МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА

МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ

до виконання практичних робіт та самостійної роботи

з навчальної дисципліни

МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ

(для магістрів спеціальності 8.08010104 – Оцінка землі та нерухомого майна)

Харків
ХНУМГ ім. О. М. Бекетова
2015

Методичні рекомендації до виконання практичних робіт та самостійної роботи з навчальної дисципліни «Методологія оцінки нерухомості» (для магістрів спеціальності 8.08010104 – Оцінка землі та нерухомого майна) / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова; уклад. : Т. В. Анопрієнко. – Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2015. – 46 с.

Укладач: **Т. В. Анопрієнко**

Рецензенти: **Л. В. Сухомлін**, кандидат економічних наук, доцент Харківського національного аграрного університету імені В. В. Докучаєва;

І. С. Глушенкова, кандидат технічних наук, доцент Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова

Рекомендовано кафедрою геоінформаційних систем, оцінки землі та нерухомого майна, протокол № 1 від 29.08.2015 р.

ЗМІСТ

Вступ……..... 4
1 Складові частини практичних робіт…… 5
2 Загальні вимоги до оформлення практичних робіт…… 6
3 Практичні роботи……... 9
3.1 Нормативна грошова оцінка земельних ділянок і сфери її застосування…….……...9
3.2 Експертна грошова оцінка земельних ділянок…….…… 15
3.3 Застосування методичного підходу, який базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу……..……..... 24
3.4 Застосування методичного підходу, який базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення……..... 28
Додаток А. Класифікація видів цільового призначення земель (КВЦПЗ)….. 32
Додаток Б. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки……..…… 40
Додаток В. Витяг із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки..41
Список джерел…..……..... 43

ВСТУП

Практична робота – це самостійне аудиторне науково-практичне дослідження, яке дає змогу оцінити якість знань студента, його вміння застосовувати ці знання на практиці.

Виконання практичних робіт є важливою складовою частиною навчального процесу з підготовки бакалаврів напряму «Геодезія, картографія та землеустрій».

Виконання практичних робіт має сприяти більш поглибленому засвоєнню студентами дисципліни «Методологія оцінки нерухомості», спонукає ґрунтовно вивчати законодавчі акти з питань оцінки землі та іншого нерухомого майна, застосовувати різні методичні підходи та методи оцінки, а також опрацьовувати спеціальні наукові видання.

У процесі виконання практичних робіт студент має розвивати навички користування спеціальною літературою, самостійно її аналізувати й узагальнювати, показати вміння вирішувати завдання, застосовувати теоретичні положення у вирішенні конкретних задач.

Для кращого засвоєння теоретичного курсу та опанування практичними навичками у сфері оцінки землі та іншого нерухомого майна, передбачено виконання практичних робіт.

1 СКЛАДОВІ ЧАСТИНИ ПРАКТИЧНИХ РОБІТ

Практична робота складається з наступних елементів: Титульний аркуш; Реферат; Зміст; Перелік умовних позначень, символів, одиниць, скорочень і термінів; Вступ; Основна частина; Висновки; Перелік посилань; Додатки.

Реферат. Безпосередньо після титульного аркуша розміщують реферат.

Реферат складається з основного тексту й переліку ключових слів. Основний текст реферату (обсягом не більше 500 слів) містить стислі відомості про:

- обсяг практичної роботи, кількість частин, ілюстрацій, таблиць, додатків, джерел згідно з переліком посилань (усі відомості наводять, включаючи додатки);
- об’єкт, мета, методи та результати проектування;
- основні характеристики та показники роботи.

Після тексту реферату (у нижній частині сторінки) розміщують ключові слова, тобто слова, які є визначальними для розкриття суті практичної роботи.

Перелік ключових слів містить від 5 до 15 слів (словосполучень), надрукованих великими літерами в називному відмінку в один рядок через коми.

Зміст. Безпосередньо після реферату, починаючи з нової сторінки, розташовують зміст (Додаток А) з вказівкою початкових номерів сторінок.

Перелік умовних позначень, символів, одиниць, скорочень і термінів.

У переліку, який теж починають з нової сторінки, пояснюють всі прийняті у практичній роботі малопоширені умовні позначення, символи, одиниці, скорочення і терміни. Незалежно від цього після першої появи цих елементів у тексті наводять їх розшифровку. Забороняється введення власних скорочень.

Перелік треба розташовувати стовпцем. Ліворуч в абетковому порядку наводять умовні позначення, символи, одиниці, скорочення і терміни, праворуч – їх детальну розшифровку.

Вступ. У вступі, розташованому на окремій сторінці, коротко викладають підставу для виконання, мету і задачі практичної роботи.

Основна частина. В основній частині (додатки Б – Г, розділи 1 – 9) розкривають суть практичної роботи, тобто викладають відомості про теорію, нормативні вимоги, методи розробки й отримані результати. Докладніше про відомості, які подаються в основній частині, наведено у розділі 3.

Висновки. У висновках, наводять оцінку одержаних результатів роботи, розміщуючи їх після викладення основної частини, починаючи з нової сторінки.

Перелік посилань. Перелік джерел, на які є посилання в основній частині звіту, наводять у кінці практичної роботи, починаючи з нової сторінки.

У відповідних місцях тексту мають бути посилання.

Бібліографічні описи в переліку подають у порядку, за яким вони вперше згадуються в тексті. Порядкові номери описів у переліку є посиланнями в тексті (номерні посилання). Посилання на джерела слід зазначати порядковим

номером за переліком посилань, виділеним двома квадратними дужками, наприклад «... у відповідності з вимогами інструкції [15] ...».

При посиланні на розділи, підрозділи, пункти, підпункти, ілюстрації, таблиці, формули, рівняння, додатки, зазначають їх номери.

При посиланнях слід писати: «... у розділі 4 …», «… дивись 2.1 …», «…відповідно до 2.2 …», «… на рисунку 1.3 …», «… у таблиці 3.2 …», «… за формулою (3.2) …», «… у рівняннях (1.3) – (1.5) …», «… у додатку Б …».

Бібліографічні описи посилань у переліку наводять відповідно до чинного стандарту з бібліотечної та видавничої справи.

Додатки. У додатках розміщують матеріал, який не може бути послідовно розміщений в основній частині проекту через великий обсяг або спосіб відтворення. Додатки слід оформлювати як продовження практичної роботи на її наступних сторінках, розташовуючи додатки в порядку появи посилань на них у тексті.

Кожний додаток повинен починатися з нової сторінки. Додаток повинен мати заголовок, надрукований вгорі малими літерами з першої великої симетрично відносно тексту сторінки. Посередині рядка над заголовком малими літерами з першої великої, повинно бути надруковано слово «Додаток» і велика літера, яка позначає додаток. Додатки слід позначати послідовно великими літерами української абетки, за винятком літер Ґ, Є, З, І, Ї, Й, О, Ч, Ь.

Додатки повинні мати спільну з письмовою роботою наскрізну нумерацію сторінок.

2 ВИМОГИ ДО ОФОРМЛЕННЯ ПРАКТИЧНИХ РОБІТ

Практичні роботи оформлюють з одного боку аркуша білого паперу формату А4, використовуючи шрифт Times New Roman чорного кольору, розміром 14 pt з інтервалом 1,5. Абзац становить 10 мм. Текст на аркуші розміщують, додержуючись таких розмірів берегів: верхній і нижній – 20 мм, лівий – 30 мм, правий – 10 мм.

Помилки, описки й графічні неточності допускається виправляти підчищенням або зафарбуванням білою фарбою і нанесенням на тому ж місці або між рядками виправленого зображення машинним способом або від руки. Виправлене повинно бути чорного кольору. Власні назви наводять мовою оригіналу. Сторінки слід нумерувати арабськими цифрами, додержуючись наскрізної нумерації впродовж усього тексту практичної роботи. Номер сторінки проставляють у правому верхньому куті сторінки без крапки в кінці.

Титульний аркуш включають до загальної нумерації сторінок письмової роботи. Номер сторінки на титульному аркуші не проставляють.

Ілюстрації й таблиці, розміщені на окремих сторінках, включають до загальної нумерації сторінок звіту.

Нумерація розділів та підрозділів. Розділи та підрозділи нумерують арабськими цифрами. Розділи мають порядкову нумерацію в межах викладення суті практичної роботи і позначаються арабськими цифрами без крапки.

Підрозділи мають порядкову нумерацію в межах кожного розділу. Номер підрозділу складається з номера розділу і порядкового номера підрозділу, відокремлених крапкою. Після номера підрозділу крапка не ставиться.

Розділи й підрозділи повинні мати заголовки. Заголовки розділів розташовують посередині рядка і друкують великими літерами без крапки в кінці, не підкреслюючи.

Заголовки підрозділів починають з абзацу і друкують маленькими літерами, крім першої великої, не підкреслюючи, без крапки в кінці.

Якщо заголовок складається з двох і більше речень їх розділяють крапкою. Перенесення слів у заголовку розділу не допускається. Відстань між заголовком і подальшим чи попереднім текстом має бути два рядки.

Не допускається розміщувати назву розділу, підрозділу, а також пункту й підпункту в нижній частині сторінки, якщо після неї розміщено тільки один рядок тексту.

Ілюстрації. Ілюстрації слід розміщувати безпосередньо після тексту, де вони згадуються вперше, або на наступній сторінці. На всі ілюстрації мають бути посилання у звіті.

Фотознімки розміром менше за формат А4 мають бути наклеєні на аркуш білого паперу формату А4.

Ілюстрація позначається словом «Рисунок __», яке разом з назвою ілюстрації розміщують після пояснювальних даних, наприклад, «Рисунок 3.1 – Ситуаційна схема».

Нумерують ілюстрації арабськими цифрами порядковою нумерацією в межах розділу. Номер ілюстрації складається з номера розділу і порядкового номера ілюстрації, відокремлених крапкою, наприклад, рисунок 3.2 – це другий рисунок третього розділу.

Таблиці. Цифровий матеріал оформлюється у вигляді таблиць. Таблицю слід розташовувати безпосередньо після тексту, в якому вона згадується вперше, або на наступній сторінці. На всі таблиці мають бути посилання в тексті.

Таблиці нумерують арабськими цифрами порядковою нумерацією в межах розділу. Номер таблиці складається з номера розділу і порядкового номера таблиці, відокремлених точкою, наприклад, таблиця 2.1 – це перша таблиця другого розділу.

Назву таблиці друкують малими літерами (крім першої великої) і вміщують над таблицею. Назва має бути стислою і відбивати зміст таблиці.

Під час переносу частини таблиці на іншу сторінку заголовок або стовпець замінити відповідно номерами граф чи рядків, нумеруючи їх арабськими цифрами у першій частині таблиці.

Слово «Таблиця ____» вказують один раз зліва над першою частиною таблиці, над іншими пишуть: «Продовження таблиці ____» з зазначенням номера таблиці.

Заголовки граф таблиці починають з великої літери, а підзаголовки – з малої, якщо вони складають одне речення з заголовком.

Підзаголовки, що мають самостійне значення, пишуть з великої літери. В кінці заголовків і підзаголовків таблиць крапки не ставлять. Заголовки і підзаголовки граф записують в однині.

Переліки. Переліки можуть бути наведені у середині тексту. Перед переліком ставлять двокрапку. Перед кожною позицією переліку слід ставити малу літеру української абетки з дужкою, або, не нумеруючи – дефіс. Перелік друкують малими літерами з абзацу.

Формули й рівняння. Формули та рівняння розташовують безпосередньо після тексту, в якому вони згадуються, посередині сторінки. Формули й позначення у тексті, обов'язково набирати за допомогою Equation Editor – редактора формул Word, а не у текстовому режимі.

У редакторі формул мають бути встановлені такі параметри – розміри: загальний – 12 pt, великі індекси – 9 pt, малі індекси – 7 pt, великі символи – 19 pt, малі символи – 12 pt; стиль: текст функції, змінні, матриці-вектори, числа – шрифт Times New Roman Cyr, для решти стилів – шрифт Symbol.

Вище і нижче кожної формули або рівняння повинно бути залишено не менше одного вільного рядка.

Формули і рівняння (за винятком наведених у додатках) слід нумерувати порядковою нумерацією в межах розділу.

Номер формули або рівняння складається з номера розділу і порядкового номера формули або рівняння, відокремлених крапкою, наприклад, формула (1.3) – третя формула першого розділу.

Номер формули або рівняння зазначають на рівні формули або рівняння в дужках у крайньому положенні на рядку.

Пояснення значень символів і числових коефіцієнтів, що входять до формули чи рівняння, слід наводити безпосередньо під формулою в тій послідовності, в якій вони наведені у формулі чи рівнянні.

Пояснення значення кожного символу та числового коефіцієнта слід давати з нового рядка. Перший рядок пояснення починають з абзацу словом «де» без двокрапки, наприклад:

$$Ц = \frac{До}{Ск}, \qquad (1.3)$$

де $Ц$ – поточна вартість земельної ділянки, грн;

$До$ – чистий дохід від використання земельної ділянки, грн;

$Ск$ – ставка капіталізації, коефіцієнт.

Переносити формули чи рівняння на наступний рядок допускається тільки на знаках виконуваних операцій, повторюючи знак операції на початку наступного рядка. Коли переносяться формули чи рівняння на знакові операції множення, застосовують знак «·».

Формули, що йдуть одна за одною й не розділені текстом, відокремлюють комою.

3 ПРАКТИЧНІ РОБОТИ

Законодавством визначені правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, її державного та громадського регулювання, забезпечення створення системи незалежної оцінки майна з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки майна, майнових прав та використання її результатів. Положення Законів поширюються на правовідносини, які виникають у процесі здійснення оцінки майна, майнових прав, що належать фізичним та юридичним особам України на території України та за її межами, а також фізичним та юридичним особам інших держав на території України та за її межами, якщо угода укладається відповідно до законодавства України, використання результатів оцінки та здійснення професійної оціночної діяльності в Україні.

Залежно від мети та об’єкту оцінки законодавством передбачені різні види оцінки. Так передбачена оцінка для цілей оподаткування, при міні, спадкуванні, даруванні, продажу, визначені втрат і збитків нанесених власникові нерухомого майна, при ліквідації підприємств та банкрутстві, відчужені та страхуванні, заставі тощо.

3.1 Нормативна грошова оцінка земельних ділянок і сфери її застосування

Мета роботи: розглянути порядок проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок та використання отриманих результатів.

Теоретичні пояснення. Відповідно до ст. 201 Земельного кодексу України [1] залежно від призначення та порядку проведення, грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною і експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у випадках [4]:

– визначення розміру земельного податку;

– визначення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;

– визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;

– під час розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;

– визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі [4]:

– відчуження та страхування земельних ділянок, які належать до державної або комунальної власності, крім випадку, передбаченого абзацом сьомим частини першої цієї статті;

– застави земельної ділянки відповідно до закону;

– визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;

– визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;

– визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;

– виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;

– відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;

– визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;

– рішення суду;

– за згодою сторін.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок в населених пунктах

В основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

Механізм нормативної грошової оцінки викладено в Методиці та Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [9, 13].

Нормативна грошова оцінка населених пунктів для всіх категорій земель та земельних ділянок (за винятком сільськогосподарських угідь) визначається згідно з формулою 3.1.

Нормативна грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів визначається за формулою:

$$Цн = \frac{В \cdot Нп}{Нк} \cdot Кф \cdot Км, \qquad (3.1)$$

де Цн – нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки, грн;

В – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр, грн;

Нп – норма прибутку (6%);

Нк – норма капіталізації (3%);

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

Км – коефіцієнт, який характеризує місцерозташування земельної ділянки.

Витрати на освоєння та облаштування території (В) містять відновну вартість, як первісну вартість, що змінюється після переоцінки, інженерної підготовки головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, теплопостачання, електропостачання (у тому числі зовнішнє освітлення), слабкострумових пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту за станом на початок року проведення оцінки.

Індексація витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів у відповідності до чинного законодавства України. Витрати на освоєння та облаштування території визначаються за кожним конкретним населеним пунктом за даними статистичної звітності відповідних органів державної статистики.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф) (табл. 1.1 додатку 1 Порядку [13]), ураховує відносну прибутковість видів економічної діяльності.

Коефіцієнт, який характеризує місцерозташування земельної ділянки (Км), обумовлюється трьома групами рентоутворюючих факторів регіонального, зонального та локального характеру і обчислюється за формулою:

$$Км = Км1 \cdot Км2 \cdot Км3, \qquad (3.2)$$

де Км1 – регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення (є добутком коефіцієнтів з табл. 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 додатку 1 Порядку [13]);

Км2 – зональний коефіцієнт, який враховує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони), визначається як добуток пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів;

Км3 – локальний коефіцієнт, який враховує місцерозташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Вихідними даними для обчислення є генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, плани їх земельно-господарського устрою, матеріали економічної оцінки їх територій.

Значення коефіцієнтів встановлюють за результатами пофакторних оцінок кожної групи з урахуванням питомої ваги рентоутворюючих факторів у формуванні загального рентного доходу в межах населеного пункту та його економіко-планувальних зон.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів виконується в наступній послідовності.

І. Збір та обробка вихідних даних. Отримання від відповідних організацій даних щодо кількісних і вартісних показників освоєння та облаштування території населеного пункту. Створення цифрової моделі місцевості. Нанесення інженерно-транспортної інфраструктури населеного пункту із зазначенням їх основних характеристик.

ІІ. Визначення середньої вартості одного квадратного метра земель населеного пункту в залежності від регіональних факторів місця розташування (Цнм) за формулою:

$$Цнм = \frac{В \cdot Нп}{Нк} \cdot Км1. \qquad (3.3)$$

Значення коефіцієнта Км1 є добутком коефіцієнтів, які враховують:

- чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції (додаток 1, табл. 1.2 Порядку [13]);
- входження в приміську зону міст з чисельністю населення 100 тис. чол. і більше (додаток 1, табл. 1.3 Порядку [13]);
- наявність у населеного пункту статусу курорту (додаток 1, табл. 1.4 Порядку [13]);
- входження до зон радіаційного забруднення (додаток 1, табл. 1.5 Порядку [13]).

ІІІ. Проводять земельно-оціночну структуризацію населеного пункту – виділяють оціночні одиниці (квартали, райони). У межах населеного пункту базова вартість одного квадратного метра земель диференціюється за економіко-планувальними зонами, які встановлюють на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням таких факторів:

- неоднорідності функціонально-планувальних якостей території;
- доступності до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;
- рівня інженерного забезпечення та благоустрою території;
- рівня розвитку сфери обслуговування населення;
- екологічної якості території;
- привабливості середовища: різноманітність місць праці, наявність історико-культурних та природних пам’яток тощо.

Середня вартість одного квадратного метра земель не диференціюється для:

- смуги відводу магістральної залізниці, за винятком економіко-планувальних зон, які включають вокзали та привокзальні площі;
- смуги відводу магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, які проходять через територію населеного пункту і виходять за його межі;

– смуги відводу ліній електропостачання високої напруги і виходять за його межі.

Здійснюють оцінку кожної оціночної одиниці за обраними факторами. Питома вага зональних рентоутворюючих факторів визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей. Сума вагових характеристик, що встановлена для факторів, повинна дорівнювати 1,0.

Об'єднують оціночні одиниці в економіко-планувальні зони з урахуванням таких факторів:

1) суміжність районів;

2) однотипне функціональне використання земель;

3) близьке значення комплексного індексу (Ii).

Визначають вартість одного квадратного метра земель населених пунктів у розрізі економіко-планувальних зон за формулою:

$$Цнз = Цнм \cdot Км2, \quad (3.4)$$

де Цнз – середня для економіко-планувальної зони вартість одного квадратного метра земель, грн.

Значення коефіцієнта Км2 визначається як добуток пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів.

Числові значення пофакторних оцінок приймаються в межах граничних значень коефіцієнтів Км2 груп населених пунктів з різною чисельністю населення (табл. 1.6 додатка 1 Порядку [13]) з урахуванням нормативно-технічної документації та експертної оцінки.

IV. Визначають вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання (Цн) з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місця її розташування в межах економіко-планувальної зони за формулою:

$$Цнз = Цнз \cdot Кф \cdot Км3. \quad (3.5)$$

Значення коефіцієнта Км3 визначається стосовно кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей. При встановленні значення локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки можливо встановлювати його значення на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці. Установлення частки площі здійснюється переважно шляхом використання ГІС-технологій та електронних цифрових карт масштабу, не меншому, ніж 1:10000, – для міст з чисельністю населення понад 100 тис. чол. та 1:5000 – для інших населених пунктів.

Для обчислення враховуються локальні фактори, наведені в додатку 1, таблиці 3.7 Порядку [13], при цьому добуток пофакторних оцінок не повинен бути нижче 0,50 і вище 1,50.

V. Визначають загальну вартість земельної ділянки. Складають витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки (додаток Б).

Порядок виконання практичної роботи

1. Розглянути нормативні акти земельного законодавства, які регламентують питання нормативної грошової оцінки земель та її законодавче обґрунтування.
2. Отримати у викладача свій варіант завдання.
3. Заповнити бланк витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки за даними свого варіанту, приклад наведений у додатку Б.
4. Підготувати звіт з практичної роботи.

Зміст звіту з практичної роботи

1. Титульний аркуш.
2. Коротка пояснювальна записка, в якій повинні бути висвітлені такі питання:
   - поняття нормативної грошової оцінки земельних ділянок та її законодавче обґрунтування;
   - методична база нормативної грошової оцінки землі;
   - нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.
3. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки (на окремих аркушах).

Список джерел

1. Закон України «Про оцінку земель» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15, Ст. 229.
2. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF.
3. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджений наказом Держкомзему України, Держкоммістобудування України, Мінсільгосппроду України та Української академії аграрних наук від 27.11.1995 р. №76/230/325/150 та зареєстрований у Міністерстві юстиції України 30.11.1995 р. №427/963 // Офіційний вісник України від 26.04.2006 р., № 15, стор. 154, стаття 1133, код акту 35909/2006.
4. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Навчальний посібник / Дегтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. – К. : Профі, 2007. – 624 с., 8 іл.

Питання для самоперевірки

1. Навести класифікацію земель.
2. Які землі відносять до забудованих?
3. Якою є послідовність проведення нормативної грошової оцінки земель?
4. На чому ґрунтується розрахунок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів?

5. За якою формулою розраховуються базова (середня) вартість одного квадратного метра земель населеного пункту?

6. За якою формулою розраховуються вартість одного квадратного метра земель населених пунктів у розрізі економіко-планувальних зон?

7. За якою формулою розраховуються вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання з урахуванням локальних факторів?

3.2 Експертна грошова оцінка земельних ділянок

Мета роботи: розглянути порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок та застосування отриманих результатів.

Теоретичні пояснення. Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог Закону України «Про оцінку земель» [4], Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні»[5], а також інших нормативно-правових актів та державних стандартів, норм і правил.

Інформаційною базою для експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути:

– матеріали про фізичні характеристики земельної ділянки, якість ґрунтів, характер та стан земельних поліпшень, їх використання згідно із законодавством;

– документи, що підтверджують права, зобов'язання та обмеження стосовно використання земельної ділянки;

– відомості про місце розташування земельної ділянки, природні, соціально-економічні, історико-культурні, містобудівні умови її використання, екологічний стан та стан розвитку ринку нерухомості в районі розташування земельної ділянки;

– інформація про ціни продажу (оренди) подібних об'єктів, рівень їх дохідності, час експозиції об'єктів цього типу на ринку;

– дані про витрати на земельні поліпшення та операційні витрати, що склалися на ринку, а також про доходи і витрати виробництв та реалізації сільськогосподарської і лісогосподарської продукції;

– проекти землеустрою, схеми планування територій та плани земельно-господарського устрою, згідно з якими передбачається зміна існуючого використання земельної ділянки, що може вплинути на вартість об'єкта оцінки;

– інші дані, що впливають на вартість об'єкта оцінки.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться на основі таких методичних підходів:

– капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок;

– зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;

– врахування витрат на земельні поліпшення.

При проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об’єкт оцінки.

Методичний підхід, який базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного), передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки від найбільш ефективного використання земельної ділянки з урахуванням установлених обтяжень та обмежень.

Чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю. Рентний дохід, розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержаної на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами і прибутком виробника.

Для поліпшеної земельної ділянки, дохід від землі визначається шляхом розподілення загального доходу між її фізичними компонентами – землею та земельними поліпшеннями.

Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки. При цьому вартість земельної ділянки визначається як відношення чистого операційного або рентного доходу до ставки капіталізації за формулою:

$$Цкп = \frac{До}{Ск}, \qquad (3.6)$$

де До – чистий операційний або рентний дохід, грн;

Цкп – вартість земельної ділянки, яка визначена шляхом прямої капіталізації, грн;

Ск – ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу).

Непряма капіталізація ґрунтується на припущенні про обмеженість та змінність грошового потоку від використання земельної ділянки протягом певного періоду з наступним її продажем на ринку. При цьому вартість земельної ділянки визначається як поточна вартість майбутніх доходів від її використання та продажу за формулою:

$$Цкн = \sum_{i=1}^{t} \frac{Доі}{(1 + Ск)^i} + Р, \qquad (3.7)$$

де Цкн – вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації, грн;

Доі – очікуваний чистий операційний або рентний дохід за і-й рік, грн;

Р – поточна вартість реверсії;

t – період (у роках), який враховується при непрямій капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

Ставка капіталізації визначається характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок

або шляхом розрахунку на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей.

Ставка капіталізації для землі може бути визначена також як різниця між загальною ставкою капіталізації для поліпшеної земельної ділянки та нормою повернення капіталу з урахуванням питомої ваги вартості земельних поліпшень.

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 визначають на підставі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних.

Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою:

$$Цза = Ца + \sum_{j=1}^{т} ΔЦаj, \qquad (3.8)$$

де Цза – скоригована ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки, грн;

Ца – фактична ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки, грн;

m – кількість факторів порівняння;

ΔЦаj – різниця (поправка) в ціні (+, -) продажу а-ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, яка оцінюється, за j-м фактором порівняння.

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

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.

За наявності великої кількості продажів подібних земельних ділянок на ринку для визначення вартості шляхом зіставлення цін продажів можуть бути застосовані методи математичної статистики.

Методичний підхід, який базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається, за умови найбільш ефективного їх використання (фактичного чи умовного). При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення за формулою:

$$Цв = Цо – Вос, \qquad (3.9)$$

де Цв – вартість земельної ділянки, яка визначена шляхом урахування витрат на земельні поліпшення, грн;

Цо – очікуваний дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки чи капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання, грн;

Вос – витрати на земельні поліпшення, грн.

Для визначення поточної вартості майбутніх доходів та витрат, які нерівномірно розподіляються у часі, застосовується дисконтування відповідних грошових потоків.

Для поліпшеної земельної ділянки, вартість землі може бути визначена шляхом встановлення характерного співвідношення між ринковою вартістю землі та земельних поліпшень у районі розташування об'єкта оцінки.

Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться в такій послідовності:

- обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;
- визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;
- складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку;
- збирання, обробка та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;
- визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;
- вибір та обґрунтування методичних підходів;
- визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку;
- складання звіту про оцінку.

Обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі включає попереднє вивчення ситуації щодо об'єкта та мети оцінки для складання завдання на оцінку та укладання договору про її проведення та обстеження і вивчення ситуації на ринку під час проведення оцінки.

Попереднє вивчення ситуації передбачає обстеження об'єкта оцінки та визначення виду вартості (ринкової, заставної, страхової, для бухгалтерського обліку, інвестиційної, ліквідаційної, спеціальної тощо).

Обстеження об'єкта оцінки включає огляд земельної ділянки або її частини та вивчення наявної правової, технічної та кадастрової документації щодо місця розташування земельної ділянки, її правового статусу, меж та розміру, складу угідь та земельних поліпшень, існуючого функціонального використання, а також визначення оцінюваних прав щодо земельної ділянки.

Визначення виду вартості земельної ділянки здійснюється на основі встановленої мети оцінки та умов майбутньої угоди, наприклад, ринкова, ліквідаційна, інвестиційна, спеціальна або інший вид вартості.

На даному етапі суб'єкт оціночної діяльності – суб'єкт господарювання повинен переконатися у тому, що він володіє достатнім обсягом інформації щодо об'єкта, який оцінюється. У разі необхідності заявити замовнику оцінки про додаткове залучення до участі в її проведенні інших оцінювачів або інших фахівців, а також суб'єктів підприємницької діяльності. Може відмовитися від

проведення оцінки у разі виникнення обставин, які перешкоджають проведенню об’єктивної оцінки, у тому числі будь-яких форм примусу.

Складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку передбачає узгодження між замовником оцінки і суб’єктом оціночної діяльності – суб’єктом господарювання питань щодо об’єкта та мети оцінки.

Завдання на оцінку повинно включати визначення об’єкта оцінки, мету оцінки, вид вартості і його визначення; дату оцінки; узгоджені джерела інформації та дату й умови її надання; обсяг і ступінь необхідного обстеження земельної ділянки та її поліпшень; перелік припущень та умов, що обмежують використання результатів оцінки, форму представлення результатів оцінки тощо.

Істотними умовами договору є зазначення об’єкта оцінки; мети оцінки; виду вартості, що підлягає визначенню; дати оцінки та строку виконання робіт; розміру і порядку оплати робіт; права та обов’язки сторін договору; умови забезпечення конфіденційності результатів оцінки та інформації, використаної під час виконання оцінки; відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання умов договору; порядок вирішення спорів, які можуть виникнути під час проведення оцінки та прийняття замовником її результатів, та інші істотні умови, які можуть бути передбачені законодавством або за згодою сторін.

Збирання, обробка та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки, має бути спрямований на одержання обґрунтованого висновку щодо вартості об’єкта оцінки.

Для цього використовується інформаційна база, установлена пунктом 4 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [10].

При аналізі та обґрунтуванні висновку оцінювач може отримувати дані, що виходять за рамки його фахової компетенції, які отримані від спеціалістів у відповідних галузях.

Визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки ґрунтується на аналізі ринку нерухомості, що склався в районі розташування земельної ділянки, і передбачає встановлення можливих варіантів використання земельної ділянки, що оцінюється.

Можливі варіанти використання, встановлюються, виходячи з фізичних характеристик земельної ділянки, дозволених видів використання, характеру та рівня поліпшень у районі розташування земельної ділянки.

Вибір та обґрунтування методичних підходів здійснюється на підставі положення земельних ділянок за обраними варіантами використання на ринку нерухомості.

Для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективне використання яких полягає в отриманні доходу від їх продажу, застосовується методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.

Для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективним використанням яких є отримання доходу від їх надання в оренду або іншого використання, застосовується методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації рентного або чистого операційного доходу.

Для поліпшених земельних ділянок застосовується методичний підхід, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.

Відповідно до положення об'єкта оцінки на ринку може застосовуватись поєднання методичних підходів.

Визначення вартості земельної ділянки передбачає використання за обраними методичними підходами одного чи декількох методів оцінки.

При використанні методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, слід застосовувати *метод попарного зіставлення* або *метод статистичного аналізу ринку*. Відповідно до цих методів вартість об'єктів оцінки визначається на рівні цін раніше проданих подібних об'єктів з урахуванням відмінностей у характері угоди і властивостях земельних ділянок, що впливають на їх вартість.

При використанні методичного підходу, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, слід застосовувати *інвестиційний метод* або *метод капіталізації земельної ренти (метод зисків)*.

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

Метод капіталізації земельної ренти передбачає капіталізацію доходів від використання земельної ділянки (відмінного від оренди) власником або користувачем.

Зазначені методи використовуються у разі як прямої, так і непрямої капіталізації очікуваних доходів.

При використанні методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення, слід застосовувати економічний метод чи метод співвіднесення (перенесення).

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

Метод співвіднесення (перенесення) передбачає визначення вартості землі, як частки в загальній вартості поліпшеної земельної ділянки.

При використанні методичного підходу, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення, слід застосовувати *метод залишку для землі* чи *метод розподілення доходу*.

Відповідно до *методу 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 передбачає 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) поєднує використання усіх трьох методичних підходів. При цьому вартість землі визначається як різниця між дисконтованими доходами від передбачуваного використання і дисконтованими витратами, пов'язаними з переходом до цього використання.

Формулювання остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки здійснюється на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів та ринкових даних.

До звіту вноситься:

– назва об'єкта оцінки та місця розташування земельної ділянки, дата оцінки, найменування замовника та оцінювача, їх місце знаходження, банківські реквізити, ідентифікаційні коди – для юридичних осіб; прізвище, ім'я та по батькові, паспортні дані, ідентифікаційні номери – для фізичних осіб;

– мета проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;

– основні передумови, припущення та обмеження щодо застосування результатів оцінки;

– опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних;

– аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;

– обґрунтування застосування методичних підходів, методів та оцінних процедур;

– визначення (розрахунок) вартості об'єкта оцінки за обраними методичними підходами та узгодження отриманих результатів;

– сертифікація оцінки (підстави проведення даної оцінки, письмова заява оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, результат особистого огляду об'єкта оцінки, дотримання вимог законодавчих та інших нормативно-правових актів щодо оцінки земельних ділянок та прав на них, що має важливе значення для визначення достовірності та об'єктивності оцінки та висновку про вартість об'єкта оцінки);

– висновок про вартість об'єкта оцінки, який готується на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів оцінки за обраними методичними підходами та ринковими даними.

До звіту додаються відповідні розрахунки.

Результати роботи з оцінки оформляють у вигляді письмового документа – звіту про оцінку, – що містить висновок про вартість об'єкта оцінки, розкриває зміст проведених процедур та використаної нормативно-правової бази з оцінки земельних ділянок.

Звіт підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку, і скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.

Зміст звіту має відповідати п. 50 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [10].

На виконання статті 25 Закону України «Про оцінку земель» [4] з метою оприлюднення результатів експертної грошової оцінки земельних ділянок заповнюється витяг із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки.

Витяг підписується оцінювачами, які проводили оцінку земельної ділянки, та керівником суб'єкта оціночної діяльності, підпис якого скріплюється печаткою.

Термін чинності звіту становить один рік з дати оцінки.

Звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок підлягають рецензуванню.

Рецензування звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється у разі обов'язкового проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також на вимогу зацікавлених осіб та в інших випадках, визначених законом.

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди.

Порядок виконання практичної роботи

1. Розглянути нормативні акти земельного законодавства, які регламентують питання експертної грошової оцінки земельних ділянок та її законодавче обґрунтування.
2. Отримати у викладача свій варіант завдання.
3. Заповнити бланк витягу із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки, наведений в додатку В, й дані, наведені у вашому варіанті завдання.
4. Підготувати звіт з практичної роботи.

Зміст звіту з практичної роботи

1. Титульний аркуш.
2. Коротка пояснювальна записка, в якій повинні бути висвітлені такі питання:
   - поняття експертної грошової оцінки земельних ділянок та її законодавче обґрунтування;
   - об'єкт та суб'єкти оцінки землі;
   - методичні підходи та методи оцінки.
3. Витяг із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки (на окремих аркушах).

Список джерел

1. Закон України «Про оцінку земель» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15, ст. 229.
2. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок // Офіційний вісник України від 01.11.2002 р., № 42, стор. 144, ст. 1941.
3. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок // Офіційний вісник України від 13.06.2003 р., № 22, стор. 195, ст. 1011.
4. Мамонов К.А. Методологія оцінки нерухомості. Ч.1 Оцінка сільськогосподарських земель: навч. посібник / Мамонов К. А., Глушенкова І.С., Анопрієнко Т.В. Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова – Харків: ХНУМГ, 2014. – 338 с.

5. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Навчальний посібник / Дегтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. – К. : Профі, 2007. – 624 с., 8 іл.

6. Ляшенко Ю. И, Кобзан С. М., Левков В. Н. Операции с землёй – Харьков: Фактор, 2007. – С. 333-342, С. 566-577.

Питання для самоперевірки

1. Назвати передумови проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні.
2. Назвати основний Закон, що регулює питання оцінки земель в Україні.
3. Назвати основні принципи проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.
4. У яких випадках проводиться експертна грошова оцінка земельних ділянок?
5. Що є об’єктом оцінки?
6. У яких випадках суб’єкт оціночної діяльності не може проводити експертну грошову оцінку земельних ділянок?
7. Якими є підстави для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки?
8. Назвати методичні підходи до експертної грошової оцінки земельних ділянок.
9. Чи підлягають державній експертизі землевпорядної документації звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок?
10. Чи підлягають рецензування звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок?
11. Навести інформаційну базу для експертної грошової оцінки земельних ділянок.
12. Дати характеристику методичному підходу – капіталізації чистого операційного або рентного доходу.
13. Дати характеристику методичному підходу – зіставленню цін продажу подібних земельних ділянок.
14. Дати характеристику методичному підходу – урахуванню витрат на земельні поліпшення.
15. Навести процедуру проведення експертної грошової оцінки.
16. Навести зміст (склад) звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки.
17. Назвати ринкові цілі використання грошової оцінки земель.

3.3 Застосування методичного підходу, який базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу

Мета роботи: розглянути порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок за методичним підходом, який базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

Теоретичні пояснення. Відповідно до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного), передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки з урахуванням найбільш ефективного використання земельної ділянки й установлених обтяжень та обмежень.

При використанні методичного підходу, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, слід застосовувати інвестиційний метод або метод капіталізації земельної ренти. Інвестиційний метод передбачає визначення вартості землі як капіталізованого чистого операційного доходу від надання земельної ділянки в оренду. Метод капіталізації земельної ренти передбачає капіталізацію доходів від використання земельної ділянки власником або користувачем. Зазначені методи використовуються у разі як прямої, так і непрямої капіталізації очікуваних доходів.

Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу передбачає:

– вивчення ринку оренди та середньо ринкових розмірів орендної плати за одиницю площі подібних земельних ділянках за минулі роки в умовах, що можуть вважатися аналогами земельної ділянки, що оцінюється, та типових умов надання зазначених ділянок в оренду;

– встановлення дійсного валового доходу – різниця між потенційним валовим прибутком та витрати з різних причин, які встановлюються шляхом аналізу відповідних показників на ринку;

– визначення чистого прибутку шляхом вилучення з дійсного валового прибутку всіх витрат без обслуговування боргу по іпотечному кредиту і амортизаційних нарахувань;

– перетворення чистого прибутку на поточну вартість земельної ділянки шляхом прямої та непрямої капіталізації.

Підходи до визначення ставки капіталізації чистого доходу:

– екстракції. На підставі аналізу зібраних на ринку даних про співвідношення орендної плати до ціни продажу земельних ділянок розраховується ставка капіталізації (Ск) як частка річного чистого доходу (Доа) у ціні продажу подібної земельної ділянки:

$$Ск = \frac{Доа}{Цан}, \qquad (3.10)$$

де Цан – ціна продажу подібної земельної ділянки за ринкових умов.

– кумулятивний метод. Визначається за формулою:

$$Ск = Бк + Ір + Лр + ... + Ії, \quad (3.11)$$

де Бк − безризикова процентна ставка (коефіцієнт);

Ір – ризик на вкладення інвестицій (коефіцієнт);

Лр − ризик на ліквідність земельної ділянки (коефіцієнт);

Ії − інші ризики притаманні об'єкту оцінки.

Крім цього, можуть ураховуватися ризики, пов'язані з управлінням інвестиціями, інфляційними очікуваннями, станом економіки в конкретній галузі та ін. (табл. 1).

Безризикова ставка використовується як базова ставка, до якої додаються інші складові процентної ставки.

– метод зв'язаних інвестицій, в основу якого покладено принцип забезпечення доходу для кожної з інвестиційних складових.

2 Визначення ставки капіталізації

Ставки та компенсації	**Значення ставки (компенсації)**
Базова ставка, Бк	
Компенсація за низьку ліквідність, Лр	
Компенсація за інвестиційний менеджмент, Ір	
Компенсація за фізичні та інженерно-геологічні фактори	
Ставка капіталізації (коефіцієнт)	

Щорічний ефективний валовий дохід (ЩВД) дорівнює сумі річної орендної плати за земельну ділянку:

$$ЩВД = Ор \cdot П, \quad (3.12)$$

де Ор – сума річної ставки орендної плати за 1 кв. м земельної ділянки;

П – загальна площа земельної ділянки, кв. м.

Щорічні валові витрати (ЩВВ) на утримання об'єкта власності (ділянки) складаються з витрат на сплату земельного податку (Зп) та інших витрат, пов'язаних з компетентним управлінням відповідної власності. Для об'єктів, які не мають специфіки (складності) управління, щорічні валові витрати дорівнюють сумі земельного податку, тобто:

$$ЩВВ = Зп. \quad (3.13)$$

Сума земельного податку розраховується згідно ставок зазначених у Податковому кодексі України.

Чистий операційний дохід (До) із земельної ділянки дорівнює різниці між щорічним ефективним валовим доходом і щорічними валовими витратами на утримання об'єкта власності (ділянки):

$$До = ЩВД - ЩВВ. \quad (3.14)$$

Вартість земельної ділянки, розрахована за методом прямої капіталізації чистого операційного або рентного доходу, дорівнює відношенню чистого операційного або рентного доходу до ставки капіталізації за формулою 3.6:

Вартість 1 кв. м земельної ділянки (Цкп1), визначена за методом прямої капіталізації чистого операційного або рентного доходу, дорівнює відношенню вартості земельної ділянки до площі ділянки (формула 3.15).

$$Цкп1 = \frac{Цкп}{П}. \quad (3.15)$$

Основні розрахунки проводимо за формою таблиці 2.

2 Розрахунок вартості земельної ділянки методом прямої капіталізації чистого операційного або рентного доходу

Умовні позначення	**Показники (вихідні дані)**	**Значення**
1	**2**	**3**
П	Площа ділянки, $м^2$	
НГО	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки	
Ор%	Річна ставка орендної плати, % від НГО*	
Ор	Річна ставка орендної плати, грн / $м^2$	
ЩВД	**Щорічний ефективний валовий дохід, грн**	
ЩВВ	**Щорічні валові витрати, грн**	
Зп	Земельний податок, грн	
До	**Чистий операційний доход (ЧОД), грн**	
Ск	**Ставка капіталізації**	
Цкп	**Вартість земельної ділянки, грн**	
Цкп1	**Вартість 1 $м^2$, грн**	

Порядок виконання практичної роботи

1. Розглянути нормативні акти земельного законодавства, які регламентують питання експертної грошової оцінки земельних ділянок за методичним підходом, який базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу.
2. Отримати у викладача свій варіант завдання.
3. Провести розрахунок ринкової вартості земельної ділянки за методичним підходом, який базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу.
4. Заповнити бланк витягу із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки, наведений у додатку В, й дані, наведені у вашому варіанті завдання.
5. Підготувати звіт з практичної роботи.

Зміст звіту з практичної роботи

1. Титульний аркуш.
2. Коротка пояснювальна записка, в якій повинні бути висвітлені такі питання:
   - випадки застосування методичного підходу, який базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу;
   - застосування методу прямої капіталізації;
   - застосування методу непрямої капіталізації.
3. Витяг із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки (на окремих аркушах).

Список джерел

1. Закон України «Про оцінку земель» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15, ст. 229.
2. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок // Офіційний вісник України від 01.11.2002 р., № 42, стор. 144, ст. 1941.
3. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок // Офіційний вісник України від 13.06.2003 р., № 22, стор. 195, ст. 1011.
4. Мамонов К. А. Методологія оцінки нерухомості. Ч.1 Оцінка сільськогосподарських земель: навч. посібник / Мамонов К. А., Глушенкова І. С., Анопрієнко Т. В. Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова – Харків: ХНУМГ, 2014. – 338 с.
5. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Навчальний посібник / Дегтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. – К. : Профі, 2007. – 624 с., 8 іл.

Питання для самоперевірки

1. Назвати передумови проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні.
2. Коли під час експертної грошової оцінки земельних ділянок застосовується методичний підхід, який базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу?
3. У яких випадках проводиться експертна грошова оцінка земельних ділянок за методом прямої капіталізації?

4. Що входить до складу щорічних валових витрат?
5. У яких випадках проводиться експертна грошова оцінка земельних ділянок за методом прямої капіталізації?
6. Як розраховується ставка капіталізації?
7. Як розраховується поточна вартість реверсії?

3.4 Застосування методичного підходу, який базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення

Мета роботи: розглянути порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок за методичним підходом, який базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.

Теоретичні пояснення. Методичний підхід, що ґрунтується на *врахуванні витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці*, використовується для проведення оцінки забудованих земельних ділянок за умови ефективного їх використання. Даний підхід передбачає:

– визначення ринкової вартості забудованої земельної ділянки, за умови врахування як вартості землі, так і вартості об'єктів нерухомого майна, що розташоване на ділянці;

– визначення витрат га спорудження об'єктів нерухомого майна, які повинні містити вартість будівництва, що включають прибуток забудовника і витрати, пов'язані з будівництвом та обслуговуванням будівель і споруд;

– визначення ринкової вартості земельної ділянки, як залишок між вартістю забудованої земельної ділянки та витратами на спорудження на ній об'єктів нерухомого майна.

Тому даний методичний підхід ще називають «методом залишку для землі». На практиці існує можливість поєднання декількох методичних підходів. При використанні методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у поєднанні з таким методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення, слід застосовувати економічний метод чи метод співвіднесення (перенесення).

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

Метод співвіднесення базується на принципі внеску, за яким вартість земельної ділянки вимірюється тією часткою, яку вона привносить у загальну вартість нерухомості, залежно від ступеня містобудівної цінності земель. Це дає можливість визначити ціну землі як частку в ціні продажу або в доході від оренди того чи іншого об'єкта нерухомості. При застосуванні вказаного методу використовуються таблиці ситуаційних класів, які відображають залежність між ростом вартості частки землі в сумарній вартості нерухомості і підвищенням містобудівної цінності території.

З Розрахунок вартості земельної ділянки методичним підходом, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення

Умовні позначення	Показники (вихідні данні)	За місяць	За рік
1	**2**	**3**	**4**
П	Площа ділянки, $м^2$		
	Корисна площа будівель, $м^2$		
	Ставка орендної плати, грн / $м^2$		
	К-т ризику недоотримання орендної плати		
ЩВД	Щорічний ефективний валовий дохід, грн		
ЩВВ	Щорічні валові витрати, грн		
ЕВ	Експлуатаційні витрати, грн		
Зп	Земельний податок, грн		
До	Чистий операційний дохід (ЧОД), грн		
Цо	Капіталізована вартість забудованої земельної ділянки, грн		
Ск	Ставка капіталізації		
Вос	Витрати на земельні поліпшення, грн		
	Вартість будівництва, грн*		
	Прибуток забудовника, грн		
	Благоустрій території		
Цв	**Вартість земельної ділянки, грн**		
Цв1	**Вартість 1 $м^2$, грн**		

**- Вартість будівництва може бути розрахована на основі експертної оцінки об'єктів нерухомості або за допомогою Збірників УПВВ із застосуванням відповідних коефіцієнтів.*

При використанні методичного підходу, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, у поєднанні з таким методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення, слід застосовувати метод залишку для землі чи метод розподілення доходу.

Метод розподілення доходу передбачає 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 і ставки капіталізації для поліпшень.

Форма для розрахунку вартості земельної ділянки за методом розподілення доходу наведена у таблиці 4.

4 Розрахунок оцінної вартості земельної ділянки за методом розподілення доходу

Позначення	Показники	Порядок одержання	Значення
1	**2**	**3**	**4**
П	Площа земельної ділянки, $м^2$		
Доз	Чистий річний операційний дохід від забудованої території, грн	Табл. 3	
Скз	Ставка капіталізації для забудованої земельної ділянки	Табл. 3	
Вос	Витрати на освоєння і облаштування земельної ділянки, грн	Табл. 3	
Ск	Ставка капіталізації для земельної ділянки	Табл. 2	
Доч	Очікуваний чистий операційний дохід, грн	Вос·Скз	
Др	Додатковий рентний дохід від земельної ділянки, грн	Др=Доз-Доч	
Цв	**Вартість земельної ділянки, грн**	**Цв=Др/Ск**	
Цв1	**Вартість земельної ділянки в розрахунку на 1 $м^2$, грн**	**Цв1 = Цв/П**	

Порядок виконання практичної роботи

1. Розглянути нормативні акти земельного законодавства, які регламентують питання експертної грошової оцінки земельних ділянок за методичним підходом, який базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.
2. Отримати у викладача свій варіант завдання.
3. Провести розрахунок ринкової вартості земельної ділянки за методичним підходом, який базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.
4. Заповнити бланк витягу із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки, наведений в додатку В, й дані, наведені у вашому варіанті завдання.
5. Підготувати звіт з практичної роботи.

Зміст звіту з практичної роботи

1. Титульний аркуш.
2. Коротка пояснювальна записка, в якій повинні бути висвітлені такі питання:

- випадки застосування методичного підходу, який базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення;
- застосування економічного методу;
- застосування методу співвіднесення;
- застосування методу розподілення доходу.

3. Витяг із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки (на окремих аркушах).

Список джерел

1. Закон України «Про оцінку земель» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15, ст. 229.

2. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок // Офіційний вісник України від 01.11.2002 р., № 42, стор. 144, ст. 1941.

3. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок // Офіційний вісник України від 13.06.2003 р., № 22, стор. 195, ст. 1011.

4. Мамонов К. А. Методологія оцінки нерухомості. Ч.1 Оцінка сільськогосподарських земель: навч. посібник / Мамонов К. А., Глушенкова І. С., Анопрієнко Т. В. Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова – Харків: ХНУМГ, 2014. – 338 с.

5. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Навчальний посібник / Дегтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. – К. : Профі, 2007. – 624 с., 8 іл.

Питання для самоперевірки

1. Коли під час експертної грошової оцінки земельних ділянок застосовується методичний підхід, який базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення?
2. У яких випадках проводиться експертна грошова оцінка земельних ділянок за економічним методом?
3. У яких випадках проводиться експертна грошова оцінка земельних ділянок за методом співвіднесення?
4. У яких випадках проводиться експертна грошова оцінка земельних ділянок за методом розподілення доходу?
5. Сутність економічного методу?
6. Сутність методу співвіднесення?
7. Сутність методу розподілення доходу?
8. Що входить до складу витрат на освоєння і облаштування земельної ділянки?
9. Що входить до складу витрат на земельні поліпшення?
10. Як розраховується чистий операційний дохід із забудованої земельної ділянки?

Додаток А
Класифікація видів цільового призначення земель

(Затверджено наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 №N 548 [18])

Код КВЦПЗ		**Назва**	***Код розділу КВЕД***
Розділ	**Підрозділ**		
1	2	3	4
Секція А		**Землі сільськогосподарського призначення**	
01		**Землі сільськогосподарського призначення** (землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей; землі, надані для діяльності у сфері надання послуг у сільському господарстві, та інше)	01
	01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	
	01.02	Для ведення фермерського господарства	
	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	
	01.04	Для ведення підсобного сільського господарства	
	01.05	Для індивідуального садівництва	
	01.06	Для колективного садівництва	
	01.07	Для городництва	
	01.08	Для сінокосіння і випасання худоби	
	01.09	Для дослідних і навчальних цілей	
	01.10	Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства	
	01.11	Для надання послуг у сільському господарстві	
	01.12	Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції	
	01.13	Для іншого сільськогосподарського призначення	
	01.14	Для цілей підрозділів 01.01 – 01.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
Секція В		**Землі житлової та громадської забудови**	
02		**Землі житлової забудови** (землі, які використовуються для розміщення житлової забудови (житлові будинки, гуртожитки, господарські будівлі та інше); землі, які використовуються для розміщення гаражного будівництва)	95, 96, 97

Продовження додатку А

1	2	3	4
02	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	
	02.02	Для колективного житлового будівництва	
	02.03	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	
	02.04	Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання	
	02.05	Для будівництва індивідуальних гаражів	
	02.06	Для колективного гаражного будівництва	
	02.07	Для іншої житлової забудови	
	02.08	Для цілей підрозділів 02.01 – 02.07 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
03		**Землі громадської забудови (**землі, які використовуються для розміщення громадських будівель і споруд (готелів, офісних будівель, торговельних будівель, для публічних виступів, для музеїв та бібліотек, для навчальних та дослідних закладів, для лікарень та оздоровчих закладів), інших об'єктів загального користування)	
	03.01	Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування	75
	03.02	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	80
	03.03	Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги	85
	03.04	Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій	91
	03.05	Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування	92 (крім 92.6)
	03.06	Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів	99
	03.07	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	50, 51, 52
	03.08	Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	55
	03.09	Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ	65, 66, 67, 70
	03.10	Для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури	71, 72, 74
	03.11	Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки	73

1	2	3	4
03	03.12	Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування	90
	03.13	Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування	93
	03.14	Для розміщення та постійної діяльності органів МНС	75
	03.15	Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	45
	03.16	Для цілей підрозділів 03.01 – 03.15 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
Секція С		**Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення**	
04		**Землі природно-заповідного фонду** (природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва), що надаються в постійне користування спеціальним адміністраціям територій та об'єктів природно-заповідного фонду (крім земельних ділянок під об'єктами природно-заповідного фонду, що включені до їх складу без вилучення))	92
	04.01	Для збереження та використання біосферних заповідників	
	04.02	Для збереження та використання природних заповідників	
	04.03	Для збереження та використання національних природних парків	
	04.04	Для збереження та використання ботанічних садів	
	04.05	Для збереження та використання зоологічних парків	
	04.06	Для збереження та використання дендрологічних парків	
	04.07	Для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	
	04.08	Для збереження та використання заказників	
	04.09	Для збереження та використання заповідних урочищ	
	04.10	Для збереження та використання пам'яток природи	
	04.11	Для збереження та використання регіональних ландшафтних парків	

Продовження додатку А

1	2	3	4
05	05.00	**Землі іншого природоохоронного призначення** (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи)	
Секція D		**Землі оздоровчого призначення**	
06		**Землі оздоровчого призначення** (землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей)	85
	06.01	Для будівництва і обслуговування санаторно-оздоровчих закладів	
	06.02	Для розробки родовищ природних лікувальних ресурсів	
	06.03	Для інших оздоровчих цілей	
	06.04	Для цілей підрозділів 06.01 – 06.03 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
Секція E		**Землі рекреаційного призначення**	
07		**Землі рекреаційного призначення** (земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізич-ної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоров-чих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації)	92
	07.01	Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення	
	07.02	Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту	
	07.03	Для індивідуального дачного будівництва	
	07.04	Для колективного дачного будівництва	
	07.05	Для цілей підрозділів 07.01 – 07.04 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
Секція G		**Землі історико-культурного призначення**	
08		**Землі історико-культурного призначення** (землі, на яких розташовані: пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби)	92

Продовження додатку А

1	2	3	4
08	08.01	Для забезпечення охорони об’єктів культурної спадщини	
	08.02	Для розміщення та обслуговування музейних закладів	
	08.03	Для іншого історико-культурного призначення	
	08.04	Для цілей підрозділів 08.01 – 08.03 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
Секція Н		**Землі лісогосподарського призначення**	
09		**Землі лісогосподарського призначення** (землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства, крім земель, зайнятих зеленими насадженнями у межах населених пунктів, які не віднесені до категорії лісів, а також земель, зайнятих окремими деревами і групами дерев, чагарниками на сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках)	02
	09.01	Для ведення лісового господарства і пов’язаних з ним послуг	
	09.02	Для іншого лісогосподарського призначення	
	09.03	Для цілей підрозділів 09.01 – 09.02 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
Секція І		**Землі водного фонду**	
10		**Землі водного фонду** (землі, зайняті морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об’єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами; прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами; гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них; береговими смугами водних шляхів)	41
	10.01	Для експлуатації та догляду за водними об’єктами	
	10.02	Для облаштування та догляду за прибережними захисними смугами	
	10.03	Для експлуатації та догляду за смугами відведення	
	10.04	Для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами	
	10.05	Для догляду за береговими смугами водних шляхів	
	10.06	Для сінокосіння	
	10.07	Для рибогосподарських потреб	05
	10.08	Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей	

Продовження додатку А

1	2	3	4
10	10.09	Для проведення науково-дослідних робіт	
	10.10	Для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд	
	10.11	Для будівництва та експлуатації санаторіїв та інших лікувально-оздоровчих закладів у межах прибережних захисних смуг морів, морських заток і лиманів	
	10.12	Для цілей підрозділів 10.01 – 10.11 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
Секція J		**Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення**	
11		**Землі промисловості** (землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд)	
	11.01	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами	10 – 14 (крім 14.1, 14.2)
	11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	15-37
	11.03	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств	45
	11.04	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води)	40,41
	11.05	Для цілей підрозділів 11.01 – 11.04 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
12		**Землі транспорту** (землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту)	
	12.01	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту	60
	12.02	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту	61

Продовження додатку А

1	2	3	4
12	12.03	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту	61
	12.04	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	60
	12.05	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту	62
	12.06	Для розміщення та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту	60
	12.07	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд міського електротранспорту	60
	12.08	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій	63
	12.09	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд іншого наземного транспорту	60
	12.10	Для цілей підрозділів 12.01 – 12.09 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
13		**Землі зв'язку** (земельні ділянки, надані під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку)	64
	13.01	Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій	
	13.02	Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку	
	13.03	Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку	
	13.04	Для цілей підрозділів 13.01 – 13.03 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
14		**Землі енергетики** (землі, надані в установленому порядку для розміщення, будівництва і експлуатації та обслуговування об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій (атомні, теплові, гідро- та гідроакумулюючі електростанції, теплоелектроцентралі, котельні), об'єктів альтернативної енергетики (електростанції з використанням енергії вітру, сонця та інших джерел), об'єктів передачі електричної та теплової енергії (повітряні та кабельні лінії електропередачі, трансформаторні підстанції, розподільні пункти та пристрої, теплові мережі), виробничих об'єктів, необхідних для експлуатації об'єктів енергетики, в тому числі баз та пунктів)	
	14.01	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій	40 (40.11)

1	2	3	4
14	14.02	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії	40 (40.12, 40.13)
	14.03	Для цілей підрозділів 14.01 – 14.02 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
15		Землі оборони (землі, надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України (ЗСУ), інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України)	75
	15.01	Для розміщення та постійної діяльності ЗСУ	
	15.02	Для розміщення та постійної діяльності внутрішніх військ МВС	
	15.03	Для розміщення та постійної діяльності Державної прикордонної служби України	
	15.04	Для розміщення та постійної діяльності Служби безпеки України	
	15.05	Для розміщення та постійної діяльності Державної спеціальної служби транспорту	
	15.06	Для розміщення та постійної діяльності Служби зовнішньої розвідки України	
	15.07	Для розміщення та постійної діяльності інших, створених відповідно до законів України, військових формувань	
	15.08	Для цілей підрозділів 15.01 – 15.07 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
Секція К		**Землі запасу, резервного фонду та загального користування**	
16	16.00	**Землі запасу** (земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	
17	17.00	**Землі резервного фонду** (землі, створені органами виконавчої влади або органами місцевого самовряду-вання у процесі приватизації сільськогосподарських угідь, які були у постійному користуванні відповідних підприємств, установ та організацій)	
18	18.00	**Землі загального користування** (землі будь-якої категорії, які використовуються як майдани, вулиці, проїзди, шляхи, громадські пасовища, сіножаті, набережні, пляжі, парки, зелені зони, сквери, бульвари, водні об'єкти загального користування, а також ін. землі, якщо рішенням відповідного органу державної влади чи місцевого самоврядування їх віднесено до земель загал. користування)	
19	19.00	Для цілей підрозділів 16.00 – 18.00 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	

Додаток Б

ВИТЯГ З ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ
ПРО НОРМАТИВНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

(*Додаток 2 до розділу 4 Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [16]****)***

Назва земельної ділянки
Місцезнаходження
Власник (користувач)
Місцезнаходження власника (користувача)
Площа земельної ділянки, $м^2$
Середня вартість земельної ділянки, грн./$м^2$
Економіко-планувальна зона
Коефіцієнт Км2
Локальні коефіцієнти на місцезнаходження земельної ділянки у межах економіко-планувальної зони
Сукупний коефіцієнт КмЗ
Коефіцієнт Кф
Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки $К_і$
Нормативна грошова оцінка $м^2$ земельної ділянки під забудовою, грн.
Площа земельної ділянки під забудовою, $м^2$
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки під забудовою, грн.
Сільськогосподарські угіддя
Вартість 1 га, грн.
Площа, га
Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, грн.
_____
Усього щодо забудованих земель та сільськогосподарських угідь
Загальна площа земель, $м^2$
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.
Довідку склав _____
Довідку перевірив _____
М. П. _____ Дата _____

Додаток В
ВИТЯГ
ІЗ ЗВІТУ ПРО ЕКСПЕРТНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
(Додаток 1 до п. 3.3 Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок [17])

Найменування (адреса) земельної ділянки _____
_____
Власник _____
Суб'єкт оціночної діяльності – _____
(адреса, № ліцензії)
Оцінювач _____
(прізвище, ім'я та по батькові, кваліфікаційне свідоцтво, дата, №)
Мета оцінки та вид вартості _____
Дата оцінки: «___» _____ ____ р.

1. Місцезнаходження					
Область	Район	Населений пункт			
Дані про населений пункт					
Площа					
Населення					
Зони в межах населеного пункту					
Сельбищна		Ландшафтно-рекреаційна		Виробнича	
Центральна		Серединна		Периферійна	
Відстань до, км		центру нас. пункту			
аеропорту		автовокзалу		річкового/морського порту	
адміністративного/громадського центру					
автомагістралей					
1					
2					
3					

2. Характеристика земельної ділянки	
Категорія земель, до якої належить земельна ділянка	
Функціональне призначення за проектом відведення земельної ділянки	
Фактичне використання	
Площа земельної ділянки, м^2	
Конфігурація земельної ділянки	
Інженерно-геологічні умови	
Загальна площа приміщень, будівель і споруд, розміщених на земельній ділянці, м^2	
Забудована площа, м^2	

Обмеження щодо забудови та використання земельної ділянки					
1					
2					
3					
Узагальнювальний коментар обмежень					
Додаткова інформація про земельну ділянку					
3. Інфраструктура					
Під'їзні шляхи					
з твердим покриттям		залізничні колії		водні	
Мережі					
електропостачання		теплопостачання		телефонізація	
водопостачання		газопостачання		каналізація	
4. Найбільш ефективне використання					
5. Методичні підходи до оцінки					
Капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельної ділянки Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок Урахування витрат на земельні поліпшення		Потенційна орендна ставка, грн. за $м^2$			
		Ставка дисконту (капіталізації)			
		Кількість об'єктів-аналогів			
		Вартість умовнополіпшеної ділянки			
		Ставка капіталізації для поліпшеної ділянки			
		Чистий операційний дохід поліпшеної ділянки			
6. Висновок про вартість земельної ділянки (грн.)					
Методи, що застосовуються, вартість 1 $м^2$					грн.
Висновок про вартість земельної ділянки					грн.
Висновок про вартість 1 $м^2$ земельної ділянки					грн.

Оцінювач _____ _____
(прізвище, ім'я, по батькові) (підпис)

Суб'єкт оціночної діяльності _____
(назва)

_____
(прізвище, ім'я, по батькові та підпис керівника)

М. П.

СПИСОК ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст. 27.
2. Податковий кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 13-14, № 15-16, № 17, ст.112.
3. Цивільний кодекс України // Офіційний вісник України від 28.03.2003 р., № 11, стор. 7, ст. 461.
4. Закон України «Про державний земельний кадастр» // Офіційний вісник України від 15.08.2011 р., № 60, стор. 64, стаття 2405, код акту 57877/2011.
5. Закон України «Про землеустрій» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 36, ст. 282.
6. Закон України «Про оцінку земель» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15, ст. 229.
7. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001, № 47, ст. 251.
8. Закон України «Про державну експертизу землевпорядної документації» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 38, ст. 471.
9. Закон України «Про оренду землі» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1998, № 46-47, ст. 280.
10. Про затвердження Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: постанова Кабінету міністрів України від 10 вересня 2003 року №1440 // Офіційний вісник України від 26.09.2003 р., № 37, стор. 64, ст. 1995.
11. Про затвердження Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна»: постанова Кабінету міністрів України від 28 жовтня 2004 року №1442 // Офіційний вісник України від 19.11.2004 р., № 44, стор. 31, ст. 2885.
12. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: постанова Кабінету міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zako№4.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF.
13. Про Методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): постанова Кабінету міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278 // Офіційний вісник України від 23.12.2011 р., № 97, стор. 138, ст. 3538.
14. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок // Офіційний вісник України від 01.11.2002 р., № 42, стор. 144, стаття 1941, код акту 23434/2002.

15. Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою КМУ від 17 жовтня 2012 р. № 1051 // Офіційний вісник України офіційне видання від 30.11.2012 р., № 89, стор. 183, стаття 3598, код акту 64414/2012.
16. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджений наказом Держкомзему України, Держкоммістобудування України, Мінсільгосппроду України та Української академії аграрних наук від 27.11.1995 р. №76/230/325/150 та зареєстрований у Міністерстві юстиції України 30.11.1995 р. №427/963 // Офіційний вісник України від 26.04.2006 р., № 15, стор. 154, стаття 1133, код акту 35909/2006.
17. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок // Офіційний вісник України від 13.06.2003 р., № 22, стор. 195, стаття 1011, код акту 25254/2003.
18. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» від 23.07.2010 № 548. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10.
19. Лист Держземагентства України від 14.01.2015 «Про індексацію нормативної грошової оцінки земель» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://land.gov.ua/hroshova-otsinka-zemel/109851-vyznacheno-koefitsiient-indeksatsii-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-za-2014-rik.html.
20. Горемыкин В. А. Экономика и управление недвижимостью 4-е изд. – М. : Высшее образование, 2007. – 456 с.
21. ЛяшенкоЮ. И, Кобзан С. М., Левков В. Н. Операции с землёй – Харьков: Фактор, 2007. – С. 333-342, с. 566-577.
22. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навч. посібник / Дегтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. – К. : Профі, 2007. – 624 с., 8 іл.
23. Мамонов К. А. Методологія оцінки нерухомості. Ч.1 Оцінка сільськогосподарських земель: навч. посібник / Мамонов К. А., Глушенкова І. С., Анопрієнко Т. В. Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова – Харків: ХНУМГ, 2014. – 338 с.
24. Пазинич В.І., Свистун Л.А. Оцінка об'єктів нерухомості Київ «ЦУЛ», 2009. – 434 с.
25. Палеха Ю. М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. Наукове видання. – К. : Профі, 2006. – 324 с.
26. Перович Л. М.,Губар Ю. П. Оцінка нерухомості : навч. посібн. МОН Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2010. – 296 с.
27. Харрисон Г. С. «Оценка недвижимости», учебное пособие, Изд-во РИО «Мособлупрполиграфиздат», М. – 1994. – 231 с.

28. Про затвердження форм державної статистичної звітності з земельних ресурсів та Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми № 6-зем, 6а-зем, 6б-зем, 2-зем): Наказ Держкомстату України від 05.11.1998 № 377 // Офіційний вісник України. – 1998. – № 50. – 218 с.
29. Стандарт державного комітету України із земельних ресурсів Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів СОУ ДКЗР 00032632-012:2009 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nvc-altima.-org.ua/index.php?option=com_content&task=view&id=34&Itemid=30.
30. Міжнародні стандарти оцінки [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.vipo.biz.ua/ru/mezhdunarodnye-standarty-oczenki.html.
31. Роз'яснення щодо застосування Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://uazakon.com/document/fpart51/idx51630.htm.
32. Цифровий репозиторій ХНУМГ ім. О. М. Бекетова. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://eprints.kname.edu.ua.
33. Верховна Рада України (Офіційний сайт). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon1.rada.gov.ua.
34. Головний правовий портал України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua.
35. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://land.gov.ua/usi-novyny.html.
36. Публічна кадастрова карта України: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://map.dazru.gov.ua/kadastrova-karta.
37. Вихідні топографічні дані: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: Сервер кафедри.

Навчальне видання

МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ

до виконання практичних робіт та самостійної роботи

з навчальної дисципліни

МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ

(для магістрів спеціальності 8.08010104 – Оцінка землі та нерухомого майна)

Укладач: **АНОПРІЄНКО** Тетяна Володимирівна

Відповідальний за випуск *К. А. Мамонов*

За авторською редакцією

Комп'ютерний набір *Т. В. Анопрієнко*

Комп'ютерне верстання *І. В. Волосожарова*

План 2015, поз. 41М

Підп. до друку 03.11.2015 р. Формат 60х84/16
Друк на ризографі. Ум. друк. арк. 2,7
Зам. № Тираж 100 пр.

Виконавець і виготовлювач:
Харківський національний університет
міського господарства імені О. М. Бекетова,
вул. Революції, 12, Харків, 61002
Електронна адреса: rectorat@kname.edu.ua
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:
ДК № 4705 від 28.03.2014 р.