

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КРЕМЕНЧУЦЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ МИХАЙЛА ОСТРОГРАДСЬКОГО



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

КРЕМЕНЧУК 2020

Методичні вказівки щодо самостійної роботи з навчальної дисципліни «Комплексна оцінка землі та нерухомості» для студентів денної та заочної форм навчання за спеціальністю 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
1 Тезаурус.....	6
2 Теми та погодинний розклад лекцій і самостійної роботи з навчальної дисципліни.....	12
3 Перелік тем і питань для самостійного опрацювання.....	13
4 Питання до модульного контролю.....	19
5 Тестові питання поточного контролю.....	22
Список рекомендованої літератури.....	24

ВСТУП

Самостійна робота є основним засобом засвоєння студентом навчального матеріалу у вільний від навчальних занять час. Кількість годин, відведених для самостійної роботи студента, регламентується робочим навчальним планом підготовки фахівців зі спеціальності 193 – «Геодезія та землеустрій». Зміст самостійної роботи над конкретною темою визначається робочою навчальною програмою дисципліни і цими методичними рекомендаціями.

Навчальна дисципліна «Комплексна оцінка землі та нерухомості» логічно пов'язана із іншими дисциплінами підготовки студентів спеціальності 193 – «Геодезія та землеустрій» освітнього ступеня «Бакалавр», такими 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. Головними тенденціями у цій галузі полягають у вдосконаленні методів, підходів та порядку проведення нормативної та експертної грошової оцінки земель різних категорій та об'єктів нерухомості.

Методичні вказівки призначені для ознайомлення студентів з програмою навчальної дисципліни та переліком питань, необхідних для вивчення з навчальної дисципліни «Комплексна оцінка землі та нерухомості», і полегшення самостійної роботи студентів. Вони також можуть використовуватися для поточного контролю якості засвоєння студентами вивченого матеріалу, самостійного чи аудиторного контролю обсягів і рівня теоретичних знань і практичних умінь.

Основною метою навчальної роботи студента є самостійне вивчення рекомендованої нормативної літератури, навчальних посібників, конспекту лекцій викладача та методичних вказівок. Навчальні посібники та нормативну літературу студент може взяти у бібліотеках або на інтернет-ресурсах і працювати над ними у вільний від занять час як удома, так і в університеті.

Консультацію викладача з навчальної дисципліни, що вивчається, студент може отримати згідно з відповідним графіком.

Після вивчення навчальної дисципліни студент повинен

знати:

- основні теорії, методи, принципи, технології і методики в галузі геодезії і землеустрою, теоретичні основи оцінювання нерухомості;
- засади забезпечення оцінки земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівня;
- види оцінки земель;
- методичні підходи грошової оцінки земель сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення, об'єктів нерухомості;
- нормативно-правові засади оцінки земель в Україні;

уміти:

- застосовувати знання в практичних ситуаціях;
- показувати знання і розуміння основних теорій, методів, принципів, технологій і методик в галузі геодезії і землеустрою;
- виконувати професійні обов'язки в галузі геодезії і землеустрою;
- вибирати методи та засоби з метою здійснення професійної діяльності в галузі геодезії і землеустрою;
- проводити камеральні дослідження в галузі геодезії та землеустрою;
- вирішувати прикладні завдання в галузі геодезії та землеустрою та використовувати матеріали оцінки землі та нерухомості;
- розробляти документацію з оцінки земель;
- володіти методами оцінки, планування використання земель з врахуванням впливу низки умов соціально-економічного, екологічного, ландшафтного, природо-охоронного характеру та інших чинників;
- визначати вартість земельних ділянок сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення, об'єктів нерухомості;
- виконувати аналіз даних ринку нерухомості.

1 ТЕЗАУРУС

1. БОНІТЕТ (бонитет; quality class) – економічно значущий показник (характеристика) групи угідь, що відрізняє їх від інших подібних угідь.

2. БОНІТУВАННЯ ҐРУНТІВ (бонитирование почв; soil quality classification) – порівняльна оцінка якості ґрунтів за природною родючістю, яка зумовлюється їх природними властивостями, що корелюються з урожайністю основних сільськогосподарських культур за порівняльних рівнів агротехніки й інтенсивності землеробства.

3. БУДІВЛІ (строения; building) – земельні поліпшення, у яких розташовані приміщення, призначені для перебування людей, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо.

4. ВАЛОВИЙ ДОХІД (валовый доход; gross receipt) – сукупне надходження коштів, які очікується отримати від реалізації прав, пов'язаних із об'єктом оцінки.

5. ВАРТІСТЬ ВІДТВОРЕННЯ (стоимость воспроизведения; reproduction value) – визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, що є ідентичним об'єкту оцінки.

6. ВАРТІСТЬ ЗАМІЩЕННЯ (стоимость замещения; replacement value) – визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною.

6. ВАРТІСТЬ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ (стоимость земельного участка; land parcel value) – вартість земельної власності, розрахована на певний час у грошовому вираженні.

7. ВАРТІСТЬ НЕРУХОМОСТІ (стоимость недвижимости; real property value) – цінність та корисність нерухомого майна, об'єкта власності тощо, визначена в грошовому вимірі на певний час.

8. ВИТРАТИ (расходы; costs) – ціна, сплачена за товари, роботи, послуги, або сума, необхідна для виробництва товарів, виконання робіт, надання послуг.

9. ВИХІДНІ ДАНІ (исходные данные; initial data) – документи, у яких містяться характеристики об'єкта оцінки.

10. ГРОШОВИЙ ПОТІК (денежный поток; cash) – сума прогнозованих або фактичних надходжень від використання об'єкта оцінки.

11. ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ (денежная оценка земель населенных пунктов; pecuniary valuation of urban land) – оцінка земель, що ґрунтується на капіталізації рентного доходу; залежить від розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних, інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності й екологічної ситуації та функціонального використання території.

12. ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ (денежная оценка земель сельскохозйственного назначения; pecuniary valuation of agricultural land) – оцінка земель, що ґрунтується на рентному доході, створеному під час виробництва зернових культур і визначеному за даними економічної оцінки земель.

13. ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ (денежная оценка земель несельскохозйственного назначения; pecuniary valuation of agricultural land) – оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, що залежить від площі земельної ділянки, рентного доходу для відповідної категорії земель, строку капіталізації, місця розташування земель, виду використання земельної ділянки, належності земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного або історико-культурного призначення.

14. ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ (денежная оценка земель; land pecuniary valuation) – оцінка земель, що здійснюється на підставі кількісних та якісних характеристик, даних бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель, а також матеріалів внутрішньогосподарського землеустрою.

15. ДИСКОНТУВАННЯ (дисконтирование; discounting) – приведення економічних показників експлуатації землі в різні роки до порівняльного в часі вигляду; визначення поточної вартості грошового потоку з урахуванням його вартості, яка прогнозується на майбутнє.

16. ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ (экономическая оценка земель; economic evaluation of land) – оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському та лісовому господарствах і як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі.

17. ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ (экспертная оценка земель; expert evaluation of lands) – оцінка земель за різними методичними підходами із застосуванням різних методів, які найбільше відповідають цілям оцінки.

18. ЕФЕКТ ЕКОНОМІЧНИЙ (эффeкт экономический; effect of economic) – різниця між результатами використання землі та нерухомості власником або користувачем, вираженими у вартісній формі, та витратами (поточними і одноразовими), пов'язаними із таким використанням.

19. ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА (земельный участок; parcel) – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Під час проведення оцінки земельну ділянку розглядають як частину земної поверхні та (або) простір над та під нею заввишки і завглибшки, що необхідні для здійснення земельних поліпшень.

20. ЗЕМЕЛЬНЕ ПОЛІПШЕННЯ (земельные улучшения; land improvement) – результати будь-яких заходів, що спричиняють зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості: матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких неможливе без їхнього знецінення та зміни призначення, а також результати господарської

діяльності (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо).

21. ЗНОС (износ; wight) – втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна. Знос за ознаками його виникнення поділяють на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній). Фізичний та функціональний знос може бути таким, що технічно усувається, і таким, що не усувається, або усунення його є економічно недоцільним.

22. КАПІТАЛІЗАЦІЯ (капитализация; capitalization) – визначення вартості об'єкта оцінки на підставі очікуваного доходу від його використання. Капіталізацію можна здійснювати із застосуванням ставки капіталізації (пряма капіталізація) або ставки дисконту (непряма капіталізація чи дисконтування).

23. МАЙНО, ЩО ВИЧЕРПУЄТЬСЯ (исчерпывающееся имущество; exhaustive property) – земельні ділянки з корисними копалинами, звалища відходів, землі під похованнями та подібні до них активи, що мають певний визначений термін корисного використання для їх поточного використання, протягом якого їх експлуатують так, що вартість землі поступово зменшується до моменту, коли землю вже не можна використовувати за початковим призначенням і її вартість становить залишкову вартість.

24. МЕТОД ОЦІНКИ (метод оценки; method of evaluation) – спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оцінювальних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід.

25. МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ (методические подходы; methodical approaches) – загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки.

26. НЕРУХОМЕ МАЙНО (недвижимость; a property) – земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їхні частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна.

27. НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК (нормативная денежная оценка земельных участков; normative monetary

evaluation of parcel) – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

28. ОБ'ЄКТ ОЦІНКИ (объект оценки; object of evaluation) – нерухоме майно, яке підлягає оцінці відповідно до умов договору на виконання оцінки майна або за інших підстав, визначених у законодавстві.

29. ОБ'ЄКТ ПОРІВНЯННЯ (объект сравнения; comparison object) – подібне майно, що відібране для застосування порівняльного підходу.

30. ОРЕНДА НЕРУХОМОСТІ (оренда недвижимости; rental property) – засноване на договорі строкове платне володіння і користування нерухомістю, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

31. ПОТОЧНА ВАРТІСТЬ (текущая стоимость; current value) – вартість минулих або майбутніх сум, приведена до нинішнього моменту часу. П. В. суми, що належить сплаті або отриманню в майбутньому, визначається множенням цієї суми на коефіцієнт дисконтування.

32. ПРИНЦИПИ ОЦІНКИ (принципы оценки; assessment principle) – покладені в основу методичних підходів основні правила оцінки майна, які відображають соціально-економічні чинники та закономірності формування вартості майна.

33. ПРЯМІ ЗБИТКИ (прямые убытки; direct losses) – поточна вартість витрат на відтворення, заміщення або відшкодування ринкової вартості об'єкта оцінки без урахування не отриманих майбутніх прибутків.

34. РЕНТНИЙ ДОХІД (земельная рента; ground rent) – дохід, який можна отримати із землі як засобу виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки. Р. Д. розраховують як різницю між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, отримуваної на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника.

35. РИНКОВА ВАРТІСТЬ (рыночная стоимость; market price) – ймовірна величина, виражена у грошовій сумі, на яку майно обміняли б на дату оцінки внаслідок комерційної угоди між непов'язаними особами –

добровільним покупцем і добровільним продавцем після адекватного маркетингу за умови, що кожна з сторін діяла б зі знанням справи, розсудливо і без примусу.

36. УГІДДЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКІ (сельскохозяйственные угодья; agricultural land) – земельні ділянки, що використовуються для виробництва сільськогосподарської продукції: рілля, багаторічні насадження, перелоги, пасовища, сіножаті.

37. ЦІНА (цена; price) – фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або подібне майно; грошове вираження вартості уречевленої в товарі праці окремих товаровиробників.

38. ЧИСТИЙ ПРИБУТОК (чистая прибыль; net profit) – прибуток після вирахування податків та всіх платежів, що сплачуються за рахунок прибутку.

2 ТЕМИ ТА ПОГОДИННИЙ РОЗКЛАД ЛЕКЦІЙ І САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ З НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

Номер теми	Тема	Денна форма навчання		Заочна форма навчання (у т. ч. скорочена)	
		Кількість год. (лекц.)	Кількість год. СРС	Кількість год. (лекц.)	Кількість год. СРС
1	2	3	4	5	6
1	Теоретичні засади земельно-оціночних робіт	4	8	0,5	17
2	Оцінка земель в Україні	6	14	1	20
3	Ефективність використання земель	2	6	0,5	8
4	Нормативна грошова оцінка земель	6	16	1,5	21
5	Сфери застосування нормативної грошової оцінки	4	10	0,5	12
6	Методи експертної оцінки землі та нерухомості	6	20	2	24

3 ПЕРЕЛІК ТЕМ І ПИТАНЬ ДЛЯ САМОСТІЙНОГО ОПРАЦЮВАННЯ

Тема 1 Теоретичні засади земельно-оціночних робіт

1. Особливості визначення земельної ренти на землях сільськогосподарського призначення і населених пунктів.

Питання для самоперевірки

1. Поняття ренти.
2. Види ренти.
3. Правовий режим використання земель.
4. Основні принципи оцінки землі та нерухомості.
5. Бази оцінки та особливості їх застосування.
6. Мета оцінки землі та нерухомості.
7. Законодавча база оцінки землі та нерухомості.

Література: [2].

Тема 2 Оцінка земель в Україні

1. Складання шкал економічної оцінки земель.

Питання для самоперевірки

1. Види оцінки земель.
2. Організація системи оцінки земель.
3. Завдання бонітування ґрунтів.
4. Завдання економічної оцінки земель.
5. Порядок складання шкал економічної оцінки земель.
6. Показники економічної оцінки земель та формули їх розрахунку.

Література: [2; 5, С. 32–47].

Тема 3 Ефективність використання земель

1. Основні види та поняття ефективного використання земель.

Питання для самоперевірки

1. Показники ефективності використання земель.

2. Сутність принципу найкращого та найбільш ефективного використання землі та нерухомості.

3. Чинники впливу на вартість землі та нерухомості.

Література: [1; 5, С. 167–173; 9, С. 85–97].

Тема 4 Нормативна грошова оцінка земель

1. Грошова оцінка земель інших категорій.

Питання для самоперевірки

1. Види грошової оцінки земель.

2. Вихідні дані для нормативної грошової оцінки земель.

3. Нормативна ціна землі та способи її визначення.

4. Сутність і порядок проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

5. Сутність і порядок проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

6. Сутність і порядок проведення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення.

Література: [1–4; 6].

Тема 5 Сфери застосування нормативної грошової оцінки

1. Індксація грошової оцінки земель.

Питання для самоперевірки

1. Оформлення матеріалів нормативної грошової оцінки земель.

2. Використання матеріалів нормативної грошової оцінки земель.

Література: [1; 2; 5, С. 129–132].

Тема 6 Методи експертної оцінки землі і нерухомості

1. Поєднання методичних підходів під час визначення вартості земельної ділянки.

Питання для самоперевірки

1. Види методичних підходів у експертній оцінці земель.
2. Методи експертної грошової оцінки землі та нерухомості.
3. Особливості оцінки майнових прав.
4. Основні методичні підходи в експертній оцінці земель.
5. Сутність і порядок застосування методичного підходу зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок.
6. Сутність і порядок застосування методичного підходу капіталізації чистого доходу земельної ділянки.
7. Сутність і порядок застосування методичного підходу урахування витрат на земельні поліпшення.
8. Особливості ринку нерухомості.
9. Основні методичні підходи до оцінки нерухомості.

Література: [2; 5, С. 173–203; 7; 8, С. 296–371; 9, С. 97–172].

4 ПИТАННЯ ДО МОДУЛЬНОГО КОНТРОЛЮ

1 змістовий модуль

1. Поняття і види оцінки земель.
2. Поняття бонітування ґрунтів. Діагностичні ознаки (критерії бонітування).
3. Завдання економічної оцінки земель. Вихідні дані
4. Показники економічної оцінки земель.
5. Шкали економічної оцінки земель.
6. Поняття ренти. Види ренти.
7. Види грошової оцінки земель за призначенням.
8. Використання матеріалів грошової оцінки земель.
9. Законодавча, нормативна та методична база нормативної грошової оцінки земель в Україні.

10. Сутність нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.
11. Порядок проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.
12. Вихідні дані для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.
13. Сутність нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.
14. Порядок проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.
15. Вихідні дані для нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.
16. Поняття економіко-планувального зонування міста.
17. Визначення витрат на освоєння та облаштування території міста для грошової оцінки.
18. Фактори впливу на грошову оцінку земельної ділянки населеного пункту.
19. Визначення регіонального коефіцієнта K_{m1} .
20. Визначення зонального коефіцієнта K_{m2} .
21. Визначення локального коефіцієнта K_{m3} .
22. Визначення вартості земельної ділянки населеного пункту.
23. Розгляд, погодження та затвердження матеріалів грошової оцінки земель населеного пункту.
24. Оформлення матеріалів грошової оцінки земельної ділянки у межах населеного пункту.
25. Визначення розміру земельного податку за земельну ділянку у межах населеного пункту.
26. Визначення розміру орендної плати за земельну ділянку у межах населеного пункту.
27. Сутність нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів).

28. Порядок проведення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (окрім земель населених пунктів).

29. Вихідні дані для нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення.

30. Фактори впливу на нормативну грошову оцінку земельної ділянки несільськогосподарського призначення за межами населеного пункту.

31. Визначення вартості земельної ділянки несільськогосподарського призначення за межами населеного пункту.

32. Оформлення матеріалів нормативної грошової оцінки земельної ділянки несільськогосподарського призначення за межами населеного пункту.

2 змістовий модуль

1. Законодавча, нормативна та методична база нормативної грошової оцінки земель в Україні.

2. Сутність експертної грошової оцінки земель.

3. Методичні підходи до експертної грошової оцінки земель.

4. Вихідні дані (інформаційна база) для експертної грошової оцінки земель.

5. Етапи експертної грошової оцінки земель.

6. Сутність методичного підходу на базі капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

7. Порядок застосування методичного підходу на базі капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

8. Сутність методичного підходу на базі зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок.

9. Порядок застосування методичного підходу на базі зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок.

10. Сутність методичного підходу на базі урахування витрат на земельні поліпшення.

11. Порядок застосування методичного підходу на базі урахування витрат на земельні поліпшення.
12. Методи експертної грошової оцінки земель.
13. Поєднання окремих методичних підходів експертної грошової оцінки земельної ділянки.
14. Сутність оцінки нерухомості.
15. Методичні підходи до оцінки нерухомості.
16. Методи експертної грошової оцінки нерухомості.
17. Принцип дисконтування в грошовій оцінці земель.
18. Структура та зміст звіту з експертної грошової оцінки.
19. Застосування математичних та статистичних методів оцінювання.
20. Особливості експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.
21. Особливості оцінки майнових прав.
22. Особливості оцінки прибуткової нерухомості.
23. Сутність ефективного використання земель.
24. Фактори, що впливають на оцінку земельної ділянки.

5 ТЕСТОВІ ПИТАННЯ ПОТОЧНОГО КОНТРОЛЮ

1. Види оцінки земель.
2. Що не є діагностичною ознакою (критерієм) бонітування?
3. Вихідні дані до економічної оцінки земель.
4. Показники економічної оцінки земель.
5. Шкали економічної оцінки земель.
6. Види ренти.
7. Види грошової оцінки земель за призначенням.
8. Використання матеріалів нормативної грошової оцінки земель.
9. Сукупне надходження коштів, які очікується отримати від реалізації прав, пов'язаних з об'єктом оцінки.

10. Визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною.

11. Що відображає капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами?

12. Приведення економічних показників експлуатації землі в різні роки до порівняльного в часі вигляду.

13. Сутність коефіцієнта K_{M_1} .

14. Сутність коефіцієнта K_{M_2} .

15. Сутність коефіцієнта K_{M_3} .

16. Оформлення матеріалів грошової оцінки земельної ділянки у межах населеного пункту.

17. Визначення розміру земельного податку за земельну ділянку у межах населеного пункту.

18. Вихідні дані для нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення.

19. Фактори впливу на нормативну грошову оцінку земельної ділянки несільськогосподарського призначення за межами населеного пункту.

20. Оформлення матеріалів нормативної грошової оцінки земельної ділянки несільськогосподарського призначення за межами населеного пункту.

21. Що означає середнє значення цін продажу для ранжованого ряду варіантів (без урахування найбільшого та найменшого значень) цін продажу об'єктів, обраних для порівняння?

22. Що означає ставка капіталізації?

23. Який методичний підхід вибирають для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки?

24. За яким методичним підходом вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку?

25. За яким методичним підходом 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?

26. Які фактори враховує коефіцієнт K_{M1} ?

27. Для яких територій диференціюється середня (базова) вартість одного квадратного метра земель населеного пункту?

28. У яких межах має бути добуток пофакторних оцінок коефіцієнта K_{M3} ?

29. Яке значення має коефіцієнт, який характеризує чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населених пунктів та їх господарські функції для міст обласного підпорядкування – промислових, промислово-транспортних, оздоровчо-курортних центрів, переважно центрів адміністративних районів з чисельністю населення 50,0–99,9 тис. осіб?

30. До якої групи локальних факторів належить фактор забезпеченості земельної ділянки централізованим водопостачанням?

31. Що у формулі розрахунку вартості рентного доходу зданого в оренду майна $P_d = O_p \cdot a$ означає a ?

32. Як називається право набувати або орендувати майно у встановлені терміни, вигідніші для орендатора, а не для власника?

33. Який вид оренди передбачає поступову зміну орендної плати протягом встановлених інтервалів часу і вимагає періодичного зростання спеціальних платежів?

34. За якого методу оцінки нерухомості вартість землі визначають як різницю між дисконтними доходами від передбачуваного використання і дисконтними витратами, пов'язаними з переходом до цього використання?

35. В основу якого методу оцінки нерухомості покладено принцип внеску землі у загальну вартість поліпшеної земельної ділянки?

36. Основою якого методу оцінки нерухомості є принцип внеску, за яким вартість земельної ділянки вимірюється тією часткою, яку вона привносить у загальну вартість нерухомості, залежної від ступеня містобудівної цінності земель?

37. За якого методу оцінки земельних ділянок у разі недостатньої кількості продажів вартість споруд, що узята із витратної моделі, віднімають від цін продажів зіставних забудованих ділянок та використовують як доповнення до інформації про ціни продажів неосвоєних земельних ділянок?

38. Сутність якого методу оцінки земельних ділянок у разі недостатньої кількості продажів полягає у покомпонентному розподілі вартості об'єкта нерухомості?

39. Який методичний підхід застосовують для оцінювання забудованих земельних ділянок за умови ефективного їх використання?

40. Який методичний підхід застосовують, коли є достовірною, доступною і достатньою інформація про продаж земельних ділянок, подібних за функцією використання, умовами продажу, місцем розташування, фізичними характеристиками, особливостями забудови, датами продажу?

41. Сутність якого методу оцінки земельної ділянки полягає у виявленні на ринку декількох пар зіставних продажів, коли дві земельні ділянки майже ідентичні за винятком якоїсь однієї відмінності, яку необхідно виявити і оцінити?

42. Сутність якого методу оцінки земельної ділянки полягає у визначенні 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?

43. Сутність якого методу оцінки земельної ділянки полягає у визначенні вартості землі як різниці між поточною вартістю капіталізованого чистого операційного доходу з поліпшеної ділянки і вартістю земельних поліпшень?

44. Сутність якого методу оцінки земельної ділянки полягає у капіталізації доходів від використання земельної ділянки (відмінних від оренди) власником або користувачем?

45. На якому етапі експертної оцінки визначають базу оцінки?

46. На якому етапі експертної оцінки узгоджують результати оцінки та складають висновок про оцінку вартість земельної ділянки?

47. На якому етапі експертної оцінки проводять землевпорядну експертизу?

48. Сутність якого методу оцінки земельної ділянки полягає у визначенні вартості землі як капіталізованого чистого операційного доходу від надання земельної ділянки в оренду?

49. Який метод оцінки земельної ділянки передбачає застосування економіко-математичних моделей для визначення вартості земельної ділянки на підставі даних про ціни продажу земельних ділянок аналогів та їх кількісні характеристики, що істотно впливають на вартість?

50. До якої групи локальних факторів належить фактор місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів?

51. До якої групи локальних факторів належить фактор місцезнаходження земельної ділянки в межах території, що має схил поверхні понад 20 %?

52. До якої групи локальних факторів належить фактор місцезнаходження земельної ділянки в межах заповідної зони?

53. До якої групи локальних факторів належить фактор місцезнаходження земельної ділянки у водоохоронній зоні?

54. Яке значення має коефіцієнт, який застосовується для населених пунктів, віднесених до курортних на Чорноморському узбережжі Миколаївської, Одеської та Херсонської областей?

55. Яке значення має коефіцієнт, який ураховує місця розташування населених пунктів у приміських зонах великих міст з чисельністю населення 2000,0 і більше тис. осіб?

56. Яке значення має коефіцієнт, який ураховує місця розташування населених пунктів на території, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи (Зона відчуження)?

57. Яке значення має коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва?

58. Яке значення має коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф) для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови?

59. Яке значення має коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф) для будівництва та обслуговування будівель торгівлі?

60. Яке значення має коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф) для збереження та використання дендрологічних парків?

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Дехтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцквич Ю. М., Палеха Ю. М. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навч. посіб. К.: Профі, 2007. 624 с.
2. 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).
3. 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).
4. 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).
5. Перович Л. М., Губар Ю. П. Оцінка нерухомості: навч. посіб. Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2010. 296 с.
6. 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).
7. Федотова М. А., Уткин З. А. Оценка недвижимости: учебник. М.: Экмос, 2000. 352 с.
8. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: учебник. М.: Дело Лтд, 1995. 480 с.
9. Харрисон Г. С. Оценка недвижимости: учебник. М.: РИО Мособлупр-полиграфиздат, 1994. 231 с.

Методичні вказівки щодо самостійної роботи з навчальної дисципліни «Комплексна оцінка землі та нерухомості» для студентів денної та заочної форм навчання за спеціальністю 193 – «Геодезія та землеустрій» освітнього ступеня «Бакалавр»

Укладач 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