних занять з дисципліни «Оцінка та управління нерухомістю» (Змістовий модуль 1. Сутність та оцінка нерухомості) для здобувачів вищої освіти першого (бакалаврського) рівня за освітньо-професійною програмою «Геодезія та землеустрій» спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» денної та заочної форми навчання [Електронне видання] / Ліщинський А. Г., Ніколайчук К. М., Стахів Я. А. – Рівне : НУВГП, 2020 – 50 с.

Укладачі: Ліщинський А. Г., к.т.н., доцент кафедри землеустрою, кадастру, моніторингу земель та геоінформатики;  
Ніколайчук К. М., к.т.н., доцент кафедри землеустрою, кадастру, моніторингу земель та геоінформатики;  
Стахів Я. А., старший викладач кафедри землеустрою, кадастру, моніторингу земель та геоінформатики.

Відповідальний за випуск: Ліщинський А. Г., к.т.н., доцент, завідувач кафедри землеустрою, кадастру, моніторингу земель та геоінформатики.

Керівник групи забезпечення спеціальності,  
д.с.-г.н., професор

Мошинський В .С.

- © Ліщинський А. Г., Ніколайчук К. М., Стахів Я. А., 2020
- © Національний університет водного господарства та природокористування, 2020

## ЗМІСТ

	Вступ	4
1	Тематика практичних занять.....	5
2	Методичні рекомендації до виконання практичної частини	6
3	Рекомендована література.....	48
4	Інформаційні ресурси.....	50

## ВСТУП

Впровадження в навчальну програму підготовки спеціалістів землепорядного профілю дисципліни «Оцінка та управління нерухомістю» необхідне для підвищення професійного рівня майбутніх фахівців.

Організація ефективного управління нерухомим майном є надзвичайно актуальним завданням. В основі якісного управління нерухомістю лежить її оцінка. Управління будь-яким об'єктом нерухомого майна передбачає розумний розподіл обов'язків, ефективне прийняття рішень, раціональне використання коштів.

**Метою** вивчення навчальної дисципліни є отримання теоретичних знань та здобуття відповідних практичних навиків щодо особливостей здійснення оцінки та управління нерухомим майном.

В результаті вивчення дисципліни «Оцінка та управління нерухомістю» студенти повинні

### **знати:**

- нормативні документи, що забезпечують проведення грошової оцінки земель та нерухомості;
- методичні підходи до проведення грошової оцінки земель та нерухомості;
- порядок проведення грошової оцінки земель та об'єктів нерухомості;
- форми та зміст звітності результатів оцінки;
- порядок затвердження та використання результатів оцінки;

### **вміти:**

- правильно визначити мету оцінки;
- правильно вибрати і використати методичні підходи в проведенні оцінки;
- визначити найбільш ефективне використання земельних ділянок та об'єктів нерухомості.

## 1. Тематика практичних занять

№ з/п	Назва теми	Кількість годин	
		денна форма навчання	заочна форма навчання
1	2	3	4
<i>Змістовний модуль I. Сутність та оцінка нерухомості</i>			
1	Методика та порядок проведення економічної оцінки нерухомості (земель сільськогосподарського призначення)	2	2
2	Методика та порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)	2	-
3	Методика та порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів	2	-
4	Експертна грошова оцінка за методичним підходом, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу	2	2
5	Експертна грошова оцінка за методичним підходом, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок	2	-
6	Експертна грошова оцінка за методичним підходом, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення	2	-
<b>Всього</b>		<b>12</b>	<b>6</b>

## 2. Методичні рекомендації до виконання практичної частини

### Практичне заняття № 1.

**Тема:** *Методика та порядок проведення економічної оцінки нерухомості (на прикладі земель сільськогосподарського призначення)*

**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 сільськогосподарського 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

Площа господарства 25 * n + N , га				
Культури	Розмір поля		Урожайність, ц/га	Ціна продукції*, грн./ц
	%	га		
Озима пшениця	35		42	520
Ячмінь	25		35	440
Цукровий буряк	8		350	84
Кукурудза	12		400	450
Багаторічні трави	20		55	460

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

Таблиця 2 Порядок визначення економічної оцінки земель

№ з/п	Культури	Площа, га	Урожайність ц/га	Ціна грн./ц	Валовий збір, ц	Валовий дохід, грн./га	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.
1	Озима пшениця												
2	Ячмінь												
3	Цукровий буряк												
4	Кукурудза на силос												
5	Багаторічні трави												
	Всього												

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

$$Ц_{Влі} = Y_i \cdot Ц_i \quad (1.1)$$

або

$$Ц_{Влі} = B_{зi} \cdot Ц_i / П_{Лi} \quad (1.2)$$

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

$П_{Лi}$  – площа  $i$ -ї культури, га;

$Y_i$  – урожайність  $i$ -ї культури, ц/га;

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

$$Ц_{ВПзд} = Ц_{Вл} / П_{Лд} \quad (1.3)$$

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

$П_{Лд}$  – 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

$$C_{Ki} = П_{Лi} \cdot c_i \quad (1.4)$$

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

$П_{Лi}$  – 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

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

г). Витрати на одиницю площі земельної ділянки

$$c_{зд} = \sum_{i=1}^n П_{Лi} \cdot c_i / П_{Лзд} \quad (1.6)$$

3. Визначається чистий дохід:

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

$$ЧД_i = Ц_{Влі} - C_i \quad (1.7)$$



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

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

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

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

$$ЧД_{Ki} = Ц_{ВПКi} - C_{Ki} \quad (1.8)$$

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

$C_{Ki}$  – витрати на вирощування  $i$ -ї культури, грн..

в). Чистий дохід на всю площу земельної ділянки

$$ЧД_{зд} = Ц_{ВПЗд} - C_{зд} \quad (1.9)$$

г). Чистий дохід на одиницю площі земельної ділянки

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

4. Визначається ефективність (рентабельність) використання земельної ділянки

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

5. Визначається диференціальний рентний дохід у грошовому виразі

$$Д_{рд} = Ц_{ВПЗд} - C_{зд} - C_{зд} \cdot Н_{р} \quad (1.12)$$

де  $Н_{р}$  – 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.**

**Тема:** *Методика та порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)*

**Мета:** Навчити студентів проводити нормативну грошову оцінку окремих земельних ділянок сільськогосподарського призначення та несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), що перебувають у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб.

### **План практичного завдання**

2.1. Використовуючи задані вихідні дані та додаток до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення від 16 листопада 2016 р. №

831 скласти шкалу грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів угідь.

2.2 Провести нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

2.3 Провести нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки несільськогосподарського призначення поза населеного пункту.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться на основі методики затвердженою постановою Кабінету Міністрів України № 831 від 16 листопада 2016 р.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться окремо за сільськогосподарськими угіддями (ріллею, багаторічними насадженнями, сіножатями, пасовищами, перелогами) та несільськогосподарськими угіддями на землях сільськогосподарського призначення.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, у тому числі земель під господарськими будівлями і дворами, є відомості Державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), документація із землеустрою.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва та Севастополя згідно з додатком та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь).

Складення шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарського району (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ, перелогів) здійснюється за формулою:

$$Ga_{gp} = G_u \times Ba_{gp}/B, \quad (2.1)$$

де  $G_{agr}$  – нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, гривень за гектар;

$G_u$  – норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та Севастополя, гривень за гектар (за додатком методики);

$B_{agr}$  – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

$B$  – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та Севастополя.

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за формулою:

$$G_{zd} = \Sigma(Pa_{agr} \times G_{agr}) + P_{nsg} \times G_{nsg}, \quad (2.2)$$

де  $G_{zd}$  – нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, гривень;

$Pa_{agr}$  – площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, гектарів;

$P_{nsg}$  – площа несільськогосподарських угідь (земель під господарськими шляхами і прогонами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, земель під господарськими будівлями і дворами, земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо), гектарів;

$G_{nsg}$  – норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, гривень за гектар (за додатком методики).

У разі коли агровиробничі групи ґрунтів сільськогосподарських угідь на земельній ділянці сільськогосподарського призначення не визначено, застосовується норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського

району Автономної Республіки Крим, області, мм. Києва та Севастополя згідно з додатком методики.

У разі коли у природно-сільськогосподарському районі відсутні матеріали бонітування ґрунтів та/або норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя в такому природно-сільськогосподарському районі застосовується норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя Автономної Республіки Крим, області.

Для виконання практичного завдання студентам видаються умови задач.

В задачі проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення:

- вказані угіддя, в тому числі несільськогосподарські;
- площа земельної ділянки, площі складових її агровиробничих груп ґрунтів та площа несільськогосподарських угідь ділянки, га;
- Бали бонітетів агровиробничих груп ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району; та середні бали бонітетів ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району.

Для виконання практичного завдання студентів відповідно до вихідних даних заповнити таблицю шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь (табл. 3).

Таблиця 3. Шкала нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів на 1га сільськогосподарських угідь

№ з/п	Агровиробничі групи ґрунтів (назви та шифри)	Нормативна грошова оцінка ґрунтів			
		рілля	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища
1.					
2					
...					
N					

За шкалами цін нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів, капіталізованого рентного доходу з несільськогосподарського угіддя та площ складових частин земельної ділянки провести її нормативну грошову оцінку земельної ділянки. Оформлення задачі в довільній формі, згідно порядку виконання.

В задачі проведення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) вказуються:

- Функціональне використання земельної ділянки;
- площа;
- місце розташування ділянки;
- інші дані в залежності від категорії земель до яких відноситься земельна ділянка та її функціонального використання.

Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) проводиться відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 року № 1278 та за Порядком затвердженим наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 22.08.2013 № 508

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення під господарськими будівлями і дворами здійснюється відповідно до цього Порядку як земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за формулою

$$Ц_n = П_d \times Р_d \times С_k \times К_m \times К_v \times К_{мц} \times К_i, \quad (2.3)$$

де  $П_d$  – площа земельної ділянки, що приймається за даними Державного земельного кадастру або документації із землеустрою, кв. м;

$Р_d$  – рентний дохід на один кв. м площі для відповідної категорії земель, що визначається за нормативами рентного доходу для відповідної категорії земель згідно з додатком 1 Порядку, гривень на рік;

$С_k$  – строк капіталізації, років;

$K_m$  – коефіцієнт, який враховує місце розташування земель;

$K_v$  – коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки;

$K_{mz}$  – коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення;

$K_i$  – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, що визначається згідно із статтею 289 розділу XIII Податкового кодексу України.

Строк капіталізації рентного доходу визначається для всіх категорій земель (крім земель лісгосподарського призначення) і становить 33 роки, для земель лісгосподарського призначення – 50 років.

Коефіцієнт, який враховує місце розташування земель ( $K_m$ ) (крім земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду), визначається для кадастрового кварталу, межі якого відображаються на індексних кадастрових картах (планах), за формулою

$$K_m = K_p \times K_l, \quad (2.4)$$

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.

Для земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який враховує місце розташування земель ( $K_m$ ), приймається рівним одиниці.

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

$$K_p = K_{p1} \times K_{p2} \times K_{p3}, \quad (2.5)$$

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 та визначається згідно з додатком 2 Порядку;

$Kp3$  – коефіцієнт, який враховує розташування кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи та визначається згідно з додатком 3 Порядку.

Коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів ( $Kp1$ ), нормативна грошова оцінка земель яких визначена, якщо найменша відстань від межі кадастрового кварталу до межі населеного пункту не перевищує зони впливу населеного пункту ( $D$ ), для відповідної категорії земель визначається за формулою (крім земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісогосподарського призначення, водного фонду)

$$Kp1 = \frac{\left(\frac{C_{nm} \times K_{пт}}{S_k \times R_d \times K_{p2} \times K_{p3}} - 1\right) \times (D - L)}{D} + 1 \quad (2.6)$$

де  $C_{nm}$  – середня вартість одного квадратного метра земель населеного пункту залежно від регіональних факторів місця розташування, що визначена відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української академії аграрних наук від 27 січня 2006 року № 18/15/21/11, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05 квітня 2006 року за № 388/12262, з урахуванням коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, гривень;

$K_{пт}$  – коефіцієнт, який враховує ступінь містобудівної цінності територій у зоні впливу населених пунктів та визначається згідно з додатком 4 Порядку;

$S_k$  – строк капіталізації (33 роки);

$R_d$  – рентний дохід на один кв. м площі для відповідної категорії земель (крім земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісогосподарського призначення, водного фонду), що визначається за нормативами рентного доходу для відповідної категорії земель згідно з додатком 1 Порядку, гривень на рік;



$Kp2$  – коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення та визначається згідно з додатком 2 Порядку;

$Kp3$  – коефіцієнт, який враховує розташування кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи та визначається згідно з додатком 3 Порядку;

$D$  – ширина зони впливу населеного пункту, що визначається згідно з додатком 5 Порядку, км;

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

Якщо населені пункти, нормативна грошова оцінка земель яких визначена, відсутні на відстані від межі кадастрового кварталу меншій, ніж ширина зони впливу населених пунктів ( $D$ ), коефіцієнт  $Kp1$  приймається рівним одиниці.

Для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісгосподарського призначення, водного фонду коефіцієнт  $Kp1$  приймається рівним одиниці.

Якщо кадастровий квартал розташований у межах ширини зони впливу декількох населених пунктів, приймається найбільше з можливих значень коефіцієнта  $Kp1$ .

Якщо розрахункове значення коефіцієнта  $Kp1$  менше одиниці, він приймається рівним одиниці.

Коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами ( $Kл$ ), визначається згідно з додатком 6 до цього Порядку як добуток значень коефіцієнтів, які відповідають локальним факторам, що мають прояв у межах цього кадастрового кварталу.

Коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки ( $Kв$ ), визначається за формулою

$$Kв = Kв1 \times Kв2 \times Kв3 \times Kв4, \quad (2.7)$$

де  $K_{в1}$  – коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки, визначається згідно з додатком 7 Порядку відповідно до даних Державного земельного кадастру;

$K_{в2}$  – коефіцієнт, який враховує регіональні відмінності у формуванні рентного доходу та визначається для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення згідно з додатком 8 Порядку, а для земельних ділянок інших категорій прирівнюється до одиниці;

$K_{в3}$  – коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень та визначається для земель, вкритих лісовою (деревною та чагарниковою) рослинністю, а для інших земельних угідь прирівнюється до одиниці;

$K_{в4}$  – 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 (визначення див. нище), а для інших земельних угідь прирівнюється до одиниці.

Коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень ( $K_{в3}$ ), визначається за формулою

$$K_{в3} = K_{л1} \times K_{л2} \times K_{л3}, \quad (2.8)$$

де  $K_{л1}$  – коефіцієнт, який враховує тип лісорослинних умов та визначається згідно з додатками 9, 10, 11, 12 та 13 Порядку залежно від місця розташування земельної ділянки;

$K_{л2}$  – 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;

$K_{л3}$  – коефіцієнт, який враховує відповідність фактичної лісистості території оптимальній та визначається згідно з додатком 14 Порядку.

Площі і типи лісорослинних умов або типи лісу в таксаційних виділах лісових земель, їхня належність до адміністративно-територіальних одиниць, природно-кліматичних зон, категорій лісів, лісотаксових поясів та розрядів лісових такс приймаються за даними Республіканського комітету Автономної Республіки Крим з лісового та мисливського господарства,

територіальних органів Державного агентства лісових ресурсів України, які подаються фізичною або юридичною особою, яка звертається за отриманням адміністративної послуги з видачі витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель.

Нормативна грошова оцінка лісових земель, у лісах яких рубки головного користування заборонені, за розрядами лісових такс не диференціюється і приймається на рівні оцінок за першим розрядом.

Коефіцієнт, який враховує продуктивність водних об'єктів ( $K_{в4}$ ), визначається за формулою

$$K_{в4} = K_{вд1} \times K_{вд2} \times K_{вд3}, \quad (2.9)$$

де  $K_{вд1}$  – коефіцієнт, який враховує значення водного об'єкта та визначається згідно з додатком 15 Порядку;

$K_{вд2}$  – коефіцієнт, який враховує якісний стан водного об'єкта та визначається згідно з додатком 16 Порядку;

$K_{вд3}$  – коефіцієнт, який враховує екологічне значення водного об'єкта та визначається згідно з додатком 17 Порядку.

Значення та якісний стан водних об'єктів приймаються за даними Державного агентства водних ресурсів України, а екологічне значення – за даними Міністерства екології та природних ресурсів України.

Коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення ( $K_{мц}$ ), визначається для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення та історико-культурного призначення за формулою

$$K_{мц} = K_{мц1} \times K_{мц2}, \quad (2.10)$$

де  $K_{мц1}$  – коефіцієнт, який враховує цінність земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення та визначається згідно з додатками 18, 19 та 20 Порядку;

$K_{мц2}$  – коефіцієнт, що враховує статус земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення та приймається: для об'єктів місцевого значення – 1,1; для об'єктів загальнодержавного значення – 1,3.

Для земель лісгосподарського призначення, водного фонду, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та

іншого призначення коефіцієнт (*Кмц*) прирівнюється до одиниці, а для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення: для об'єктів місцевого значення – 3,3; для об'єктів загальнодержавного значення – 3,9.

Значення коефіцієнтів *Кр1, Кнт, Кр2, Кр3, Кр, Кл, Км, Кв1, Кв2, Кл1, Кл2, Кл3, Кв3, Квд1, Квд2, Квд3, Кв4, Кв, Кмц1, Кмц2, Кмц* визначаються із точністю до 0,0001.

Оформлення задачі в довільній формі, згідно порядку виконання.

**Норма часу** (за навчальною програмою): 2 год.

### **Питання для обговорення**

1 Методика та порядок проведення нормативної грошової оцінка земель сільськогосподарського призначення.

2 Методика та порядок проведення нормативної грошової оцінка земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів).

3 Призначення нормативної грошової оцінка земель сільськогосподарського призначення та несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів).

4 Грошова оцінка окремих земельних ділянок.

5 Особливості проведення нормативної грошової оцінка земель різного функціонального використання.

### **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.

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.

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.**

**Тема:** *Методика та порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів*

**Мета:** Навчити студентів практичного застосування порядку проведення нормативної грошової оцінки населених пунктів. Розглянути методи економіко-планувального зонування території населених пунктів.

#### **План практичного завдання**

3.1 Визначення витрат на освоєння та облаштування території населеного пункту.

3.2 Визначення площі території, що приймається до розрахунку при визначенні базової вартості.

3.3 Розрахунок базової вартості земель населеного пункту.

3.4 Економіко-планувальне зонування території населеного пункту (експертний метод).

3.5 Проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

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.

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  $Ц_n$  – грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки, грн./м<sup>2</sup>;

$B$  – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр, грн./м<sup>2</sup>;

$H_n$  – норма прибутку (6%);

$H_k$  – норма капіталізації (3%);

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

$K_m$  – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

$K_\phi$  – 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;

$K_{м3}$  – 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

$$Ц_n = Ц_{nm} \cdot K_{\phi} \cdot K_{m2} \cdot K_{m3} \quad (3.3)$$

де  $Ц_{nm}$  – середня (базова) вартість 1 м<sup>2</sup> земель населеного пункту, грн.

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

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.

Для виконання практичного завдання студенту, відповідно до варіанта і вихідних даних, необхідно заповнити таблицю укрупнених показників витрат на облаштування території населеного пункту (табл. 4). Для спрощеного розрахунку вихідними даними є загальна вартість облаштування території населеного пункту, що визначається за формулою

$$B = 50\,000 \text{ тис. грн.} + N \times ijn \text{ тис. грн.} \quad (3.5)$$

де  $N$  – номер студента за списком групи;

$ijn$  – три останні цифри залікової книжки студента;

та структура витрат на облаштування населеного пункту (%).

Таблиця 4 Витрати на будівництво інженерних мереж

№ з/п	Елементи витрат	Частка елемента у витратах, %	Вартість витрат, тис. грн.
1	2	3	4
1	Облаштування вулиць	21	
2	Електропостачання (ЛЕП)	14	
3	Газопостачання	15	
4	Водопостачання	11	
5	Каналізація	12	
6	Телефонні мережі	4	
7	Кабельне телебачення та інтернет	6	
8	Мережі зв'язку	3	
9	Зелені насадження	5	
10	Інженерне облаштування території	9	
	Всього	100	

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 відкритими розробками, породними відвалами, шахтами.

Для визначення базової вартості земель населеного пункту площу забудови визначаємо за формулою

$$P_{ин} = 50 \text{ га} \times N + ij \text{ га} \quad (3.6)$$

де  $N$  – номер студента за списком групи;

$ij$  – дві останні цифри залікової книжки студента.

Наступним елементом для визначення базової вартості земель населеного пункту є регіональний коефіцієнт  $K_{м1}$ . 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.

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 по-факторної 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 багатоповерхової 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 (табл. 5). 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  $K_{м2}$  для кожної зони.

Таблиця 5 Анкета експертної оцінки

№ з/п	Фактори	Оціночні райони						
		1	2	3	4	5	6	7
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 теплопостачання								
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 i-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

$$I_i = \frac{I_c}{I} \quad (3.7)$$

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 (табл. 6)

Таблиця 6 Розрахунок значення  $K_{m2}$  для економіко планувальної зони

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

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

Кінцевим результатом грошової оцінки завжди є оцінка окремої ділянки. На величину рентного доходу конкретної земельної ділянки окрім зональних впливають також локальні фактори та функціональне використання земельної ділянки.

Згідно з Порядком грошової оцінки земель населених пунктів максимальна кількість локальних факторів, що можуть бути застосовані у грошовій оцінці складає 30. Всі локальні фактори розбиті на 6 груп (функціонально-планувальні, інженерно-інфраструктурні, інженерно-геологічні, історико-культурні, природно-ландшафтні, санітарно-гігієнічні) залежно від природи їх формування. Частина факторів (14) здійснює підвищення вартість земельної ділянки, а частина (16) – пониження.

Загальне правило застосування локальних коефіцієнтів, що присвоюються кожному фактору таке:

1. Наявність фактора та величина коефіцієнта для кожного населеного пункту визначаються та обґрунтовуються у грошовій оцінці земель населеного пункту.

2. Значення коефіцієнта для кожного фактору є фіксованим, виключається кілька значень коефіцієнту для одного і того ж населеного пункту (наприклад: коефіцієнт на розташування земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів не може становити для одних ділянок 1,04, а для інших – 1,1).

3. Загальний сукупний коефіцієнт  $K_{\Sigma}$  визначається шляхом множення всіх локальних коефіцієнтів, які проявляються на даній земельній ділянці.

Коефіцієнт функціонального використання території земельної ділянки  $K_f$  наводиться в таблиці 3.1 Порядку грошової оцінки земель населених пунктів. Функціональне використання земельної ділянки визначається на основі даних земельно-кадастрової документації. Коефіцієнт функціонального використання для земельних ділянок змішаного використання (включаючи земельні ділянки з часткою земель сільськогосподарського призначення) визначається як середньозважене (за площею) значення коефіцієнтів функціонального використання окремих частин земельної ділянки змішаного використання.

Кінцеве значення грошової оцінки земель окремої ділянки визначається як добуток ціни квадратного метра економіко-планувальної зони на добуток локальних коефіцієнтів  $K_{\Sigma}$  та визначений функціональний коефіцієнт  $K_f$ .

**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.
4. Економіко-планувальне зонування території та визначення коефіцієнтів  $K_{\Sigma}$ .
5. Врахування локальних факторів та функціонального використання земельної ділянки на її величину рентного доходу.

#### **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.

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 № 4.**

**Тема:** *Експертна грошова оцінка за методичним підходом, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу.*

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

#### **План практичного завдання**

4.1 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. 7);

4.2 Визначити потенційний валовий дохід на основі аналізу грошових потоків (табл. 8);

4.3 Встановити дійсний (ефективний) валовий дохід (табл. 9);

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

4.5 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

$$C_{кп} = D_o / C_k \quad (4.1)$$

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

$$C_{кп} = \sum D_{oi} / (1 + C_k)^i \quad (4.2)$$

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);

$t$ - період (у роках), який враховується при непрямій капіталізації чистого доходу.

У загальному вигляді алгоритм розрахунку вартості земельної ділянки такий:

1. Визначення потенційного річного доходу

$$D_{пл} = O_{пл} / M^2 \cdot 12 \text{ міс.} \cdot P_l \quad (4.3)$$

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  $1 \text{ м}^2$  подібної нерухомості в місяць;

$P_l$  – площа будівлі, що здається в оренду.

2. Визначення ефективного річного доходу

$$D_e = D_n \cdot K_n \quad (4.4)$$

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  $D_o$

$$D_o = D_e - B_p \quad (4.5)$$

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 7. 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					
<b>Орендна ставка 1 м<sup>2</sup>, грн. з ПДВ</b>					
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					
<b>Відкоригована орендна ставка, грн./кв.м з ПДВ</b>					

Таблиця 8. Розрахунок потенційного валового доходу

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

Таблиця 9. 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	<b>Ефективний валовий дохід</b>		
5	<b>ПДВ</b>		
6	<b>Ефективний валовий дохід після вирахування ПДВ</b>		
7	Відрахування у фонд заміщення		
8	Витрати на управління		
9	Платежі за комунальні послуги		
10	Земельний податок		
11	<b>Чистий операційний дохід</b>		

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 № 5.**

**Тема:** *Експертна грошова оцінка за методичним підходом, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.*

**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

$$C_{za} = C_a + \sum_{j=1}^m \Delta C_{aj} \quad (5.1)$$

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;

$\Delta C_{aj}$  – 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 природно-кліматичних 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 (*Км1*, *Км2*), 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 місто формуючого значення, зупинок швидкісного транспорту, приреєстрові зони, зони портів;
- інженерно-інфраструктурні – наявність твердого покриття вулиць, централізованого газо-, 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 (табл. 10).

**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.

Таблиця 10. 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.				

продовження табл. 10

1	2	3	4	5
<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.				

### **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.

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



## **Практичне заняття № 6.**

**Тема:** *Експертна грошова оцінка за методичним підходом, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.*

**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**

6.1 Визначення очікуваної ціни продажу забудованої земельної ділянки (або капіталізованого чистого доходу);

6.2 Визначення технічних характеристик будівлі та підбір будівельного аналога;

6.3 Розрахунок витрат на спорудження об'єкта нерухомого майна;

6.4 Визначення оцінної вартості земельної ділянки.

Для виконання практичного завдання студентам видаються умови задач, в яких вказуються необхідні вихідні дані:

- площа земельної ділянки, її функціональне використання, га;

- характеристики земельних поліпшень (конструктивні особливості, капітальність будівель, тощо);

- місце розташування ділянки;

- певні економічні показники та умови, необхідні для рішення задач експертної оцінки земельних ділянок.

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, забудова 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

$$Ц_е = Ц_о - B_{oc} \quad (6.1)$$

де  $Ц_е$  – 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 ( $B_o$ ), як суттєвішої складової витрат на спорудження об'єкта нерухомого майна ( $B_{oc}$ ) в цінах на дату оцінки, можуть бути визначені за формулою

$$B_o = B_B \cdot K_{физ} \cdot K_{фп} \quad (6.2)$$

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

$K_{физ}$  – коефіцієнт фізичної придатності будівлі (споруди);

$K_{фп}$  – 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

$$B_B = B_{BB} \times K_{п} + B_{п} \quad (6.3)$$

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;

$K_{п}$  – 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;

$V_{II}$  – вартість додаткових поліпшень, що наявні в будівлі (споруді) порівняно з будівельним аналогом; вартість додаткових поліпшень встановлюється за даними додаткової кошторисної або експертним шляхом.

$K_{\Phi_{I3}}$  визначається за формулою

$$K_{\Phi_{I3}} = (1 - K_{3H}) \quad (6.4)$$

де  $K_{3H}$  – коефіцієнт середньозваженого фізичного зносу.

$K_{3H}$  визначається як

$$K_{3H} = \Phi / 100\% \quad (6.5)$$

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

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

$$\Phi = \sum_{i=1}^n \Phi_i \cdot \frac{P_i}{100} \quad (6.6)$$

де  $\Phi_i$  – 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

$$V_B = V_{BB} \cdot K_y \cdot K_z \cdot K_p \cdot K_{infl} \quad (6.7)$$

де  $K_y$  – коефіцієнт подорожчання;

$K_z$  – галузевий коефіцієнт до базисної вартості;

$K_p$  – ринковий коефіцієнт для розрахунку договірних цін;

$K_{infl}$  – коефіцієнт інфляції.

$V_{BB}$  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 Уккранпрофу від 19.05.89 №142 “Перевідні коефіцієнти балансової

вартості будинків, побудованих до введення з 1 січня 1984 року нових кошторисних цін”.

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.

$K_{\text{інфл}}$  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.

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  $K_{\text{фп}}$  розраховується за формулою

$$K_{\text{фп}} = 1 - K_{\text{фзн}} \quad (6.8)$$

де  $K_{\text{фзн}}$  – коефіцієнт функціонального зносу.

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.

Таблиця 11. Підбір об'єкта аналога

№	Показники, дані	Пояснення, позначення
1	2	3
1	Об'єкти аналоги	
2	Збірник УПВВБС №	
3	Таблиця №	

4	Відновна вартість 1 м <sup>3</sup> будівлі, крб.	
5	Кількість поверхів	
6	Група капітальності	

Таблиця 12. 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						
<b>Всього</b>							
<b>Коефіцієнт фізичного зносу</b>							

Таблиця 13. Розрахунок коефіцієнта переводу вартості одиничного показника з цін 1969 року в ціни на дату оцінки

№ п/п	Нормативний документ	Коефіцієнт, індекс	Лист, додаток	Значення
1	2	3	4	5
1	Загальна частина до збірників УПВВБС	Територіальний пояс	Додаток №3	
2	Загальна частина до збірників УПВВБС	Кліматичний район	Додаток №3	

продовження табл. 13

1	2	3	4	5
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)	Додаток №1	
4	Постанова держбуду СРСР від 11.05.83 року.	Територіальний коефіцієнт для Рівненської області (Кт)	Додаток №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)		
<b>Загальний коефіцієнт (Кп)</b>				

Таблиця 14. Розрахунок витрат на спорудження об'єкта нерухомого майна

№ п/п	Назва або характеристика	Одиниця виміру	Величина
1	Відновна вартість 1 м <sup>3</sup> будівлі (Вв)	крб.	
2	Загальний коефіцієнт відсутності (наявності) конструктивних елементів (Кк)	коєф.	
3	Скоригована вартість одиничного показника, 1 м <sup>3</sup> /крб. (В <sub>369</sub> )	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 <sup>3</sup> будівлі (В <sub>311</sub> )	грн.	
7	Будівельний об'єм об'єкта оцінки, (V)	м <sup>3</sup>	
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.

### 3. Рекомендована література

1. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : навчально-методичний посібник / Ю. Ф. Дехтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха. К. : Профі, 2007. 624 с.
2. Пазинич В. І., Свистун Л. А. Оцінка об'єктів нерухомості : навчальний посібник. К. : Центр учбової літератури, 2009. 434 с.
3. Економіка нерухомості : навчальний посібник. Асаул А. М., Павлов В. І., Пилипенко І. І., Павліха Н. В. К. : ІВЦ Держкомстату України, 2004. 350 с.
4. Драпіковський О., Іванова І. Практикум з оцінки міських земель. К. : УАДУ, 2000. 116 с.
5. Туровська Л. В., Кисельов В. Б., Буратевич О. І. Судова експертиза з оцінки землі та землекористування : методичні рекомендації. Рівне : ПП ДМ, 2010. 144 с.
6. Нормативна та експертна грошова оцінка землі : нормат.- прав. акти, коментар і роз'яснення / Упоряд. : Під заг. ред. Головатюка М. С. К. : Вид. ПАЛИВОДА А.В. 2007. 332 с.
7. Палеха Ю. М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів : монографія. К. : НВЦ «Профі», 2006. 294 с.
8. Оцінка бізнесу та нерухомості : навчальний посібник. Кучеренко В. Р., Квач Я. П., Сементина Н. В., Улибіна В. О. К. : Центр учбової літератури, 2009. 200 с.
9. Драпіковський О. І., Іванова І. Б. Оцінка земельних ділянок. К. : Прінт – Експрес, 2004. 296 с.
10. *Землевпорядний вісник*. Науково-виробничий журнал.
11. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок / постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1532. *Офіційний вісник України*. 2002. № 42. С. 144.
12. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів / постанова Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. № 213.
13. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23.05.2017 №262. URL:



<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0679-17> (дата звернення 07.04.2020).

14. Про порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів / наказ Держкомзему, міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Держкомводгоспу, міністерства аграрної політики України, Держкомлісгоспу, УААН від 27.01.2006 № 18/15/21/11.

15. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) / постанова Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 р. № 1278. *Офіційний вісник України*. 2011. № 972. С. 138.

16. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) / Наказ міністерства аграрної політики України від 22.08.2013 р. № 508. *Офіційний вісник України*. 2013. № 72. С. 314.

17. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page3>. (дата звернення 07.04.2020).

18. Податковий кодекс України : Закон України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення 07.04.2020).

#### 4. Інформаційні ресурси

1. Офіційний Web-сайт Верховної Ради України. URL: <http://portal.rada.gov.ua/> (дата звернення 07.04.2020).
2. Законодавство України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/>
3. Офіційний Web-сайт Кабінету Міністрів України. URL: <http://www.kmu.gov.ua/> (дата звернення 07.04.2020).
4. Міністерство юстиції України. URL: <https://minjust.gov.ua/> (дата звернення 07.04.2020).
5. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <http://land.gov.ua/>
6. Державний комітет статистики. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення 07.04.2020).
7. Національна бібліотека ім. В. І. Вернадського. URL: <http://www.nbu.gov.ua/> (дата звернення 07.04.2020).
8. Рівненська обласна універсальна наукова бібліотека (м. Рівне, майдан Короленка, 6). URL: <http://www.lib.rv.ua/> (дата звернення 07.04.2020).
9. Рівненська централізована бібліотечна система (м. Рівне, вул. Київська, 44). URL: <http://cbs.rv.ua/> (дата звернення 07.04.2020).
10. (Наукова бібліотека НУВГП (м. Рівне, вул. Олексі Новака, 75). URL: <http://nuwm.edu.ua/naukova-biblioteka> (дата звернення 07.04.2020).