

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КРЕМЕНЧУЦЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ МИХАЙЛА ОСТРОГРАДСЬКОГО



МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ
ЩОДО ВИКОНАННЯ ПРАКТИЧНИХ РОБІТ
З НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ
«КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ЗЕМЛІ І НЕРУХОМОСТІ»
ДЛЯ СТУДЕНТІВ ДЕННОЇ ТА ЗАОЧНОЇ ФОРМ НАВЧАННЯ
ЗІ СПЕЦІАЛЬНОСТІ 193 – «ГЕОДЕЗІЯ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ»
ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ «БАКАЛАВР»

КРЕМЕНЧУК 2020

Методичні вказівки щодо виконання практичних робіт з навчальної дисципліни «Комплексна оцінка землі і нерухомості» для студентів денної та заочної форм навчання зі спеціальності 193 – «Геодезія та землеустрій» освітнього ступеня «Бакалавр»

Укладачі: д. т. н., проф. В. В. Артамонов,
старш. викл. М. Г. Василенко,
к. т. н., старш. викл. П. Б. Міхно

Рецензент к. т. н., доц. І. М. Шелковська

Кафедра геодезії, землевпорядкування та кадастру

Затверджено методичною радою Кременчуцького національного університету імені Михайла Остроградського

Протокол № _____ від _____

Голова методичної ради _____ проф. В. В. Костін

ЗМІСТ

Вступ.....	4
Перелік практичних робіт.....	6
Практична робота № 1 Економічна оцінка земель.....	6
Практична робота № 2 Грошова оцінка сільськогосподарських земель...14	
Практична робота № 3 Грошова оцінка земель населених пунктів.....	16
Практична робота № 4 Грошова оцінка земель інших категорій.....	25
Список літератури.....	31
Додаток А Критерії оцінювання знань студентів.....	32

ВСТУП

Методичні вказівки щодо виконання практичних робіт розроблені відповідно до робочої навчальної програми з навчальної дисципліни «Комплексна оцінка землі і нерухомості» і визначають методику та порядок їх виконання. Навчальна дисципліна «Комплексна оцінка землі та нерухомості» логічно пов'язана із такими дисциплінами, як: «Галузеві кадастри», «Земельний кадастр», «Інженерне обладнання територій», «Міський кадастр», «Оціночно-кошторисна діяльність у геодезії та землеустрої», «Планування поселень та вулично-дорожня мережа».

Комплексна оцінка землі та нерухомості в Україні забезпечена відповідними методиками. Головні тенденції у цій галузі полягають у вдосконаленні методів, підходів та порядку проведення нормативної та експертної грошової оцінки земель різних категорій та об'єктів нерухомості.

Виконання практичних робіт має на меті закріплення теоретичного матеріалу та одержання практичних навичок щодо виконання економічної оцінки земель, грошової оцінки сільськогосподарських земель, грошової оцінки земель населених пунктів, грошової оцінки інших категорій земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.

Практичні роботи виконують після опрацювання рекомендованої літератури та відповідного лекційного матеріалу. У результаті виконання практичних робіт з навчальної дисципліни студент повинен

знати:

– засади забезпечення оцінки земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівня;

– методики проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, населених пунктів та земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів;

уміти:

– застосовувати знання в практичних ситуаціях;

- визначати диференційну ренту, що утворюється на землях сільськогосподарського призначення;
- визначати вартість об'єкта нерухомості;
- визначати нормативну грошову оцінку земельних ділянок сільськогосподарського призначення та несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів;
- визначати експертну грошову оцінку земельної ділянки несільськогосподарського призначення в населеному пункті;
- використовувати матеріали оцінки землі та нерухомості.

Отримані навички студенти можуть застосовувати в майбутній професійній діяльності під час оцінки земельних ділянок та об'єктів нерухомості. Практичні роботи виконуються після опрацювання рекомендованої літератури та відповідного лекційного матеріалу. Кожен студент отримує електронну версію методичних вказівок і виконує один варіант завдання. Результати виконання кожної роботи студенти відображають і оформляють у звіті на аркушах форматом А4. У звіті наводять мету, завдання, вихідні дані, формули, необхідні схеми та креслення, результати розрахунків і висновки. Оцінку кожної практичної роботи визначає викладач за якістю розрахунків, графічних побудов, відповідей на контрольні питання. Критерії оцінювання практичних робіт наведено в додатку А.

Розподіл балів, що отримують студенти за результатами вивчення навчальної дисципліни «Комплексна оцінка землі і нерухомості», наведено у табл. 1.

Таблиця 1 – Розподіл балів за видами робіт

Вид занять	Сума
Лекції	10
Практичні роботи	30
Поточний контроль:	
– модульна контрольна робота № 1;	20
– модульна контрольна робота № 2	20
Іспит	20
Усього:	100

ПЕРЕЛІК ПРАКТИЧНИХ РОБІТ

Практична робота № 1

Тема. Економічна оцінка земель

Мета: засвоїти порядок виконання економічної оцінки земель.

Прилади й обладнання: калькулятор.

Короткі теоретичні відомості

Шкали економічної оцінки земель таксономічного району можуть бути замкненими або розімкненими. Якщо за еталон (100 балів) приймають найбільшу за площею агровиробничу групу сільськогосподарського підприємства, то отримують розімкнену шкалу. Для замкненої шкали еталоном слугують найкращі за якістю землі у регіоні (районі, області, державі).

Завдання до теми

Виконати економічну оцінку земель сільськогосподарського підприємства за розімкненою і замкненою шкалами із застосуванням показників валового продукту і чистого доходу.

Вихідні дані: перелік основних сільськогосподарських культур у господарстві, оціночні бали цих культур у господарстві, середня урожайність цих культур за 5 років, перелік агровиробничих груп ґрунтів господарства, бали бонітету відповідних агровиробничих груп у господарстві. Студенти змінюють значення урожайності (ст. 4 табл. 1.1), середньої урожайності в районі та середньої зональної урожайності (ст. 3 і 4 табл. 1.2) на $+i,j$, де i,j – дві останні цифри номера залікової книжки студента. Значення показників закупочної ціни і собівартості (ст. 5 і 6 табл. 1.3) помножують на i,j .

Розрахункові формули і приклади визначення оціночної та кадастрової урожайності основних сільськогосподарських культур наведені у табл. 1.1 і 1.2 відповідно.

Приклад економічної оцінки землі за показниками валового продукту і чистого доходу в розрізі основних сільськогосподарських культур за розімкненою шкалою наведений у табл. 1.3.

Таблиця 1.1 – Оціночна урожайність основних сільськогосподарських культур

Номер пор.	Назва сільськогосподарської культури	Оціночні бали у господарстві, Б	Урожайність за 5 років, У	Ціна балу, У/Б	Оціночна урожайність за агрогрупами					
					40е		49е		50е	
					Б'	Б'× У/Б	Б'	Б'× У/Б	Б'	Б'× У/Б
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Озима пшениця	58	26,4	0,46	56,5	26,0	45,4	20,9	30,9	14,2
2	Ячмінь	55	26,8	0,49		27,7		22,2		15,1
3	Кукурудза	48	20,6	0,43		24,3		19,5		13,3
4	Цукровий буряк	39	200	5,13		289,8		232,9		158,5
5	Картопля	67	155	2,31		130,5		104,9		71,4
6	Соняшник	45	17,3	0,38		21,5		17,3		11,7

Продовження таблиці 1.1

Оціночна урожайність за агрогрупами													
53д		53л		54л		55е		55л		56е		57е	
Б'	Б'× У/Б	Б'	Б'× У/Б	Б'	Б'× У/Б	Б'	Б'× У/Б	Б'	Б'× У/Б	Б'	Б'× У/Б	Б'	Б'× У/Б
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
90,3	41,5	78,1	35,9	58,5	26,9	38,9	17,9	30,2	13,9	25,1	11,5	9,4	4,3
	44,2		38,3		28,7		19,1		14,8		12,3		4,6
	38,8		33,6		25,2		16,7		13,0		10,8		4,0
	463,2		400,6		300,1		199,6		154,9		128,8		48,2
	208,6		180,4		135,1		89,9		69,8		58,0		21,7
	34,3		29,7		22,2		14,8		11,5		9,5		3,6

Примітка: Б' – бал бонітету відповідної агровиробничої групи

Таблиця 1.2 – Кадастрова урожайність основних сільськогосподарських культур

Номер пор.	Назва сільськогосподарської культури	Середня урожайність у районі, ц/га (X1)	Середня зональна урожайність, ц/га (X2)	Кадастрова урожайність за агрогрупами							
				40е		49е		50е		53д	
				Оціночна урожайність (X3)	Кадастрова урожайність (X1+X2+X3)/3	Оціночна урожайність (X3)	Кадастрова урожайність (X1+X2+X3)/3	Оціночна урожайність (X3)	Кадастрова урожайність (X1+X2+X3)/3	Оціночна урожайність (X3)	Кадастрова урожайність (X1+X2+X3)/3
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Озима пшениця	28,4	27,3	26,0	27,2	20,9	25,5	14,2	23,3	41,5	32,4
2	Ячмінь	27,6	26,2	27,7	27,2	22,2	25,3	15,1	23,0	44,2	32,7
3	Кукурудза	21,3	22,4	24,3	22,7	19,5	21,1	13,3	19,0	38,8	27,5
4	Цукровий буряк	219,0	230,0	289,8	246,3	232,9	227,3	158,5	202,5	463,2	304,1
5	Картопля	161,0	163,0	130,5	151,5	104,9	143,0	71,4	131,8	208,6	177,5
6	Соняшник	17,2	18,1	21,5	18,9	17,3	17,5	11,7	15,7	34,3	23,2

Продовження таблиці 1.2

Кадастрова урожайність за агрогрупами											
53л		54л		55е		55л		56е		57е	
Оціночна урожайність (X3)	Кадастрова урожайність (X1+X2+X3)/3	Оціночна урожайність (X3)	Кадастрова урожайність (X1+X2+X3)/3	Оціночна урожайність (X3)	Кадастрова урожайність (X1+X2+X3)/3	Оціночна урожайність (X3)	Кадастрова урожайність (X1+X2+X3)/3	Оціночна урожайність (X3)	Кадастрова урожайність (X1+X2+X3)/3	Оціночна урожайність (X3)	Кадастрова урожайність (X1+X2+X3)/3
13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
35,9	30,5	26,9	27,5	17,9	24,5	13,9	23,2	11,5	22,4	4,3	20,0
38,3	30,7	28,7	27,5	19,1	24,3	14,8	22,9	12,3	20,0	4,6	19,5
33,6	25,8	25,2	23,0	16,7	20,1	13,0	18,9	10,8	18,2	4,0	15,9
400,6	283,2	300,1	249,7	199,6	216,2	154,9	201,3	128,8	192,6	48,2	165,7
180,4	168,1	135,1	153,0	89,9	138,0	69,8	131,3	58,0	127,3	21,7	115,2
29,7	21,7	22,2	19,2	14,8	16,7	11,5	15,6	9,5	14,9	3,6	13,0

Таблиця 1.3 – Економічна оцінка землі (розімкнена шкала)

№ пор.	Назва сільськогосподарської культури	Площа, га (Р)	Кадастрова урожайність, ц/га (К)	Закупочні ціни, грн./ц (З)	Собівартість, грн./ц (С)	Валовий продукт, грн./га (ВП=К×З)	Чистий дохід, грн./га (ЧД=К×(З-С))	Бали		Добуток	
								ВП	ЧД	БВП×Р	Бчд×Р
54л											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Озима пшениця	97,6	27,5	26,3	12,1	723,3	390,5	100	100	9760	9760
2	Ячмінь	83,3	27,5	19,5	12,6	536,3	189,8	100	100	8330	8330
3	Кукурудза	81,1	23,0	22,4	17,3	515,2	117,3	100	100	8110	8110
4	Цукровий буряк	80,1	249,7	10,3	4,4	2571,9	1473,2	100	100	8010	8010
5	Картопля	75,2	153,0	44,3	21,4	6777,9	3503,7	100	100	7520	7520
6	Соняшник	79,3	19,2	33,0	19,7	633,6	255,4	100	100	7930	7930
-	Усього:	496,6	-	-	-	-	-	-	-	49660	49660
Середньозважений бал								100	100	-	-
40е											
1	Озима пшениця	68,5	27,2	26,3	12,1	715,4	386,2	98,9	98,9	6774,7	6774,7
2	Ячмінь	39,6	27,2	19,5	12,6	530,4	187,7	98,9	98,9	3916,4	3916,4
3	Кукурудза	28,4	22,7	22,4	17,3	508,5	115,8	98,7	98,7	2803,1	2803,1
4	Цукровий буряк	25,6	246,3	10,3	4,4	2536,9	1453,2	98,6	98,6	2524,2	2524,2
5	Картопля	28,5	151,5	44,3	21,4	6711,5	3469,4	99,0	99,0	2821,5	2821,5
6	Соняшник	22,4	18,9	33,0	19,7	623,7	251,4	98,4	98,4	2204,2	2204,2
-	Усього:	213,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Середньозважений бал								98,8	98,8	-	-
49е											
1	Озима пшениця	49,5	25,5	26,3	12,1	670,7	362,1	92,7	92,7	4588,7	4588,7
2	Ячмінь	21,4	25,3	19,5	12,6	493,4	174,6	92,0	92,0	1968,8	1968,8
3	Кукурудза	20,2	21,1	22,4	17,3	472,6	107,6	91,7	91,7	1852,3	1852,3
4	Цукровий буряк	29,3	227,3	10,3	4,4	2341,2	1341,1	91,0	91,0	2666,3	2666,3
5	Картопля	26,6	143,0	44,3	21,4	6334,9	3274,7	93,5	93,5	2487,1	2487,1
6	Соняшник	25,3	17,5	33,0	19,7	577,5	232,8	91,1	91,1	2304,8	2304,8
-	Усього:	172,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Середньозважений бал								92,1	92,1	-	-
50е											
1	Озима пшениця	19,6	23,3	26,3	12,1	612,8	330,9	84,7	84,7	1660,1	1660,1
2	Ячмінь	13,8	23,0	19,5	12,6	448,5	158,7	83,6	83,6	1153,7	1153,7
3	Кукурудза	11,4	19,0	22,4	17,3	425,6	96,9	82,6	82,6	941,6	941,6
4	Цукровий буряк	10,6	202,5	10,3	4,4	2085,8	1194,8	81,1	81,1	859,7	859,7
5	Картопля	13,2	131,8	44,3	21,4	5838,7	3018,2	86,1	86,1	1136,5	1136,5
6	Соняшник	11,1	15,7	33,0	19,7	518,1	208,8	81,8	81,8	908,0	908,0
-	Усього:	79,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Середньозважений бал								83,6	83,6	-	-
53д											
1	Озима пшениця	19,0	32,4	26,3	12,1	852,1	460,1	117,8	117,8	2238,2	2238,2
2	Ячмінь	13,1	32,7	19,5	12,6	637,7	225,6	118,9	118,9	1557,6	1557,6
3	Кукурудза	12,5	27,5	22,4	17,3	616,0	140,3	119,6	119,6	1495,0	1495,0
4	Цукровий буряк	12,0	304,1	10,3	4,4	3132,2	1794,2	121,8	121,8	1461,6	1461,6
5	Картопля	11,9	177,5	44,3	21,4	7863,3	4064,8	116,0	116,0	1380,4	1380,4
6	Соняшник	12,3	23,2	33,0	19,7	765,6	308,6	120,8	120,8	1485,8	1485,8

Продовження таблиці 1.3

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
–	Усього:	80,8	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Середньозважений бал								119,0	119,0	–	–
53л											
1	Озима пшениця	71,7	30,5	26,3	12,1	802,2	433,1	110,9	110,9	7951,5	7951,5
2	Ячмінь	50,1	30,7	19,5	12,6	598,7	211,8	111,6	111,6	5591,2	5591,2
3	Кукурудза	53,1	25,8	22,4	17,3	577,9	131,6	112,2	112,2	5957,8	5957,8
4	Цукровий буряк	51,3	283,2	10,3	4,4	2917,0	1670,9	113,4	113,4	5817,4	5817,4
5	Картопля	50,8	168,1	44,3	21,4	7446,8	3849,5	109,9	109,9	5582,9	5582,9
6	Соняшник	49,6	21,7	33,0	19,7	716,1	288,6	113,0	113,0	5604,8	5604,8
–	Усього:	326,6	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Середньозважений бал								111,8	111,8	–	–
55е											
1	Озима пшениця	82,9	24,5	26,3	12,1	644,4	347,9	89,1	89,1	7386,4	7386,4
2	Ячмінь	67,1	24,3	19,5	12,6	473,9	167,7	88,4	88,4	5931,6	5931,6
3	Кукурудза	66,4	20,1	22,4	17,3	450,2	102,5	97,4	97,4	5803,4	5803,4
4	Цукровий буряк	71,1	216,2	10,3	4,4	2226,9	1275,6	86,6	86,6	6157,3	6157,3
5	Картопля	67,3	138,0	44,3	21,4	6113,4	3160,2	90,2	90,2	6070,5	6070,5
6	Соняшник	68,8	16,7	33,0	19,7	551,1	222,1	87,0	87,0	5985,6	5985,6
–	Усього:	423,6	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Середньозважений бал								88,1	88,1	–	–
55л											
1	Озима пшениця	10,9	23,2	26,3	12,1	610,2	329,4	84,4	84,4	920,0	920,0
2	Ячмінь	4,0	22,9	19,5	12,6	446,6	158,0	83,3	83,3	333,2	333,2
3	Кукурудза	4,1	18,9	22,4	17,3	423,4	96,4	82,2	82,2	337,0	337,0
4	Цукровий буряк	3,3	201,3	10,3	4,4	2073,4	1187,7	80,6	80,6	266,0	266,0
5	Картопля	3,6	131,3	44,3	21,4	5816,6	3006,8	85,8	85,8	308,9	308,9
6	Соняшник	3,1	15,6	33,0	19,7	514,8	207,5	81,3	81,3	252,0	252,0
–	Усього:	29,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Середньозважений бал								83,3	83,3	–	–
56е											
1	Озима пшениця	3,3	22,4	26,3	12,1	589,1	318,1	81,4	81,4	268,6	268,6
2	Ячмінь	1,0	20,0	19,5	12,6	390,0	138,0	72,7	72,7	72,7	72,7
3	Кукурудза	1,1	18,2	22,4	17,3	407,7	92,8	79,1	79,1	87,0	87,0
4	Цукровий буряк	0,7	192,6	10,3	4,4	1983,8	1136,3	77,1	77,1	54,0	54,0
5	Картопля	0,9	127,3	44,3	21,4	5639,4	2915,2	83,2	83,2	74,9	74,9
6	Соняшник	0,8	14,9	33,0	19,7	491,7	198,2	77,6	77,6	62,1	62,1
–	Усього:	7,8	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Середньозважений бал								79,4	79,4	–	–
57е											
1	Озима пшениця	3,4	20,0	26,3	12,1	526,0	284,0	72,7	72,7	247,2	247,2
2	Ячмінь	1,5	19,5	19,5	12,6	380,3	134,6	70,9	70,9	106,4	106,4
3	Кукурудза	2,0	15,9	22,4	17,3	356,2	81,1	69,1	69,1	138,2	138,2
4	Цукровий буряк	1,6	165,7	10,3	4,4	1706,7	977,6	66,4	66,4	106,2	106,2
5	Картопля	1,8	115,2	44,3	21,4	5103,4	2638,1	75,3	75,3	135,5	135,5
6	Соняшник	1,7	13,0	33,0	19,7	429,0	172,9	67,7	67,7	115,1	115,1
–	Усього:	12,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Середньозважений бал								70,7	70,7	–	–

Спочатку у колонки 1–6 табл. 1.3 записують вихідні дані за всіма агровиробничими групами ґрунтів.

Першою записують еталонну агровиробничу групу, яка має найбільшу площу у господарстві. Кадастрову урожайність виписують з табл. 2.

Оціночні бали еталонної агровиробничої групи дорівнюють 100 для кожного виду сільськогосподарських культур.

Розрахунок балів інших агровиробничих груп ґрунтів виконують за формулою:

$$B_i = \frac{P_i \cdot 100}{P_{ei}}, \quad (1.1)$$

де P_{ei} і P_i – показники валового продукту і чистого доходу відповідно еталонної та інших агровиробничих груп.

Середньозважений бал для кожної агровиробничої групи обчислюють за формулою:

$$B_{\text{сер.зв.}} = \frac{\sum (B_{\text{сер}i} \cdot S_{\text{agr}i})}{\sum S_{\text{agr}i}}, \quad (1.2)$$

де $B_{\text{сер}i}$ – оціночні бали з кожного виду сільськогосподарських культур, $S_{\text{agr}i}$ – площа, зайнята цими культурами.

Приклад економічної оцінки землі за показниками валового продукту і чистого доходу в розрізі основних сільськогосподарських культур за замкненою шкалою наведений у табл. 1.4.

Порядок виконання розрахунків за замкненою шкалою такий самий, як і для розімкненої шкали. Але за еталон приймають найкращу агровиробничу групу в межах сільської ради, адміністративного району тощо.

Контрольні питання

1. Поняття економічної оцінки земель.
2. Показники економічної оцінки земель.
3. Шкали економічної оцінки земель.
4. Порядок проведення економічної оцінки земель за замкненою шкалою.
5. Порядок проведення економічної оцінки земель за розімкненою шкалою.

Література: [1].

Таблиця 1.4 – Економічна оцінка землі за замкненою шкалою

№ пор.	Назва сільськогосподарської культури	Площа, га (Р)	Кадастрова урожайність, ц/га (К)	Закупочна ціна, грн/ц (З)	Собівартість, грн/ц (С)	Валовий продукт, грн/га (ВП=К×З)	Чистий дохід, грн/га (ЧД=К×(З-С))	Бали		Добуток	
								ВП	ЧД	Бвп×Р	Бчд×Р
Найкраща агрогрупа в районі											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Озима пшениця	–	46,0	26,3	10,9	1209,8	708,4	100	100	–	–
2	Ячмінь	–	33,0	19,5	11,3	643,5	270,6	100	100	–	–
3	Кукурудза	–	44,0	22,4	15,6	985,6	299,2	100	100	–	–
4	Цукровий буряк	–	380,0	10,3	4,0	3914,0	2394,0	100	100	–	–
5	Картопля	–	190,0	44,3	19,3	8417,0	4750,0	100	100	–	–
6	Соняшник	–	25,0	33,0	17,7	825,0	382,5	100	100	–	–
–	Усього:	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Середньозважений бал								100	100	–	–
54д											
1	Озима пшениця	97,6	27,5	26,3	12,1	723,3	390,5	59,8	55,1	5836,5	5377,8
2	Ячмінь	83,3	27,5	19,5	12,6	536,3	189,8	83,3	70,1	6938,9	5839,3
3	Кукурудза	81,1	23,0	22,4	17,3	515,2	117,3	52,3	39,2	4241,5	3179,1
4	Цукровий буряк	80,1	249,7	10,3	4,4	2571,9	1473,2	65,7	61,5	5262,6	4926,2
5	Картопля	75,2	153,0	44,3	21,4	6777,9	3503,7	80,5	73,8	6053,6	5489,6
6	Соняшник	79,3	19,2	33,0	19,7	633,6	255,4	76,8	66,8	6090,2	5297,2
–	Усього:	496,6	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Середньозважений бал								69,3	60,7	–	–
40е											
1	Озима пшениця	68,5	27,2	26,3	12,1	715,4	386,2	59,1	54,5	4048,4	3716,9
2	Ячмінь	39,6	27,2	19,5	12,6	530,4	187,7	82,4	69,4	3263,0	2748,2
3	Кукурудза	28,4	22,7	22,4	17,3	508,5	115,8	51,6	38,7	1465,4	1099,1
4	Цукровий буряк	25,6	246,3	10,3	4,4	2536,9	1453,2	64,8	60,7	1658,9	1553,9
5	Картопля	28,5	151,5	44,3	21,4	6711,5	3469,4	79,7	73,0	2271,5	2080,5
6	Соняшник	22,4	18,9	33,0	19,7	623,7	251,4	75,6	65,7	1693,4	1471,7
–	Усього:	213,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Середньозважений бал								67,6	59,6	–	–
49е											
1	Озима пшениця	49,5	25,5	26,3	12,1	670,7	362,1	55,4	51,1	2742,3	2529,5
2	Ячмінь	21,4	25,3	19,5	12,6	493,4	174,6	76,7	64,5	1641,4	1380,3
3	Кукурудза	20,2	21,1	22,4	17,3	472,6	107,6	48,0	36,0	969,6	727,2
4	Цукровий буряк	29,3	227,3	10,3	4,4	2341,2	1341,1	59,8	56,0	1752,1	1640,8
5	Картопля	26,6	143,0	44,3	21,4	6334,9	3274,7	75,3	68,9	2003,0	1832,7
6	Соняшник	25,3	17,5	33,0	19,7	577,5	232,8	70,0	60,9	1771,0	1540,8
–	Усього:	172,3	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Середньозважений бал								63,1	56,0	–	–
50е											
1	Озима пшениця	19,6	23,3	26,3	12,1	612,8	330,9	50,6	46,7	991,8	915,3
2	Ячмінь	13,8	23,0	19,5	12,6	448,5	158,7	69,7	58,6	961,9	808,7
3	Кукурудза	11,4	19,0	22,4	17,3	425,6	96,9	43,2	32,4	492,5	369,4
4	Цукровий буряк	10,6	202,5	10,3	4,4	2085,8	1194,8	53,3	49,9	565,0	528,9
5	Картопля	13,2	131,8	44,3	21,4	5838,7	3018,2	69,4	63,5	916,1	838,2
6	Соняшник	11,1	15,7	33,0	19,7	518,1	208,8	62,8	54,6	697,1	606,1
–	Усього:	79,7	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Середньозважений бал								58,0	51,0	–	–
53д											
1	Озима пшениця	19,0	32,4	26,3	12,1	852,1	460,1	70,4	64,9	1337,6	1233,1
2	Ячмінь	13,1	32,7	19,5	12,6	637,7	225,6	99,1	83,4	1298,2	1092,5

Продовження таблиці 1.4

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
3	Кукурудза	12,5	27,5	22,4	17,3	616,0	140,3	62,5	46,9	781,3	586,3	
4	Цукровий буряк	12,0	304,1	10,3	4,4	3132,2	1794,2	80,0	74,9	960,0	898,8	
5	Картопля	11,9	177,5	44,3	21,4	7863,3	4064,8	93,4	85,6	1111,5	1018,6	
6	Соняшник	12,3	23,2	33,0	19,7	765,6	308,6	92,8	80,7	1141,4	992,6	
–	Усього:	80,8	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
Середньозважений бал									82,0	72,1	–	–
53л												
1	Озима пшениця	71,7	30,5	26,3	12,1	802,2	433,1	66,3	61,1	4753,7	4380,9	
2	Ячмінь	50,1	30,7	19,5	12,6	598,7	211,8	93,0	78,3	4659,3	3922,8	
3	Кукурудза	53,1	25,8	22,4	17,3	577,9	131,6	58,6	44,0	3111,7	2336,4	
4	Цукровий буряк	51,3	283,2	10,3	4,4	2917,0	1670,9	74,5	69,8	3821,9	3580,7	
5	Картопля	50,8	168,1	44,3	21,4	7446,8	3849,5	88,5	81,0	4495,8	4114,8	
6	Соняшник	49,6	21,7	33,0	19,7	716,1	288,6	86,8	75,5	4305,3	3744,8	
–	Усього:	326,6	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
Середньозважений бал									77,0	67,6	–	–
55е												
1	Озима пшениця	82,9	24,5	26,3	12,1	644,4	347,9	53,3	49,1	4418,6	4070,4	
2	Ячмінь	67,1	24,3	19,5	12,6	473,9	167,7	73,6	62,0	4938,6	4160,2	
3	Кукурудза	66,4	20,1	22,4	17,3	450,2	102,5	42,7	34,3	2835,3	2277,5	
4	Цукровий буряк	71,1	216,2	10,3	4,4	2226,9	1275,6	56,9	53,3	4045,6	3789,6	
5	Картопля	67,3	138,0	44,3	21,4	6113,4	3160,2	72,6	66,5	4886,0	4475,5	
6	Соняшник	68,8	16,7	33,0	19,7	551,1	222,1	66,8	58,1	4595,8	3997,3	
–	Усього:	423,6	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
Середньозважений бал									60,7	53,8	–	–
55л												
1	Озима пшениця	10,9	23,2	26,3	12,1	610,2	329,4	50,4	46,5	549,4	506,9	
2	Ячмінь	4,0	22,9	19,5	12,6	446,6	158,0	69,4	58,4	277,6	233,6	
3	Кукурудза	4,1	18,9	22,4	17,3	423,4	96,4	43,0	32,2	176,3	132,0	
4	Цукровий буряк	3,3	201,3	10,3	4,4	2073,4	1187,7	53,0	49,6	174,9	163,7	
5	Картопля	3,6	131,3	44,3	21,4	5816,6	3006,8	69,1	63,3	248,8	227,9	
6	Соняшник	3,1	15,6	33,0	19,7	514,8	207,5	62,4	54,2	193,4	168,0	
–	Усього:	29,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
Середньозважений бал									55,9	49,4	–	–
56е												
1	Озима пшениця	3,3	22,4	26,3	12,1	589,1	318,1	48,7	44,9	160,7	148,2	
2	Ячмінь	1,0	20,0	19,5	12,6	390,0	138,0	60,6	51,0	60,6	51,0	
3	Кукурудза	1,1	18,2	22,4	17,3	407,7	92,8	41,4	31,0	45,5	34,1	
4	Цукровий буряк	0,7	192,6	10,3	4,4	1983,8	1136,3	50,7	47,5	35,5	33,3	
5	Картопля	0,9	127,3	44,3	21,4	5639,4	2915,2	67,0	61,4	60,3	55,3	
6	Соняшник	0,8	14,9	33,0	19,7	491,7	198,2	59,6	51,8	47,7	41,4	
–	Усього:	7,8	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
Середньозважений бал									52,6	46,6	–	–
57е												
1	Озима пшениця	3,4	20,0	26,3	12,1	526,0	284,0	43,5	40,1	147,9	136,3	
2	Ячмінь	1,5	19,5	19,5	12,6	380,3	134,6	59,1	49,7	88,7	74,6	
3	Кукурудза	2,0	15,9	22,4	17,3	356,2	81,1	36,1	27,1	72,2	54,2	
4	Цукровий буряк	1,6	165,7	10,3	4,4	1706,7	977,6	43,6	40,8	69,8	65,3	
5	Картопля	1,8	115,2	44,3	21,4	5103,4	2638,1	60,6	55,5	109,1	99,9	
6	Соняшник	1,7	13,0	33,0	19,7	429,0	172,9	52,0	45,2	88,4	76,8	
–	Усього:	12,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
Середньозважений бал									48,0	42,3	–	–

Практична робота № 2

Тема. Грошова оцінка сільськогосподарських земель

Мета: засвоїти методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Прилади й обладнання: калькулятор.

Короткі теоретичні відомості

Нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення проводять 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 є відомості Державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), документація із землеустрою.

Нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення визначають відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва та Севастополя (згідно з додатком до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 [5]) та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів.

Шкали нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарського району складають за формулою:

$$G_{agr_i} = \frac{G_y \cdot B_{agr_i}}{B}, \quad (2.1)$$

де G_{agr_i} – нормативна грошова оцінка агропромислової групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського

району, грн/га; G_y – норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя, грн/га; Ba_{gr_i} – бал бонітету агро виробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району; B – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя.

Нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення визначають за формулою:

$$G_{zd} = \sum (Pa_{gr_i} \cdot Ga_{gr_i}) + P_{ncg} \cdot G_{ncg}, \quad (2.2)$$

де G_{zd} – нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, грн; Pa_{gr_i} – площа агро виробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, га; P_{ncg} – 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), га; G_{ncg} – норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, грн/га.

Завдання до теми

Визначити нормативну грошову оцінку земельної ділянки сільськогосподарського призначення (поля сівозміни сільськогосподарського підприємства). Вихідні дані: схему існуючого використання земель, шифри та бали бонітету агро виробничих груп ґрунтів, надає викладач.

Контрольні питання

1. За якою формулою складають шкали нормативної грошової оцінки агро виробничих груп ґрунтів?

2. Інформаційна база нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

3. Поняття нормативної ціни землі.

4. За якою формулою визначають нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення?

5. Оформлення результатів нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Література: [5].

Практична робота № 3

Тема. Грошова оцінка земель населених пунктів

Мета: засвоїти методику і порядок виконання експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення і нерухомості у населених пунктах.

Прилади й обладнання: калькулятор.

Короткі теоретичні відомості

Експертна грошова оцінка виконується для обґрунтування величини ймовірної ринкової вартості оцінюваного об'єкта, заставної, інвестиційної, ліквідаційної, а також страхової вартості. Ринковою є така вартість, за якої можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку на дату оцінки за згодою, укладеною між покупцем і продавцем. Вид вартості визначає обсяг робіт, набір процедур та методологічні підходи до визначення вартості.

Вартість земельної ділянки визначається її унікальністю, довговічністю, незмінністю місцеположення, обмеженістю пропозицій на ринку нерухомості, специфічними особливостями, які визначають корисність земельної ділянки для її власника і отримання доходу.

Нормативно-правовою та методичною базою експертної грошової оцінки земель населених пунктів є: Земельний кодекс України; Податковий кодекс України; Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 2658–III; Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378–IV; Закон України «Про регулювання

містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038–VI; Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений Постановою кабінету міністрів України від 10.09.2003 № 1440; Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений Постановою кабінету міністрів України від 28.10.2004 № 1442; ДБН Б.2.2–12:2018. Планування і забудова територій; Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету міністрів України від 11.10.02 № 1531; Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений наказом Держкомзему України від 09.01.03 № 2.

На відміну від нормативної грошової оцінки експертна базується на принципах кон'юнктури ринку, найкращого і найбільш ефективного використання та доданої прибуткованості земель.

Експертну грошову оцінку проводять за методичними підходами: доходним (капіталізації чистого доходу), витратним (капіталізації чистого доходу з урахуванням витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці), ринковим (зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок), нормативною грошовою оцінкою, поєднанням декількох методичних підходів.

Загалом процедура експертної грошової оцінки містить:

- збір і вивчення технічної та фінансової документації на об'єкт оцінки;
- натурне обстеження об'єкта, проведення необхідних вимірювань;
- визначення найкращого і найбільш ефективного використання;
- вибір методичних підходів оцінки;
- опис місцезнаходження і технічних характеристик об'єкта оцінки;
- аналіз ринкових ставок за оренду будівель і споруд;
- визначення вірогідного майбутнього річного чистого доходу від можливої здачі будівель в оренду;
- визначення ставки капіталізації;
- визначення капіталізованого чистого річного доходу від забудованої земельної ділянки;

- визначення витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці;
- розрахунок фізичного зносу будівель і споруд;
- аналіз ринку нерухомості;
- узгодження та інтерпретація результатів за різними методичними підходами, прийняття кінцевого значення оцінної вартості.

Під час застосування різноманітних методичних підходів оцінювач приймає певні допущення і вибирає той результат, який на його погляд найбільш правильно відображає шукане значення. Тоді з отриманих результатів вибирається один, що і приймається як судження про вартість, або між різноманітними варіантами знаходиться середньовагове значення. У другому випадку оцінювач суб'єктивно, базуючись на своєму досвіді, надає кожному значенню питомої ваги відповідно до можливості настання кожного з випадків.

Якщо наявні дані про ринкові угоди, що здійснювалися з подібними об'єктами, то метод аналогів продажів надає максимально точний результат. За відсутності даних про ринкові угоди, базовим є метод капіталізації прибутку.

Дохідний підхід базується на визначенні вартості об'єкта нерухомості на підставі поточної вартості очікуваних доходів від володіння цим об'єктом.

У випадках, коли очікуваний річний чистий операційний дохід постійний і не має чітко вираженої тенденції до зміни, а період його отримання не обмежений у часі, застосовується метод прямої капіталізації.

Ринкова вартість нерухомості визначається її найбільш ефективним використанням, тобто виправданим ймовірним використанням, що є фізично можливим, юридично дозволеним та економічно доцільним, і в результаті якого вартість нерухомості буде максимальною порівняно з вартістю, отриманою в результаті інших можливих варіантів його використання.

Завдання до теми

Завдання 3.1. За методом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок виконати експертну грошову оцінку земельної ділянки, що відводиться для продажу на земельних торгах для будівництва, експлуатації та

обслуговування автотранспортного підприємства Базою оцінки прийняти ринкову вартість. Площу та адресу земельної ділянки задає викладач. Для порівняння відібрати 5 проданих земельних ділянок однотипного функціонального використання, максимально наближених за площею та місцезрештуванням до земельної ділянки, що оцінюється. Одиницею порівняння прийняти вартість 1 м² загальної площі об'єкта. Вихідні дані студент отримує шляхом візуального обстеження об'єкта (земельної ділянки з поліпшеннями) та аналізу ринкових даних з відкритих джерел інформації.

За методом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок елементами порівняння, використовуючи які можна змодельовати вартість оцінюваного об'єкта за допомогою коригувань цін продажу порівнюваних об'єктів, є: передані права власності, умови фінансових розрахунків, умови продажу, час продажу, місце розташування, фізичні характеристики (форма, розміри, наявність інженерних мереж, інженерно-геологічних умов та ін.).

Під час внесення виправлень для порівняння об'єктів-аналогів і оцінюваної земельної ділянки враховують вимоги: коригується ціна продажу порівнюваного об'єкта; виправлення здійснюються для надання аналогам найбільшої подібності до оцінюваного об'єкта. Поправки на правове відношення, умови продажу, місцеположення в межах міста, розмір земельної ділянки прийняти відповідно до логічного аналізу ринку земельних ділянок. Виправлення на дату продажу прийняти рівними 1 % за місяць.

Усі внесені виправлення для коригування цін продажу земельних ділянок занести до табл. 3.1. Показники, які не потребують виправлень, не наводять у табл. 3.1. Ураховуючи навчальний характер цих Методичних вказівок усі об'єкти порівняння, їх ціни та параметри вигадані, проте надають уявлення про призначення поправок у ціни аналогів залежно від їх особливостей.

Скориговану ціну 1 м² земельної ділянки визначають як середнє значення для ранжованого ряду значень (без урахування найбільшого і найменшого). Вона становить 1842,85 грн. Тоді загальна вартість земельної ділянки становить 21 192 775 грн.

Таблиця 3.1 – Таблиця коригування цін продажу подібних земельних ділянок (приклад)

№ пор.	Фактори порівняння	Об'єкт оцінки	Продані земельні ділянки-аналоги				
			1	2	3	4	5
1	Площа земельної ділянки, м ²	11500	1500	225	4000	25600	165
2	Ціна продажу 1 м ²	—	2469,36	5957,42	2967,41	1664,56	4785,35
3	Правове відношення значення величина, % поправка скоригована ціна	випуск із державної власності	власність -20 -493,87 1975,49	власність -20 -1191,48 4765,94	власність -20 -593,48 2373,93	власність -20 -332,91 1331,65	власність -20 -957,07 3828,28
4	Умови продажу значення величина, % поправка скоригована ціна	нетипові (аукціон)	типові -20 -493,87 1481,62	типові -20 -1191,48 3574,46	типові -20 -593,48 1780,45	типові -20 -332,91 998,74	типові -20 -957,07 2871,21
5	Дата оцінки величина величина, % поправка скоригована ціна	1.11.2017	1.09.2015 26 місяців 26 +642,03 2123,65	1.03.2017 8 місяців 8 +476,59 4051,05	1.11.2015 24 місяці 24 +712,18 2492,63	1.01.2017 10 місяців 10 +166,46 1165,20	1.11.2016 12 місяців 12 +574,24 3445,45
6	Віддаленість від центру міста значення величина, % поправка скоригована ціна	середня	центр -20 -493,87 1629,78	центр -20 -1191,48 2859,57	середня 0 0 2492,63	окраїна +20 +332,91 1498,11	окраїна +20 +957,07 4402,52
7	Розмір земельної ділянки, м ² значення величина, % поправка скоригована ціна	11500	1500 -15 -370,40 1259,38	225 -20 -1191,48 1668,09	4000 -10 -296,74 2195,89	25600 +10 +166,46 1664,57	165 -20 -957,07 3445,45

Завдання 3.2. Виконати експертну оцінку об'єкта нерухомості (житлового будинку, у якому проживає студент) за доходним підходом.

Характеристику об'єкта оцінки наводять за прикладом табл. 3.2 (дані вигадані та не відповідають дійсності).

За прикладом розрахунку, враховуючи місцезонашування об'єкта, характер оточуючої забудови, рівень розвитку транспортної та соціальної інфраструктури району, об'ємно-планувальне рішення приміщень, варіанти фізично можливого, юридично дозволеного та економічно доцільного

використання, найбільш ймовірним доходним використанням є варіант надання оцінюваного об'єкта нерухомості в оренду як житлового приміщення.

Таблиця 3.2 – Характеристики об'єкта оцінки

№ пор.	Характеристика об'єкта	Можливі значення
1	Сегмент ринку	Ринок житла
2	Поточне користування	Багатоквартирний будинок
3	Адреса	Полтавська область, Автозаводський район, м. Кременчук, вул. Миру, б. 17, кв. 38
4	Право власності на квартиру	Повне право власності
5	Рік спорудження	1982
6	Число поверхів	5
7	Загальна площа	50,30 м ²
8	Житлова площа	31,10 м ²
9	Площа кухні	8,0 м ²
10	Висота стелі	2,57 м
11	Технічний стан	Задовільний
12	Група капітальної	2
13	Фундаменти	Залізобетонні
14	Стіни	Залізобетонні панелі
15	Перекриття	Залізобетонне
16	Ступінь вогнестійкості	1
17	Комунальні послуги	Електрозабезпечення, холодна, гаряча вода, каналізація, центральне опалення, радіо, телефон, телебачення
18	Обробка	«Євростандарт»
19	Вхід	З двору
20	Вигляд з вікон	На вулицю
21	Число телефонів	1
22	Межі оточення	На відстані 100 м – парк
23	Типове використання оточення	Житлове
24	Основний тип забудови	Вулична
25	Основний тип будівель	Змішаний
26	Щільність забудови	25–75 %
27	Поверховість забудови	Змішана
28	Соціальна інфраструктура	Громадські заклади, зони відпочинку
29	Упорядкування території	Зелені насадження, дитячі майданчики
30	Джерело інформації	Технічний паспорт, натурні спостереження

Під час проведення оцінки об'єкта нерухомості відповідно до методу *прямої капіталізації доходу* експерт виконує:

- прогноз обсягів потенційних валових доходів від використання об'єкта нерухомості;
- розрахунок прогнозованих витрат відповідно до їх структури;
- визначення грошових потоків як різниці між прогнозованими валовими доходами та валовими витратами;
- обґрунтування ставки дисконту та дисконтування визначених грошових потоків;
- розрахунок вартості об'єкта нерухомості.

Грошовим потоком є дохід від надання приміщення в оренду за ринковими орендними ставками. Потенційні орендні ставки, за якими передбачається надавати приміщення в оренду, визначають на підставі найтипівіших на поточний час показників на ринку. Метод розрахунку за базовими показниками надає можливість за статистичними даними укрупнено оцінити рентну цінність об'єктів, близьких за місцезорозташуванням, технічним станом та однаковим функціональним призначенням.

Для визначення найбільш імовірного рівня орендної плати, який відповідає ринковому попиту на приміщення, що знаходяться в гарному технічному стані та розташовані в схожій за рентною цінністю території, проводиться маркетингове дослідження ринку оренди житлових приміщень, що пропонуються до оренди на вторинному ринку нерухомості міста.

За прикладом розрахунку на момент проведення оцінки в результаті аналізу ринку пропозицій до продажу житлових приміщень відібрано 12 найбільш порівнюваних за загальними характеристиками об'єктів. Дані про рівень орендних ставок і загальні характеристики приміщень-аналогів, наведено у таблиці 3.3.

Аналізом вартості об'єктів-аналогів та їх загальних характеристик, можна зазначити, що найбільш типові показники вартості об'єктів, не демонструють суттєвої розбіжності значень вартості оренди.

Таблиця 3.3 – Орендні ставки та загальні характеристики аналогів

№ пор.	Адреса	Площа з/ж/к	Поверх	Тел.	Ставка, грн.	Ставка, грн./м ²
1	2	3	4	5	6	7
1	вул. Київська	51/31/9	7/9	+	800,0	15,7
2	вул. Київська	50/31/7	3/9	+	850,0	17,0
3	вул. Московська	50/30/8	5/9	+	700,0	14,0
4	вул. Роменська	51/30/9	3/5	+	750,0	14,7
5	вул. Київська	52/32/9	2/5	+	1000,0	19,2
6	вул. Гвардійська	50/31/7	3/5	+	1000,0	20,0
7	пров. О. Кошового	51/31/8	4/5	+	900,0	17,6
8	туп. Піщаний	51/32/9	2/5	+	800,0	15,7
9	вул. Роменська	51/32/8	3/5	+	1100,0	21,6
10	вул. Московська	50/29/8	6/9	+	900,0	18,0
11	вул. Київська	54/30/8	2/9	+	1200,0	22,2
12	вул. Московська	50/37/8	7/9	+	1000,0	20,0
Середнє значення						18,0

Отже, можна припустити, що базовий показник пропозиції щодо оренди 1 м² приміщень, що входять до складу об'єкта оцінки, може становити 18 грн за 1 м² загальної площі об'єкта. Проте, урахувавши, що ціна пропозиції не є остаточною величиною, за якою укладається угода (присутній торг), необхідно скоригувати вищенаведений показник. Величина трансакції (найбільш імовірної поступки орендодавця у ціні) зазвичай знаходиться в межах 5–10 % попередньо заявленої вартості оренди. Приймаючи мінімальне з вищенаведених значень (5 %) базовий показник орендної плати за 1 м² приміщень об'єкта оцінки прийнято на рівні 17 грн.

Потенційний валовий дохід об'єкта визначають за формулою:

$$ВД = A \cdot S_{\text{заг.кв.}} \cdot 12, \quad (3.1)$$

де $S_{\text{заг.кв.}}$ – загальна площа квартири, м²; 12 – кількість місяців року.

За прикладом розрахунку потенційний валовий дохід становить 10 261,2 грн.

Постійні операційні витрати на утримання приміщення, наприклад, згідно з договором оренди покладені на орендаря, таким чином вони не належать до потенційного валового доходу.

До потенційного валового доходу належить податок на прибуток, який складає 15 %. Отже, чистий прибуток дорівнюватиме:

$$ЧП = 10261,2 \cdot 0,85 = 8722,0 \text{ грн}$$

Ставка дисконту є нормою доходу, яка використовується для переведення грошових сум, що очікуються в майбутньому, у їх поточну вартість. Норма доходу, що вимагається інвесторами, залежить від рівня ризику, тобто ступеня невизначеності у відношенні можливих втрат, а також від доходності альтернативних варіантів інвестування.

Ставка дисконту, що використовується для приведення грошового потоку у теперішню вартість, визначається за методом кумулятивної побудови, сутність якого полягає в тому, що до безризикової ставки доходу додаються компенсаційні премії за додатковий ризик, пов'язаний із капіталовкладеннями у даний об'єкт порівняно з альтернативними безризиковими інвестиціями.

Для визначення безризикової ставки використовують ставку за короткостроковими депозитними внесками у вільноконвертованій валюті у провідних комерційних банках України. Середня безризикова ставка за депозитними валютними внесками для юридичних осіб становить близько 7 %.

Величини компенсацій ризиків, яким піддаються вкладені в об'єкт кошти, містять:

- компенсацію інвестиційного менеджменту (необхідності в компетентному керуванні інвестиціями);
- компенсацію розходжень у ліквідності вкладень (об'єкти нерухомості та створені на їх базі підприємства, на відміну від банківських вкладів не можуть бути терміново звернені в гроші без істотних витрат вартості);
- компенсацію розходжень в умовах вкладень (термін вкладень у об'єкт нерухомості незрівнянно перевищує терміни банківських депозитів, тому вищим є відсотковий ризик вкладення).

Прийняті значення наведених ставок і загальна базова ставка дисконту для оцінюваного приміщення наведені у таблиці 3.4.

Таблиця 3.4 – Загальна ставка дисконту

Номер пор.	Компоненти ставки дисконтування	Значення
1	Безризикова відсоткова ставка	7 %
2	Компенсація на управління інвестиціями	3 %
3	Компенсація на ліквідність	5 %
4	Компенсація розходжень в умовах вкладень	4 %
5	Загальна ставка дисконту	19 %

Вартість об'єкта нерухомості за методом прямої капіталізації доходу (C_{kv}), обчислюють за формулою:

$$C_{kv} = \frac{ЧП}{Kd}, \quad (3.2)$$

де Kd – загальна ставка дисконту; ЧП – чистий прибуток.

За прикладом розрахунку вартість об'єкта нерухомості за методом прямої капіталізації становить 45 905,3 грн.

Контрольні питання

1. Законодавчо-нормативна база оцінки нерухомості в Україні.
2. Характеристика та алгоритм застосування методичного підходу зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок.
3. Чинники впливу на вартість нерухомості.
4. Характеристика та алгоритм застосування методичного підходу капіталізації чистого доходу.

Література: [2; 4, С. 72–128].

Практична робота № 4

Тема. Грошова оцінка земель інших категорій

Мета: засвоїти методику визначення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.

Прилади й обладнання: калькулятор.

Короткі теоретичні відомості

Нормативну грошову оцінку земельної ділянки несільськогосподарського призначення (за межами населених пунктів) визначають за формулою [3]:

$$Ц_n = П_d \cdot Р_d \cdot С_k \cdot К_m \cdot К_v \cdot К_{мц} \cdot К_i, \quad (4.1)$$

де $П_d$ – площа земельної ділянки, $м^2$; $Р_d$ – рентний дохід на 1 $м^2$ площі для відповідної категорії земель, що визначається за нормативами рентного доходу для відповідної категорії земель, грн/рік; $С_k$ – строк капіталізації, років; $К_m$ – коефіцієнт, який ураховує місце розташування земель; $К_v$ – коефіцієнт, який ураховує вид використання земельної ділянки; $К_{мц}$ – коефіцієнт, який ураховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення; $К_i$ – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель.

Строк капіталізації рентного доходу для земель лісогосподарського призначення становить 50 років, а для інших категорій земель – 33 роки.

Коефіцієнт, який ураховує місце розташування земель ($К_m$) (окрім земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду), визначають для кадастрового кварталу, межі якого відображаються на індексних кадастрових картах (планах), за формулою:

$$К_m = К_p \cdot К_l, \quad (4.2)$$

де: $К_p$ – коефіцієнт, який ураховує регіональні чинники місця розташування кадастрового кварталу; $К_l$ – коефіцієнт, який ураховує локальні чинники місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами.

Для земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який ураховує місце розташування земель ($К_m$), беруть таким, що дорівнює одиниці.

Коефіцієнт, який ураховує регіональні чинники місця розташування кадастрового кварталу ($К_p$), обчислюють за формулою:

$$К_p = К_{p_1} \cdot К_{p_2} \cdot К_{p_3}, \quad (4.3)$$

де $К_{p_1}$ – коефіцієнт, який ураховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів; $К_{p_2}$ – коефіцієнт, який ураховує віддаленість кадастрового

кварталу від автомобільних доріг державного значення; Kp_3 – коефіцієнт, який урахує розташування кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Коефіцієнт, який урахує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів (Kp_1), нормативна грошова оцінка земель яких проведена, для відповідної категорії земель, обчислюють за формулою (окрім земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення (ПЗФ), оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісгосподарського призначення, водного фонду):

$$Kp_1 = \frac{\left(\frac{Ц_{нм} \cdot K_{пт}}{C_k \cdot P_d \cdot Kp_2 \cdot Kp_3} - 1 \right) \cdot (D - L)}{D} + 1, \quad (4.4)$$

де $Ц_{нм}$ – середня вартість 1 м² земель населеного пункту залежно від регіональних чинників місця розташування з урахуванням коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, грн; $K_{пт}$ – коефіцієнт, який урахує ступінь містобудівної цінності території у зоні впливу населених пунктів; C_k – строк капіталізації; P_d – рентний дохід на 1 м² площі для відповідної категорії земель (окрім земель ПЗФ, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісгосподарського, водного фонду), що визначається за нормативами рентного доходу для відповідної категорії земель; Kp_2 – коефіцієнт, який урахує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення; Kp_3 – коефіцієнт, який урахує розташування кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи; D – ширина зони впливу населеного пункту, км; L – геометрично найменша відстань від межі кадастрового кварталу до межі населеного пункту відповідно до даних індексних кадастрових карт (планів), км.

Для земель ПЗФ, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісгосподарського, водного фонду коефіцієнт Kp_1 беруть таким, що дорівнює одиниці.

Якщо кадастровий квартал розташований у межах ширини зони впливу декількох населених пунктів, то беруть найбільше з можливих значень коефіцієнта Kp_1 . Якщо розрахункове значення коефіцієнта Kp_1 менше за одиницю, то його значення беруть таким, що дорівнює одиниці.

Коефіцієнт, який ураховує локальні чинники місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами ($Kл$), обчислюють добутком значень коефіцієнтів, які відповідають локальним чинникам, що мають прояв у межах цього кадастрового кварталу.

Коефіцієнт, який ураховує вид використання земельної ділянки ($Kв$), визначають за формулою:

$$Kв = Kв_1 \cdot Kв_2 \cdot Kв_3 \cdot Kв_4, \quad (4.5)$$

де $Kв_1$ – коефіцієнт, який ураховує склад угідь земельної ділянки; $Kв_2$ – коефіцієнт, який ураховує регіональні відмінності у формуванні рентного доходу для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення; $Kв_3$ – коефіцієнт, що ураховує продуктивність лісових насаджень і визначається для земель, укритих лісовою рослинністю; $Kв_4$ – коефіцієнт, що враховує продуктивність водних об'єктів: природні водотоки, штучні водотоки (канали), озера, ставки, водосховища та інші.

Коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень ($Kв_3$), визначається за формулою:

$$Kв_3 = Kл_1 \cdot Kл_2 \cdot Kл_3, \quad (4.6)$$

де $Kл_1$ – коефіцієнт, який ураховує тип лісорослинних умов і визначається залежно від місця розташування земельної ділянки; $Kл_2$ – коефіцієнт, який ураховує ефект від використання продуктів лісу та корисних властивостей лісів та приймається: для експлуатаційних лісів – 1,5; лісів інших категорій, де рубання головного користування дозволені, – 2,0; лісів, у яких рубання головного користування заборонено – 4,0; $Kл_3$ – коефіцієнт, що враховує відповідність фактичної лісистості оптимальній.

Коефіцієнт, який урахує продуктивність водних об'єктів ($K_{в4}$), обчислюють за формулою:

$$K_{в4} = K_{вд1} \cdot K_{вд2} \cdot K_{вд3}, \quad (4.7)$$

де $K_{вд1}$ – коефіцієнт, який урахує значення водного об'єкта; $K_{вд2}$ – коефіцієнт, який урахує якісний стан водного об'єкта; $K_{вд3}$ – коефіцієнт, який урахує екологічне значення водного об'єкта.

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

Коефіцієнт, який урахує належність земельної ділянки до земель ПЗФ, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення ($K_{мц}$), обчислюють за формулою:

$$K_{мц} = K_{мц1} \cdot K_{мц2}, \quad (4.8)$$

де $K_{мц1}$ – коефіцієнт, який урахує цінність земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення; $K_{мц2}$ – коефіцієнт, що враховує статус земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, його значення приймають: для об'єктів місцевого значення – 1,1; об'єктів загальнодержавного значення – 1,3.

Для земель лісогосподарського призначення, водного фонду, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики та іншого призначення коефіцієнт ($K_{мц}$) прирівнюється до одиниці, для об'єктів місцевого значення ПЗФ – 3,3; для об'єктів загальнодержавного значення ПЗФ – 3,9.

Завдання до теми

Виконати нормативну грошову оцінку зазначеної викладачем земельної ділянки однієї із можливих категорій несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів. Вихідну інформацію, необхідну для характеристики об'єкта оцінки, зібрати із топографічних, кадастрових, індексних карт, космічних знімків, які знаходяться у вільному доступі у мережі інтернет.

Значення коефіцієнтів, необхідні для розрахунку за формулами 4.1–4.8, узяти із додатків 1–20 Порядку нормативної грошової оцінки земель

несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженого Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України 22.08.2013 № 508 [3].

Контрольні питання

1. Склад категорій земель несільськогосподарського призначення.
2. Особливості принципу найкращого та найбільш ефективного використання земельної ділянки.
3. Які чинники, що впливають на вартість земельної ділянки несільськогосподарського призначення, враховуються під час виконання нормативної грошової оцінки.
4. Особливості нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.
5. Інформаційна база нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.
6. За якою формулою визначають нормативну грошову оцінку земельної ділянки несільськогосподарського призначення (за межами населених пунктів).

Література: [3].

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Про оцінку землі: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (дата звернення: 28.12.2018).
2. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: затв. наказом М-ва аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 № 489. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16> (дата звернення: 28.12.2018).
3. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): затв. наказом М-ва аграрної політики та продовольства України від 22.08.2013 № 508. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13> (дата звернення: 28.12.2018).
4. Перович Л. М., Губар Ю. П. Оцінка нерухомості: навч. посіб. Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2010. 296 с.
5. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення»: затв. постановою Кабінету Міністрів України від 26.11.2016 № 831. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF> (дата звернення: 28.12.2018).

Таблиця А.1 – Критерії

Номер роботи	Тема	Критерії оцінювання	Оцінки у балах	Максимальний бал
1	Економічна оцінка земель	Відвідування заняття Виконання роботи Захист звіту	1 2 2	5
2	Грошова оцінка сільськогосподарських земель	Відвідування заняття Виконання роботи Захист звіту	1 2 2	5
3	Грошова оцінка земель населених пунктів	Відвідування заняття Виконання роботи Захист звіту	3 4 3	10
4	Грошова оцінка земель інших категорій	Відвідування заняття Виконання роботи Захист звіту	3 4 3	10

Методичні вказівки щодо виконання практичних робіт з навчальної дисципліни «Комплексна оцінка землі і нерухомості» для студентів денної та заочної форм навчання зі спеціальності 193 – «Геодезія та землеустрій» освітнього ступеня «Бакалавр»

Укладачі: д. т. н., проф. В. В. Артамонов,
старш. викл. М. Г. Василенко,
к. т. н., старш. викл. П. Б. Міхно

Відповідальний за випуск завідувач кафедри геодезії, землевпорядкування та кадастру В. В. Артамонов

Підп. до др. _____. Формат 60x84 1/16. Папір тип. Друк ризографія.
Ум. друк. арк. _____. Наклад _____ прим. Зам. № _____. Безкоштовно.

Редакційно-видавничий відділ
Кременчуцького національного університету
імені Михайла Остроградського
вул. Першотравнева, 20, м. Кременчук, 39600