

Міністерство освіти і науки України  
Чорноморський національний університет імені Петра Могили

**Лазарєва О. В., Мась А. Ю.**

## **Оцінка нерухомості**

для студентів спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»  
Галузь знань 19 «Архітектура та будівництво»

*Методичні рекомендації*

**Випуск 417**



Миколаїв – 2023

УДК 332.624(076)

**Л17**

*Рекомендовано до друку вченою радою Чорноморського національного університету імені Петра Могили (протокол № 2 від 28.02.2023 р.).*

**Автори: О. В. Лазарєва, А. Ю. Мась**

**Рецензент:**

**Борисевич К. Ю.**, в. о. директора ТОВ «Український експертний центр по вимірюванню та оцінці».

**Л17**

**Лазарєва О. В.** Оцінка нерухомості : метод. рек. для студентів спец.193 «Геодезія та землеустрій», галузь знань 19 «Архітектура та будівництво» : метод. рек. / О. В. Лазарєва, А. Ю. Мась. – Миколаїв : Вид-во ЧНУ ім. Петра Могили, 2023. – 44 с. – (Методична серія ; вип. 417).

У методичних рекомендаціях представлено тематичний план лекцій та практичних занять, контрольні запитання та практичні завдання, які використовуються для перевірки знань студентів.

Методичні рекомендації розраховані для викладачів та студентів закладів вищої освіти спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій», слухачів системи післядипломної освіти, керівників, а також усіх, хто цікавиться питаннями оцінки нерухомості.

УДК 332.624(076)

© Лазарєва О. В., Мась А. Ю.

© ЧНУ ім. Петра Могили, 2023.

ISSN 1811-492X

# ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
Тема 1. Поняття і види нерухомості .....	6
Тема 2. Земельна ділянка – основа нерухомості .....	9
Тема 3. Ринок нерухомості у системі ринків .....	12
Тема 4. Основні засади професійної оціночної діяльності.....	16
Тема 5. Вартість як основна категорія оцінки .....	19
Тема 6. Загальна характеристика процесу оцінки вартості майна .....	22
Тема 7. Особливості управління об'єктами нерухомості .....	26
Тема 8. Види операцій з об'єктами нерухомості.....	29
Тема 9. Підприємницька діяльність на ринку нерухомості.....	32
Практичні завдання .....	34
Список рекомендованої літератури .....	41

# ВСТУП

**Метою** викладання навчальної дисципліни «Оцінка нерухомості» є формування знань про базові теоретичні положення та практичні аспекти оцінки нерухомого майна, його нормативно-правове забезпечення, особливості функціонального ринку нерухомості, види операцій з обкатами нерухомості, зміст основних видів діяльності на ринку нерухомості. Оцінка нерухомого майна є основою для формування ринку землі.

**Завдання** дисципліни «Оцінка нерухомості» полягають у такому:

- оволодіння термінологічним апаратом, вивчення сутності та завдань оціночної діяльності землевпорядного виробництва;
- сформувати у студентів розуміння важливості та необхідності проведення оціночної діяльності у нерухомості як одного з визначальних ресурсів економічної діяльності;
- засвоїти певний обсяг знань щодо законодавчо-нормативного забезпечення у сфері оцінки нерухомості;
- набуття вмінь системно характеризувати закономірності функціонування ринку нерухомості;
- формування навичок визначення розміру плати за користування нерухомим майном.

**Очікувані результати вивчення дисципліни:**

- оволодіння методологією землеоціночної діяльності у землевпорядному виробництві;
- виконання комплексу робіт з оцінки земельних ресурсів у системі землеустрою;
- застосування теоретичних знань з оцінки нерухомості у практичній діяльності;
- оцінювання факторів впливу на формування вартості об'єктів нерухомості;
- застосування оціночних даних для вирішення планово-економічних, землевпорядних та інших завдань.

**У результаті вивчення дисципліни студент**

*має знати:*

- особливості економіки нерухомості;
- поняття та види оцінки нерухомості;
- стандарти та нормативно-правові положення оцінки нерухомості;
- сутність оціночного підходу нерухомістю до формування та управління ринковою землевпорядною діяльністю;
- основні підходи і принципи оцінки нерухомості;
- етапи процесу оцінки нерухомості;
- методичні підходи та інструменти оціночної діяльності ринку землі;

*має вміти:*

- застосувати у практичній діяльності методи ціноутворення щодо розрахунку розмірів плати за користування об'єктами нерухомого майна;
- визначати ринкову вартість об'єкта оцінки;
- розумітися на діяльності оцінних фірм;
- визначати види вартості об'єкта оцінки;
- проводити аналіз ринку нерухомості та факторів, що впливають на його розвиток.

Структура методичних рекомендацій відображає зміст навчальної програми курсу «Оцінка нерухомості» та підпорядкована меті найповнішого розкриття предмета курсу, реалізації його основних завдань.

Методичні рекомендації розраховані для викладачів та студентів закладів вищої освіти спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій», слухачів системи післядипломної освіти, керівників.

До кожної теми подаються контрольні запитання, які допомагають закріпити та поглибити теоретичні та практичні знання, отримані студентами в процесі вивчення навчального матеріалу.

Засвоєння студентами теоретичних та практичних основ курсу «Оцінка нерухомості» сприятиме формуванню в них вмінь та навичок оцінки майна на конкретному об'єкті.

# Тема 1. Поняття і види нерухомості

## *План лекції:*

- 1.1. Сутність категорії «нерухомість».
- 1.2. Нерухомість як об'єкт оцінки.
- 1.3. Класифікація об'єктів нерухомості.
- 1.4. Родові та власні ознаки нерухомого майна.

## *Короткий зміст лекції*

**Нерухомість** – це все те, що не може без зазваної шкоди бути переміщеним відносно землі, а також сама земля (земельна ділянка).

**Нерухоме майно (нерухомість)** – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (ст. 181).

**Головною особливістю нерухомості** є її нерозривний зв'язок із земельною ділянкою.

При оцінці нерухомості обов'язковим є застосування Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна».

Відповідно до ст. 3 зазначеного нормативно-правового акту **об'єкти оцінки поділяються на:**

- земельні ділянки (їх частини), що не містять поліпшень;
- земельні ділянки (їх частини), що містять земельні поліпшення;
- земельні поліпшення.

**Земельна ділянка** – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Під час оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні або простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних покращень.

**Земельне поліпшення** – результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних покращень належать матеріальні об'єкти, розташовані в межах земельної ділянки, переміщення яких є

неможливим без знецінення цих об'єктів та зміни їх призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт, що спричинили зміну рельєфу, умов освоєння земельної ділянки.

**Земельними поліпшеннями** є будівлі, споруди, передавальні пристрої та багаторічні насадження.

**Будівлі** – це земельні поліпшення, в яких розташовані приміщення для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо. Як основні конструктивні елементи будинки мають стіни й дах.

Окремо розглядаються житлові будинки та нежитлові.

**До житлових будинків** відносять будинки, призначені для постійного проживання, різні приміщення, що використовуються для житла, а також історичні пам'ятки, ідентифіковані, в основному, як житлові будівлі.

**До складу нежитлових будинків** входять будівельно-архітектурні об'єкти, призначенням яких є створення умов для виробничого процесу (наприклад, цехи, адміністративні будівлі підприємства), соціально-культурного обслуговування (наприклад, бібліотеки), збереження матеріальних цінностей (склади).

**Споруди** – це інженерно-будівельні об'єкти, призначені для створення й виконання спеціальних технічних функцій (наприклад, дамби, шахти, тунелі, дороги, греблі, мости), або для обслуговування населення (стадіони, басейни).

Передавальні пристрої створені для виконання спеціальних функцій з передачі енергії, речовини, сигналу, інформації будь-якого походження та виду на відстань (наприклад, лінії електропередачі, трубопроводи, водопроводи, теплові та газові мережі, лінії зв'язку тощо).

**Багаторічні насадження** – види штучних багаторічних насаджень незалежно від віку: плодово-ягідні, захисні, декоративні, озеленувальні насадження всіх видів; штучні насадження ботанічних садів, науково-дослідних організацій.

Маючи земельну ділянку як складову частину, всі штучні будови (об'єкти нерухомості) **володіють родовими ознаками**, які дозволяють відрізнити їх від рухомих об'єктів: стаціонарність, нерухомість, матеріальність, довговічність.

***План групового заняття:***

- 1.1. Що ви розумієте під нерухомістю?
- 1.2. Як законодавство України визначає нерухоме майно?
- 1.3. Які об'єкти відносяться до нерухомості за законодавством країн світу?
- 1.4. Назвіть основні об'єкти нерухомості.
- 1.5. Що являють собою земельні поліпшення?
- 1.6. За якими ознаками класифікується нерухоме майно?
- 1.7. Охарактеризуйте родові ознаки нерухомості.
- 1.8. Які ознаки об'єктів нерухомості відносять до власних?



## Тема 2. Земельна ділянка – основа нерухомості

### *План лекції:*

- 2.1. Сутнісна характеристика земельної ділянки як об'єкта нерухомості. Земельні відносини.
- 2.2. Економіко-планувальне зонування території.
- 2.3. Кадастровий облік земель.

### *Короткий зміст лекції*

**Земля** – це важливий ресурс, без якого неможливе життя на нашій планеті. Вона є об'єктом нерухомості, причому будь-яке інше майно, що міцно пов'язане з нею, є нерухомістю тільки через свій зв'язок із землею.

**Першою і необхідною умовою** існування земельних відносин і результатом їх матеріалізації виступають соціально-економічні форми землеволодіння і землекористувань, які відображають єдність соціально-економічного і виробничого типів господарювання на землі.

**Другою умовою** існування земельних відносин є обмеженість землі в просторі, що вимагає використовувати її у суворій і, насамперед, фіксованій кількості. Тому кожна система управління земельними ресурсами повинна передбачати певну форму реєстрації землі.

**Третьою умовою** існування земельних відносин є постійність розміщення землі і, на відміну від інших матеріальних факторів виробництва, вона не може бути перенесена з місця на місце. Порізнному вирішуються у країнах світу питання про форми власності на землю. Право власності на землю в певному значенні – умовна категорія.

**Земельні ділянки можуть бути незабудованими і забудованими.**

**Незабудовані земельні ділянки** – це ділянки, на яких або під якими не розташовані будівлі та споруди, що робить можливим забудову таких ділянок.

**Забудовані земельні ділянки** – це ділянки, на яких або під якими розташовані підприємства, будівлі, споруди.

**Під зонуванням земель** поселень слід розуміти поділ земель за їх цільовим використанням та функціональним призначенням, а також поділ земель у межах функціональних зон на територіальні зони (підзони) зі встановленням дозволеного використання земельних ділянок у межах кожної з них. Згідно з таким поділом, правовий режим використання земель визначається їх належністю до тієї або іншої функціональної зони.

**Виділяють такі види зонування:** функціональне; територіальне; економічне; містобудівне; правове; ландшафтно-екологічне; соціально-економічне та ін.

**Завдання зонування** полягає у виявленні певних властивостей територій, що сприяють або ускладнюють чи обмежують використання земель за цільовим призначенням.

**В Україні Державний земельний кадастр** – це єдина державна система земельно-кадастрових робіт та процедура визнання факту виникнення або припинення існування земельних ділянок як об'єктів права власності та користування, яка містить сукупність відомостей і документів про правовий режим цих ділянок, їх вартість, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів, у тому числі орендарів, за категоріями земель.

**Основними принципами ведення державного земельного кадастру є:**

- забезпечення повноти відомостей про всі земельні ділянки у межах України;
- запровадження єдиної системи просторових координат та ідентифікації земельних ділянок;
- забезпечення єдиної системи земельно-кадастрової інформації та її достовірності.

**Призначенням державного земельного кадастру є визнання факту виникнення або припинення існування земельної ділянки як об'єкта права власності та об'єкта права користування і забезпечення інформацією органів державної влади та органів місцевого**

самоврядування, зацікавлених підприємств, установ і організацій, а також громадян з метою регулювання земельних відносин, раціонального використання та охорони земель, визначення розміру плати за землю і цінності земель у складі природних ресурсів та ресурсного потенціалу агропромислового комплексу, контролю за використанням і охороною земель, економічного та екологічного обґрунтування проєктів землеустрою.

**Кадастрове зонування територій включає:**

- встановлення меж обмежень щодо використання земель, а також диференціації базової вартості землі в межах населеного пункту;
- встановлення меж кадастрових кварталів у межах населених пунктів;
- кадастрову нумерацію земельних ділянок (створення системи кадастрових номерів).

***План групового заняття:***

- 2.1. Які особливості притаманні землі як об'єкту нерухомості?
- 2.2. Охарактеризуйте склад земель за їх цільовим призначенням.
- 2.3. Що таке об'єкти земельних відносин? Хто виступає суб'єктом таких відносин?
- 2.4. Що таке зонування земель?
- 2.5. Які види зонувань вам відомі?
- 2.6. Що являє собою функціональне зонування території?
- 2.7. Які розрізнять види функціональних зон?
- 2.8. Що таке територіальне зонування?
- 2.9. У чому полягає призначення ведення земельного кадастру?
- 2.10. Які складові має Державний земельний кадастр?

## Тема 3. Ринок нерухомості у системі ринків

### *План лекції:*

- 3.1. Ринок нерухомості: поняття, функції, особливості.
- 3.2. Види ринків нерухомості.
- 3.3. Суб'єкти ринку нерухомості.
- 3.4. Ринок нерухомості як інтегрована категорія ринку.

### *Короткий зміст лекції*

**Ринок нерухомості** – сукупність відносин навколо операцій з існуючими об'єктами нерухомості.

Ринку нерухомості притаманні наступні особливості:

- локальність ринку, тобто незмінне місцезнаходження об'єктів нерухомості;
- унікальність усіх об'єктів нерухомості, що обумовлює відмінність у їх цінах;
- низька ліквідність – тривалий час перебування на ринку. На ринку житлової нерухомості в середньому об'єкти експонуються 1–1,5 місяця, на ринку комерційної нерухомості терміни експонування досягають 6 місяців і більше;
- невідповідність високої ціни на об'єкти та фінансових можливостей покупців, що вимагає можливості отримання кредиту в більшості випадків на здійснення угод із нерухомим майном;
- низька взаємозамінюваність об'єктів, це обумовлено тим, що попит на об'єкти визначається не стільки споживчими якостями самих об'єктів, скільки їх місцем розташування, станом інфраструктури в районі, де знаходиться об'єкт (наявністю доріг, метрополітену, підприємств торгівлі, побутового обслуговування, місць відпочинку);

- низька еластичність пропозиції. Якщо є попит, то збільшити кількість пропозиції швидко – складно, оскільки будинки будуються довго (від декількох місяців до декількох років);
- необхідність державної реєстрації угод;
- вкладення капіталу в нерухомість: товари на ринку нерухомості є не лише засобом задоволення власних потреб покупця, але й об'єктом їх інвестиційної діяльності.

За способом здійснення операцій ринок нерухомості поділяють на **первинний і вторинний**.

**Під первинним ринком нерухомості** прийнято розуміти сукупність операцій, що здійснюються зі знову створеними, а також приватизованими об'єктами. Він забезпечує передачу об'єктів нерухомості в економічний обіг.

**Під вторинним ринком нерухомості** розуміють сукупність операцій, що здійснюються з уже створеними об'єктами, що перебувають в експлуатації та пов'язані з перепродажем або з іншими формами переходу об'єктів нерухомості від одного власника до іншого.

**За функціональними процесами, що відбуваються на ринку нерухомості, виділяють такі три його сектори:**

- **сектор розвитку (створення) об'єктів нерухомості;**
- **сектор управління (експлуатації) об'єктами нерухомості;**
- **сектор обігу прав на раніше створені об'єкти нерухомості.**

**Сектор розвитку (створення) об'єктів нерухомості** відповідає за організацію системи розвитку об'єктів нерухомості, розвиток територій і безпосередньо розвиток (створення) об'єктів нерухомості. Це інвестиційно–будівельний етап розвитку об'єктів нерухомості, що передбачає інвестиційний задум, визначення призначення об'єкта нерухомості, його проектування, землевідведення, будівництво (реконструкція), здача в експлуатацію.

**Сектор управління (експлуатації) нерухомості** – експлуатація, ремонт, підтримка – відстежує ступінь впливу тих чи інших факторів або інших товарних характеристик об'єктів нерухомості на їх доходність. Саме звідси виходить запит до сектора розвитку на

створення найбільш доходних типів об'єктів нерухомості. При недостатній розвиненості сектора управління запит сектора розвитку передається безпосередньо із сектора обігу.

**Сектор обігу прав на об'єкти нерухомості** – продаж, оренда тощо, формує ринкову ціну на об'єкти нерухомості.

На ринку нерухомості сформувалися та активно діють різноманітні ринкові структури, що сприяють ефективності його обороту.

**Економічними суб'єктами ринку нерухомості є:** покупці (орендарі), продавці (орендодавці), професійні учасники ринку нерухомості.

**Покупці (орендарі)** – інвестори, що вкладають власні, запозичені чи залучені кошти й забезпечують їх цільове використання.

**Покупець** – головний суб'єкт ринку нерухомості. Ним може бути фізична і юридична особа, а також орган державного управління, які мають право на дану операцію за законом. Саме для покупців і працює вся структура ринку нерухомості.

**Продавці (орендодавці)** – власники об'єктів нерухомості – будь-яка юридична чи фізична особа, що має право власності на об'єкт нерухомості (домогосподарства, підприємства всіх форм власності, фонди держмайна, органи, уповноважені місцевою владою).

**Професійні учасники ринку нерухомості** – посередники, що обслуговують процеси на ринку нерухомості.

***План групового заняття:***

- 3.1. Що ви розумієте під ринком нерухомості?
- 3.2. Які основні функції виконує ринок нерухомості?
- 3.3. Які особливості властиві ринку нерухомості?
- 3.4. За якими класифікаційними ознаками розрізняють види ринків нерухомості?
- 3.5. Що слід розуміти під первинним та вторинним ринком нерухомості?
- 3.6. Як вони реагують на зміну економічної кон'юнктури?

- 3.7. Назвіть економічних суб'єктів ринку нерухомості.
- 3.8. Хто такі професійні учасники ринку нерухомості?
- 3.9. Які комерційні структури належать до не інституціональних учасників ринку нерухомості?
- 3.10. Що мається на увазі, коли йдеться про інтеграцію ринку нерухомості з ринком інвестицій, товарів та послуг?

## Тема 4. Основні засади професійної оціночної діяльності

### *План лекції:*

- 4.1. Необхідність оцінювання вартості майна.
- 4.2. Нормативно-правова та методична база експертної оцінки.
- 4.3. Професійна оціночна діяльність: форми, суб'єкти та об'єкти.
- 4.4. Вимоги до суб'єктів оціночної діяльності. Їх права та обов'язки.

### *Короткий зміст лекції*

**Оцінка вартості майна** – визначення (прогнозування) вартості майна на певну дату відповідно до поставленої мети та за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами з оцінки майна.

Головним законодавчим актом, який регулює сьогодні процес оцінки майна та майнових прав у нашій державі, є **Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»**.

Методичне регулювання оцінки (ст. 9 Закону про оцінку) здійснюється у відповідних нормативно-правових актах з оцінки, якими є:

а) положення (національні стандарти) з оцінки майна, що затверджуються Кабінетом Міністрів України;

б) методики та інші нормативно-правові акти, які розробляються з урахуванням положень (національних стандартів) і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України.

**Положення (національні стандарти) з оцінки майна, по-перше, містять:** визначення понять, принципів оцінки, методичних підходів та особливостей оцінки відповідного майна залежно від мети оцінки, вимоги до змісту звіту про оцінку майна та порядок його рецензування; **а по-друге,** визначають випадки застосування та випадки обмеження застосування оцінювачами методичних підходів



до розрахунку різних видів вартості майна. В Україні розроблення положень (національних стандартів) з оцінки здійснюється на засадах міжнародних стандартів оцінки з урахуванням національного законодавства.

**Професійна оціночна діяльність** – це діяльність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, яка полягає в організаційному, методичному та практичному забезпеченні процесу оцінки майна, розгляді та підготовці висновків щодо вартості об'єкта оцінювання.

**Процес оцінювання передбачає наявність оцінюваного об'єкта і оцінюючого суб'єкта.** Згідно з Законом про оцінку, об'єктом оцінки є майно та майнові права, які підлягають оцінюванню.

Майном, що може оцінюватися, вважаються об'єкти в матеріальній формі; будівлі, споруди, машини, обладнання, транспортні засоби тощо; нематеріальні активи, у тому числі об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності.

**Вимоги до суб'єктів оціночної діяльності, їх права та обов'язки**

Оцінювачами можуть бути громадяни України, іноземці, особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит і одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача. Не може бути оцінювачем особа, яка має непогашену судимість за корисливі злочини.

Професійну підготовку оцінювачів здійснюють навчальні заклади, які уклали договір про співробітництво з професійної підготовки оцінювачів із Фондом державного майна України.

Професійна підготовка оцінювачів складається з навчання за програмами базової підготовки та підвищення кваліфікації. Загальні вимоги до змісту навчальних програм підлягають обов'язковому погодженню Наглядною радою з питань оціночної діяльності.

Закінчивши навчання за програмою базової підготовки, оцінювачі отримують кваліфікаційне свідоцтво. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача є документом, який підтверджує достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки для самостійного проведення оцінки майна.

**Право на отримання кваліфікаційного свідоцтва набувають фізичні особи, які:**

- мають повну вищу освіту;
- пройшли навчання за програмою базової підготовки та стажування протягом одного року в складі суб'єкта оціночної діяльності разом з оцінювачем, який має не менше ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна, отримали його позитивну рекомендацію;
- успішно склали кваліфікаційний іспит.

***План групового заняття:***

- 4.1. Коли виникає потреба у визначенні вартості майна?
- 4.2. Розкрийте передумови впровадження професійної оціночної діяльності в Україні.
- 4.3. Що розуміють під професійною оціночною діяльністю?
- 4.4. Якими нормативно-правовими та методичними документами регулюється оціночна діяльність в Україні на сучасному етапі її розвитку?
- 4.5. У яких випадках проведення оцінки майна є обов'язковим відповідно до законодавства України?
- 4.6. Які існують обмеження щодо проведення оцінки майна?  
Що є об'єктом оцінки згідно законодавства про оціночну діяльність?
- 4.7. Назвіть учасників процесу оцінювання.
- 4.8. Хто згідно законодавства може виступати суб'єктом оціночної діяльності?
- 4.9. Як законодавством регулюється здобуття оцінювачами права на самостійне проведення оцінки майна?
- 4.10. Які вимоги висуваються до оцінювачів?
- 4.11. Охарактеризуйте права та обов'язки оцінювачів.

## Тема 5. Вартість як основна категорія оцінки

### *План лекцій:*

- 5.1. Вартість об'єктів оцінки. Види вартості.
- 5.2. Фактори, що впливають на ціну об'єктів.
- 5.3. Принципи оцінки.

### *Короткий зміст лекції*

**Вартість** – це міра того, скільки здатен заплатити потенційний покупець за майно, що оцінюється. Це ніщо інше як еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей.

**Ціна** – фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або його аналог у конкретній ситуації, тобто ціна конкретної укладеної угоди з майном. Вартість являє собою очікувану ціну, яка визначається конкретними умовами. Ціна за договором може значно відрізнятись від вартості. Обумовлюється це впливом різних факторів на ціну та на вартість оцінюваного майна.

### **Вартість визначається такими параметрами:**

**Попитом** – кількістю продукції та майна, що знаходять на ринку платоспроможних покупців. Збільшення попиту призводить до зростання вартості.

**Корисністю** – здатністю продукції та майна задовольняти потреби користувача протягом певного часу. Чим більше потреб задовольняє ця продукція чи майно, тим більше попит на неї. При цьому зростання корисності супроводжується збільшенням вартості.

**Дефіцитністю** – обмеженістю пропозиції. Не зважаючи на великий попит та корисність продукції й майна, вони не будуть мати вартості до тих пір, поки не стануть дефіцитними.

Найбільш розповсюдженим видом вартості є ринкова вартість.

**Ринкова вартість** – вартість, за яку можливе відчуження об’єкта, що оцінюється, на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу та за умови, що кожна зі сторін діяла зі знанням справи, розсудливо і без примусу.

**Під датою оцінки** мають на увазі дату (число, місяць, рік), на яку проводиться оцінка майна та визначається його вартість.

**Інвестиційна вартість** – це суб’єктивний вид вартості, оскільки визначається вона для конкретного інвестора з урахуванням його індивідуальних вимог до інвестицій.

**Ліквідаційна вартість** – вартість об’єкта оцінки за умови, якщо цей об’єкт має біти відчуженим у термін значно коротший, ніж термін експлуатації подібних об’єктів.

**Принципи оцінки** – це перелік методичних правил, на основі яких визначається ступінь впливу різноманітних факторів на вартість об’єкта, що оцінюється. Всі принципи поділяються на три групи:

- 1) принципи, засновані на уявленнях власника (користувача) про майно;
- 2) принципи, пов’язані з експлуатацією майна;
- 3) принципи, пов’язані з ринковим середовищем.

***План групового заняття:***

- 5.1. Чим відрізняються поняття «вартість» і «ціна»?
- 5.2. Якими параметрами визначається вартість?
- 5.3. Які ви знаєте види вартості?
- 5.4. Як пов’язані між собою вид вартості та мета оцінки?
- 5.5. Охарактеризуйте чинники, що впливають на вартість оцінюваного майна.
- 5.6. Якими принципами користуються оцінювачі при визначенні вартості об’єктів оцінки?
- 5.7. Як вони групуються?

***Оцінка нерухомості. Для студентів спеціальності 193 Геодезія та землеустрій. Галузь знань: 19 «Архітектура та будівництво»***

---

5.8. На чому побудовані принципи, пов'язані з ринковим середовищем?

5.9. У чому полягає сутність принципу найбільш ефективного використання?

## Тема 6. Загальна характеристика процесу оцінки вартості майна

### *План лекції:*

- 6.1. Структура процесу оцінки.
- 6.2. Методичні підходи до оцінки майна.
- 6.3. Узгодження результатів, отриманих за допомогою різних підходів.
- 6.4. Вимоги до складання звіту про оцінку майна.

### *Короткий зміст лекції*

**Масова оцінка** – це оцінка великої кількості об'єктів на конкретну дату з використанням стандартних методик та статистичного аналізу.

**Індивідуальна оцінка** – це оцінка конкретного об'єкта на певну дату. Тому можна сказати, що масова оцінка – приблизна, а індивідуальна – точна, отримана у результаті детального аналізу реальних даних про аналоги.

**Процес оцінки майна** – послідовність дій, що виконуються оцінювачем під час визначення ним вартості об'єкта.

**Виділяють сім етапів оцінки майна:** визначення завдання, попередній огляд та план робіт, збір та обробка даних, аналіз найбільш ефективного використання, застосування нових підходів до оцінки, узгодження об'єктів оцінки, складання звіту про оцінку.

Відповідно до Національного стандарту №1 (ст. 38) для проведення оцінки майна можуть застосовуватися **такі основні методичні підходи:**

- витратний (майновий);
- доходний;
- порівняльний.

**Витратний підхід** передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим її

коригуванням на суму зносу (знецінення). Вартість об'єкта, розрахована за витратним підходом, – це ринкова ціна, яку необхідно заплатити, аби придбати об'єкт, що характеризується такими самими параметрами і таким самим ступенем зносу, що й оцінюване майно.

**Доходний підхід** базується на визначенні вартості об'єкта на основі поточної вартості очікуваних доходів від володіння ним.

**Порівняльний підхід** передбачає визначення вартості об'єкта шляхом співставлення цін нещодавніх продаж аналогів. Тобто аналізуються ціни продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки.

**Узгодження результатів оцінки** – визначення кінцевого розміру вартості об'єкта оцінки на основі результатів, отриманих за допомогою різних підходів та методів оцінки.

**Звіт про оцінку майна, що складається у повній формі, повинен містити:**

- опис об'єкта оцінки, який дає змогу його ідентифікувати;
- дату оцінки та дату завершення складення звіту, а у разі потреби строк дії звіту та висновку про вартість майна;
- мету проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;
- перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка;
- перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки;
- виклад усіх припущень, у межах яких проводилася оцінка;
- опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних та іншої інформації під час проведення оцінки;
- висновки щодо аналізу існуючого використання та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- виклад змісту застосованих методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також відповідних розрахунків, за допомогою яких підготовлено висновок про вартість майна;
- письмову заяву оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, особистий огляд об'єкта оцінки (у разі

неможливості особистого огляду – відповідні пояснення та обґрунтування застережень і припущень щодо використання результатів оцінки), дотримання національних стандартів оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна під час її проведення, інші заяви, що є важливими для підтвердження достовірності та об'єктивності оцінки майна і висновку про його вартість;

- висновок про вартість майна;
- додатки з копіями всіх вихідних даних, а також у разі потреби – інші інформаційні джерела, які роз'яснюють і підтверджують припущення та розрахунки.

***План групового заняття:***

- 6.1. З яких основних етапів складається процес оцінки майна?
- 6.2. Які дії слід виконати на етапі «Постановка завдання та укладення договору на оцінку об'єкта»?
- 6.3. Які джерела та способи отримання інформації про об'єкт оцінки вам відомі?
- 6.4. З чого складаються витрати на збір та обробку такої інформації?
- 6.5. Які вимоги слід врахувати під час аналізу найбільш ефективного використання майна?
- 6.6. Які існують основні методичні підходи до оцінки майна?
- 6.7. У чому полягають особливості застосування витратного підходу при оцінці вартості майна?
- 6.8. Розкрийте сутність доходного підходу при оцінці вартості майна.
- 6.9. В яких умовах можливе застосування порівняльного підходу при оцінці вартості майна та його основних методів?
- 6.10. Що являє собою процес узгодження результатів оцінки?
- 6.11. Як узгоджуються результати оцінки, отримані за різними підходами?
- 6.12. У яких формах може складатися звіт про оцінку майна?



***Оцінка нерухомості. Для студентів спеціальності 193 Геодезія та землеустрій. Галузь знань: 19 «Архітектура та будівництво»***

---

6.13. У чому полягає відмінність між формами звіту про оцінку майна?

6.14. Яка інформація відображається у звіті про оцінку майна?

## Тема 7. Особливості управління об'єктами нерухомості

### *План лекції*

- 7.1. Поняття, завдання та види управління нерухомим майном.
- 7.2. Державне регулювання управління нерухомістю.
- 7.3. Права та інтереси у сфері нерухомості. Державна реєстрація прав на нерухоме майно.
- 7.4. Управління об'єктами нерухомості професійними управителями.
- 7.5. Оподаткування нерухомості.

### *Короткий зміст лекції*

**Управління нерухомістю** – дія з боку суб'єкта управління стосовно об'єкта управління.

Стосовно будь-якого об'єкта нерухомості розрізняють **внутрішнє та зовнішнє управління**. **Внутрішнє управління нерухомістю** – це регулювання діяльності кожного учасника ринку нерухомості (суб'єкта ринку нерухомості) його власними нормативними документами (кодексом, статутом, положеннями, правилами, договорами, інструкціями тощо).

**Зовнішнє управління нерухомістю** виражається у встановленні державою та її уповноваженими органами, а також міжнародними угодами норм та правил поведінки кожного суб'єкта на ринку нерухомості.

**Державне регулювання управління нерухомістю** базується на важливому значенні цього виду діяльності для суспільства, економіки та довкілля.

### **Державна реєстрація прав на нерухоме майно**

**Права та інтереси у сфері нерухомого майна** поділяються на суспільні та приватні.

**До суспільних прав належать:**

- право на податок (майнове оподаткування);
- право відчувувати нерухомість для суспільних потреб;
- право поліцейської влади – обмеження, які може встановлювати суспільство для захисту своїх інтересів (введення зональних обмежень у галузі будівництва, дорожнього руху, законодавства з забудови і розвитку території, з контролю за навколишнім середовищем, законодавство і експлуатації і розробки землі тощо);
- право повернення державі права власності у разі смерті власника, що не залишив заповіту у разі відсутності законних спадкоємців.

**До приватного права належать:**

- володіння майном фізичною або юридичною особою;
- довічне майнове право (права на нерухомість, які зникають зі смертю власника);
- права на нерухомість, встановлені згідно із законом (право дружини на частину нерухомості померлого чоловіка, право вдівця за наявності дітей на довічне володіння майном померлої дружини).

**Державній реєстрації підлягають право власності на:**

- 1) житлові будинки;
- 2) квартири;
- 3) будівлі, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо;
- 4) споруди (інженерні, гідротехнічні тощо) – земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій;
- 5) приміщення – частини внутрішнього об'єму житлових будинків, будівель, квартир, обмежені будівельними елементами.

***План групового заняття:***

- 7.1. Що ви розумієте під управлінням нерухомістю?
- 7.2. Які види діяльності охоплює процес управління нерухомістю?
- 7.3. Яку мету переслідують суб'єкти управління нерухомістю?
- 7.4. Яким чином держава здатна впливати на діяльність з управління нерухомістю?
- 7.5. Що мають на увазі під поняттям «містобудування»?
- 7.6. Що таке державна експертиза інвестиційного проекту будівництва?
- 7.7. Які права на ринку нерухомості належать до суспільних, а які до приватних?
- 7.8. Навіщо проводиться державна реєстрація прав на нерухоме майно?
- 7.9. Хто такі управителі нерухомості та які функції у процесі управління нерухомістю вони виконують?
- 7.10. Яка послідовність взаємодії управителя та власника об'єкта нерухомості?
- 7.11. У чому полягають відмінності в оподаткуванні нерухомості у країнах світу?
- 7.12. Яким чином регламентуються питання оподаткування нерухомості в Україні?

## Тема 8. Види операцій з об'єктами нерухомості.

### *План лекції:*

- 8.1. Вимоги до операцій з об'єктами нерухомості.
- 8.2. Операції, що передбачають зміну власника об'єкта нерухомості.
- 8.3. Операції щодо зміни права користування та володіння.

### *Короткий зміст лекції*

**Операція з об'єктами нерухомості** – це єдність чотирьох елементів:

1. Суб'єктів – осіб, учасників операції.
2. Суб'єктивної сторони – єдності волі та волевиявлення учасників операції.
3. Форми (обов'язково письмової).
4. Змісту операції. Відсутність будь-якого або декількох елементів операції призводить до її недійсності.

**Операції з нерухомістю здійснюються тільки в письмовій формі**, шляхом укладення договору, який має два значення: по-перше, юридичний факт, що породжує права та обов'язки; по-друге, власне правовідносини, зміст яких складають ці права й обов'язки.

**Операціями зі зміною власника є такі:** купівля-продаж, міна, дарування, рента, приватизація, продаж підприємства як цілісного майнового комплексу.

**Купівля-продаж.** За операцією купівлі-продажу об'єкта нерухомості (земельної ділянки, цілісного майнового комплексу, житлового будинку чи квартири, іншого нерухомого майна) одна сторона – продавець – передає або зобов'язується передати об'єкт нерухомості у власність іншій стороні – покупцю, а покупець приймає

або зобов'язується прийняти цей об'єкт і сплатити за нього певну грошову суму.

**Міна.** За операцією міни кожна зі сторін зобов'язується передати у власність іншій стороні один об'єкт нерухомості в обмін на інший.

**Дарування.** За операцією дарування одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому другій стороні (обдаровуваному) безоплатно об'єкт нерухомості (дарунок) у власність.

**Рента.** За операцією ренти одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність нерухомість, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренту у формі певної грошової суми або в іншій формі.

**Довічне утримання.** За договором довічного утримання (догляду) одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно.

**Приватизація.** За операцією приватизації відбувається перехід (передача, продаж) державного нерухомого майна у приватну власність юридичних і фізичних осіб.

#### **Операції щодо зміни права користування та володіння**

**Операції зі зміною права користування** – це оренда, сервітут, право постійного користування, вклади в статутний капітал, реорганізація фізичних осіб, спільна діяльність, іпотека, лізинг.

**Оренда** – наймання, тимчасове користування будівлями, земельною ділянкою, обладнанням, виробничими площами, машинами тощо на договірних засадах.

**Сервітут** – право користування землею, яке забезпечує іншому землекористувачеві можливість користування нею з певними обмеженнями, встановленими законом або договором.

**Право постійного користування земельною ділянкою** – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка

перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

**Вклади в статутний капітал** – це майно та майнові права, які передаються учасником товариству для формування та збільшення його статутного фонду.

**Спільна діяльність** – це діяльність двох і більше учасників без створення юридичної особи для досягнення певної мети, що здійснюється на основі об'єднання вкладів учасників або без їх об'єднання, і що не суперечить законодавству.

**Іпотека** – застава землі, нерухомого майна, при якій земля та (або) майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця або третьої особи.

**Лізинг** – вид фінансових послуг, форма фінансової оренди для придбання основних засобів підприємствами та інших товарів фізичними і юридичними особами.

***План групового заняття:***

8.1. Які розрізняють операції з об'єктами нерухомості залежно від мети угоди, що укладається?

8.2. Назвіть основні елементи операцій з об'єктами нерухомості ?

8.3. Які операції з об'єктом нерухомості передбачають зміну власника?

8.4. У чому полягає особливість оподаткування доходу фізичної особи у разі продажу об'єкта нерухомості?

8.5. За якою ставкою обкладається дохід фізичної особи за операцією міни об'єкта нерухомості?

8.6. У чому полягає сутність операції ренти?

8.7. Яка операція з об'єктом нерухомості є альтернативою угоді купівлі-продажу за умови, якщо особа має намір розпоряджатись власним майном?

8.8. Що являє собою операція приватизації?

8.9. Які операції з об'єктами нерухомості не передбачають їх передачу у власність?

## Тема 9. Підприємницька діяльність на ринку нерухомості

### *План лекції:*

- 9.1. Види підприємницької діяльності на ринку рухомості.
- 9.2. Зміст та основні напрямки ріелторської діяльності.
- 9.3. Девелопмент об'єктів нерухомості.
- 9.4. Страхування об'єктів нерухомості.

### *Короткий зміст лекції*

**Підприємницька діяльність може здійснюватися** як власником об'єкта нерухомості, так і особою, що визначається управителем на праві довірчого управління.

З розвитком ринку нерухомості формуються й **нові види професійної підприємницької діяльності**: управління комерційною нерухомістю; пайове будівництво; посередницька діяльність на первинному ринку житла; продаж конфіскованого майна; консалтинг та юридичні консультації; оцінка; дослідження, аналіз і прогнозування ринку; навчання та інші.

**Ріелторська діяльність** – це професійна діяльність посередника на ринку нерухомості, пов'язана зі здійсненням ним в інтересах клієнта ріелторських послуг та цивільних угод з об'єктами нерухомості.

**Ріелтор** – це фахівець з нерухомості, який веде об'єкт нерухомості від початку угоди та до її кінця. Він спеціалізується як на оренді, так і операціях купівлі-продажу нерухомості. Найчастіше досвідчені ріелтори займаються продажем, а новачки – орендою.

**Ріелторська послуга** має певні складові, які слід розглядати з позицій двох учасників угоди: продавця та покупця.

Девелопмент нерухомості є різнобічним бізнесом, що охоплює різні види діяльності – від реконструкції та здачі в оренду існуючих



будівель до купівлі необробленої землі та продажу поліпшених земельних ділянок.

**Девелопмент** – це управління проектом, при якому девелопер діє на замовлення інвестора, виконуючи функції з управління проектом.

**Девелопер** – підприємець, що ініціює й організовує найкращий з можливих варіантів розвитку об'єктів нерухомості, включаючи фінансування проекту та реалізацію створеного об'єкта нерухомості.

**Страховання нерухомості** – вид страхування, що покриває ризики випадкового знищення чи пошкодження нерухомості, що сталися в результаті подій, визначених договором.

***План групового заняття:***

9.1. Що ви розумієте під підприємницькою діяльністю на ринку нерухомості?

9.2. Які розрізняють види підприємницької діяльності на ринку нерухомості?

9.3. Що являє собою ріелторська діяльність?

9.4. Які види послуг може надавати ріелтор?

9.5. Назвіть складові ріелторських послуг з позицій подавця та покупця нерухомості?

9.6. Що таке девелопмент об'єктів нерухомості?

9.7. Хто такий девелопер нерухомості та що входить до його обов'язків?

9.8. Які схеми фінансування девелоперських проектів вам відомі?

9.9. Які види страхування нерухомості є найпоширенішими?

## Практичні завдання

1. Розрахувати валовий дохід від оренди земельної ділянки комерційного використання, площею 125 кв. м, якщо вартість оренди складає 15 грн/кв. м в місяць.

2. Розрахувати чистий операційний дохід від оренди земельної ділянки для обслуговування сільськогосподарського підприємства площею 1 га, якщо вартість оренди складає 5 грн/ кв. м, середні витрати від недобору платежів складають 15% від вартості оренди, адміністративні витрати складають 5% від вартості оренди.

3. Розрахувати вартість 1 кв. м земельної ділянки для будівництва та обслуговування магазину площею 120 кв. м методом прямої капіталізації доходу, якщо чистий операційний дохід від передачі земельної ділянки в оренди складає 17442 грн, ставка капіталізації – 25%.

4. Земельна ділянка, що оцінюється, має площу 1000 кв. м, правильну геометричну форму (прямокутник) та використовується для обслуговування житлового будинку. Земельна ділянка, об'єкт порівняння, має площу 1000 кв. м, неправильну геометричну форму (трикутник) та використовується для обслуговування житлового будинку. Місце розташування оцінюваної земельної ділянки на 5% гірше за місце розташування земельної ділянки, об'єкта порівняння. Форма оцінюваної земельної ділянки на 10% краща за форму земельної ділянки, об'єкта порівняння. Яка величина коригування 1 кв.

м земельної ділянки, об'єкта порівняння? Усі інші характеристики оцінюваної земельної ділянки та об'єкта порівняння однакові.

5. Земельна ділянка, що оцінюється, має площу 100 кв. м, правильну геометричну форму (прямокутник) та використовується для обслуговування офісу. Земельна ділянка, об'єкт порівняння, має площу 100 кв. м, правильну геометричну форму (прямокутник) та використовується для обслуговування магазину. До оцінюваної земельної ділянки підведене водопостачання, тепlopостачання на 5% гірше за місце розташування земельної ділянки, об'єкта порівняння. Форма оцінюваної земельної ділянки на 10% краща за форму земельної ділянки, об'єкта порівняння. Яка величина коригування 1 кв. м земельної ділянки, об'єкта порівняння? Усі інші характеристики оцінюваної земельної ділянки та об'єкта порівняння однакові.

6. Розрахувати валовий дохід від оренди земельної ділянки промислового використання площею 750 кв. м, якщо вартість оренди складає 7 грн/кв. м на місяць.

7. Ринкова орендна плата забудованої земельної ділянки складає 3000 грн. на місяць. Власнику необхідно провести ремонтні роботи для передачі в оренду в розмірі 2500 грн, сплатити страхові внески у розмірі 700 грн, земельний податок у розмірі 12000 грн, поточні витрати на майбутні ремонти 1000 грн. Якою буде величина чистого операційного доходу за два роки, перший та другий прогнозний рік?

8. Визначити вартість земельної ділянки методом прямої капіталізації доходу від незабудованої ділянки, якщо чистий операційний дохід складає 7440 грн, ставка капіталізації складає 25%.

9. Визначити комплексний індекс цінності оціночного району  $L_i$  при А факторів експертної оцінки. Площа оціночних районів В, С, Д. Сума балів за районами В1, С1, Д1.

10. Розрахувати нормативну грошову оцінку земельної ділянки для обслуговування житлового будинку площею 1000 кв. м. Середня (базова) вартість одного квадратного метра земель населеного пункту становить 148 грн/кв. м, зональний коефіцієнт 1,2, коефіцієнт функціонального використання становить 1,0. На вартість земельної ділянки впливають такі локальні фактори: місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів – 1,1, земельна ділянка, що примикає до вулиці із твердим покриттям, – 1,0, місцезнаходження земельної ділянки у водоохоронній зоні – 1,05.

11. Розрахувати нормативну грошову оцінку земельної ділянки для обслуговування СТО площею 1250 кв. м. Середня (базова) вартість одного квадратного метра земель населеного пункту становить 75,0 грн/кв. м, зональний коефіцієнт 1,07, коефіцієнт функціонального використання становить 1,0. На вартість земельної ділянки впливають такі локальні фактори: місцезнаходження земельної ділянки у зоні магістралей підвищеного містоформувального значення – 1,15,

земельна ділянка, що примикає до вулиці із твердим покриттям, – 1,0, не забезпечена централізованим газопостачанням – 0,95.

12. Місце розташування земельної ділянки, що оцінюється, на 10% поступається за вартістю земельній ділянці – об'єкту порівняння. Ринкові ціни на землю зростають на 0,5% на місяць на даними аналізу ринку. Яка величина корегування ринкової ціни 1 кв. м земельної ділянки – об'єкта порівняння від цих факторів при лінійній залежності ринкової ціни від цих факторів? Усі інші характеристики оцінюваної земельної ділянки та об'єкта порівняння однакові.

13. Вартість земельної ділянки, яку придбали за 75000 грн, зростає кожен рік на 0,5%. Скільки коштуватиме земельна ділянка через 3 роки.

14. Ринкова орендна плата заведеної земельної ділянки складає 50 грн за 1 кв. м за місяць. Ринкова вартість подібної земельної ділянки складає 2500 грн/кв. м. Середні ринкові витрати від недобору платежів складають 15%, операційні витрати на місяць – 3%. Яка ставка капіталізації відповідає такій земельній ділянці?

15. Визначити вартість права оренди земельної ділянки на умовах суперфіцію для орендаря земельної ділянки площею 1 га. Строк дії договору складає 5 повних років. Ринковий рівень чистого операційного доходу становить 17000 грн/га щомісячно. Ставка дисконту – 20%. Дисконтування проводиться на кінець періоду.

16. Визначити методом Ринга знос нерухомості, в складі якої доля землі складає А%. Фактичний вік покращень – В років. Остаточний термін життя – С років.

17. Ринкова орендна плата забудованої земельної ділянки складає 100 грн за 1 кв. м за місяць. Площа земельної ділянки – 450 кв. м. Середні ринкові витрати від недобору платежів складають 15%, операційні витрати на місяць – 1000 грн. Розрахувати чистий операційний дохід.

18. Ринкова вартість земельної ділянки складає 125000 грн. Ставка капіталізації 20%. Визначити чистий операційний дохід.

19. Розрахувати нормативну грошову оцінку земельної ділянки для обслуговування об'єкта громадського харчування площею 275 кв. м. Середня (базова) вартість одного квадратного метра земель населеного пункту становить 45,0 грн/кв. м, зональний коефіцієнт – 0,95, коефіцієнт функціонального використання становить 2,5. На вартість земельної ділянки впливають такі локальні фактори: місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів – 1,1, місцезнаходження земельної ділянки у зоні магістралей підвищеного містоформувального значення – 1,15, земельна ділянка, що примикає до вулиці із твердим покриттям, – 1,0, не забезпечена централізованим газопостачанням – 0,95.

20. Місце розташування земельної ділянки, що оцінюється, на 10% краще за вартістю земельної ділянки – об'єкту порівняння.

Облаштуванням інженерно-технічною інфраструктурою оцінювана земельна ділянка поступається за вартістю на 7% земельній ділянці – об'єкта порівняння. Конфігурація земельної ділянки краща на 5% за вартістю від земельної ділянки – об'єкта порівняння. Яка величина корегування ринкової ціни 1 кв. м земельної ділянки – об'єкта порівняння від цих факторів при лінійній залежності ринкової ціни від цих факторів? Усі інші характеристики оцінюваної земельної ділянки та об'єкта порівняння однакові.

21. Визначити вартість права оренди земельної ділянки на умовах суперфіцію для орендаря земельної ділянки площею 1,5 га. Строк дії договору складає 3 повних роки. Ринковий рівень чистого операційного доходу становить 12000 грн/га щомісячно. Ставка дисконту – 15%. Дисконтування проводиться на кінець періоду.

22. Вартість земельної ділянки, яку придбали за 120000 грн., зростає кожен рік на 0,3%. Скільки коштуватиме земельна ділянка через 5 років.

23. Розрахувати нормативну грошову оцінку земельної ділянки для обслуговування гуртожитку площею 700 кв. м. Середня (базова) вартість одного квадратного метра земель населеного пункту становить 108,0 грн/кв. м, зональний коефіцієнт – 1,0, коефіцієнт функціонального використання становить 1,0. На вартість земельної ділянки впливають такі локальні фактори: місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських

центрів – 1,1, місцезнаходження земельної ділянки у зоні магістралей підвищеного містоформуального значення – 1,15, місцезнаходження земельної ділянки у зоні обмеження забудови за ступенем забруднення атмосферного повітря – 0,95, земельна ділянка, що примикає до вулиці із твердим покриттям, – 1,0.

24. Розрахувати нормативну грошову оцінку земельної ділянки для обслуговування птахоферми площею 2,5 га. Середня (базова) вартість одного квадратного метра земель населеного пункту становить 35,0 грн/кв. м, зональний коефіцієнт 0,9, коефіцієнт функціонального використання становить 1,0. На вартість земельної ділянки впливають такі локальні фактори: не забезпечена централізованим водопостачанням – 0,95, не забезпечена централізованим тепlopостачанням, місцезнаходження земельної ділянки у санітарно-захисній зоні – 0,9.

25. Ринкова орендна плата незабудованої земельної ділянки складає 125 грн за 1 кв. м за місяць. Площа земельної ділянки – 100 кв. м. Середні ринкові витрати від недобору платежів складають 23000 грн, операційні витрати на місяць – 7500 грн. Розрахувати чистий операційний дохід.



## Список рекомендованої літератури

1. Перович Л. М., Губар Ю. П. Оцінка нерухомості : навч. посіб. Друге видання, перероблене і доповнене. Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2016. 300 с.
2. Кірічек Ю. О. К43 Оцінка земель : навч. посіб. Дніпропетровськ : Літограф, 2016. 454 с.
3. Кучеренко В. Р. Оцінка та управління нерухомістю : навч. посіб. Одеса : Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. 272 с.
4. Драпиковський О., Іванова І., Крумеліс Ю. Оцінка нерухомості. Київ : ТОВ «СІК ГРУП Україна», 2015. 424 с.

### Інтернет-джерела

1. Офіційний вебсайт Верховної Ради України. URL: <https://www.rada.gov.ua/news/zak>.
2. Законодавство України. URL: <https://www.zakon.rada.gov.ua/>.
3. Офіційний вебсайт Кабінету Міністрів України. URL: <https://www.kmu.gov.ua/>.
4. Держгеокадастр. сайти управлінь Держгеокадастру: електронні послуги. URL: <https://land.gov.ua/>.
5. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>.
6. Національна бібліотека України імені В. І. Вернадського. URL: <http://www.nbuv.gov.ua/>.
7. Про землеустрій : Закон України від 22. 05. 2003 р. № 858-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 36. С. 282. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>.
8. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 15. С. 229. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>.
9. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12.07.2001 р.

10. № 2658-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2001. № 47. С. 251. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>.
11. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. С. 27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
12. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) URL: <http://zakon.rada.gov.Ua/laws/show/1278-2011-%D0%BF#n12>.
13. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 р. № 1278. Офіційний вісник України. 2011. № 1278. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-zatverdzhennya-metodiki-normativnoyi-groshovoyi-ocinki-zemelnih-dilyanok-1147-031121>.
14. Кобзан С. М. Формування ринку нерухомості: практичні аспекти та особливості оцінки : монографія. Київ : ЮрінкомІнтер, 2019. 212 с.
15. Домбровська А. В., Килимник І. І. Оцінка майна: господарсько-правовий аспект : монографія. Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2017. 131 с.

**ДЛЯ НОТАТОК**

*Навчальне видання*

**Олена Володимирівна ЛАЗАРЄВА**  
**Андрій Юльянович МАСЬ**

## **Оцінка нерухомості**

для студентів спеціальності  
193 «Геодезія та землеустрій»  
Галузь знань 19 «Архітектура та будівництво»

*Методичні рекомендації*

Випуск 417

---

Редактор *А. Бурмус.*

Технічний редактор, комп'ютерна верстка *К. Гросу-Грбарчук*  
Друк *С. Волинець.* Фальцювально-палітурні роботи *О. Мішалкіна.*

Підписано до друку 17.05.2022.

Формат 60x84<sup>1</sup>/<sub>16</sub>. Папір офсет.

Гарнітура «Times New Roman». Друк ризограф.

Ум. друк. арк. 2,4. Обл.-вид. арк. 1,3.

Тираж 6 пр. Зам. № 6618.

Видавець і виготовлювач: ЧНУ ім. Петра Могили.

54003, м. Миколаїв, вул. 68 Десантників, 10.

Тел.: 8 (0512) 50–03–32, 8 (0512) 76–55–81, e-mail: rector@chmnu.edu.ua.

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 6124 від 05.04.2018