

Міністерство освіти і науки України
Чорноморський національний університет імені Петра Могили

Л. М. Перович, С. М. Смирнова

**ОСНОВНІ МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ
ДО ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ:**
до виконання самостійної роботи
з дисципліни «Оцінка нерухомості»
для здобувачів вищої освіти першого (бакалаврського) рівня
за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій»
галузі знань 19 «Архітектура та будівництво»

Методичні вказівки

Випуск 392



Миколаїв – 2021

УДК 528.4(076)
П 26

Рекомендовано до друку вченою радою Чорноморського національного університету імені Петра Могили (протокол № 8 від 09 вересня 2021 р.).

Рецензент:

Пономарьов А. О., сертифікований інженер-землепорядник, директор ПП «Миколаївський міський земельно-кадастровий центр», м. Миколаїв.

П 26

Перович Л. М. Основні методичні підходи до оцінки нерухомості: до виконання самостійної роботи з дисципліни «Оцінка нерухомості» для здобувачів вищої освіти першого (бакалаврського) рівня за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій» галузі знань 19 «Архітектура та будівництво»: методичні вказівки / Л. М. Перович, С. М. Смирнова. – Миколаїв : Вид-во ЧНУ ім. Петра Могили, 2021. – 20 с. – (Методична серія ; вип. 392).

У методичних вказівках проаналізовано методології порівняльної характеристики оцінки нерухомості, яка ґрунтується на зіставленні цін аналогічних продаж. Запропоновано варіанти до виконання самостійної роботи, що призначена для діагностичного контролю знань здобувачів вищої освіти першого (бакалаврського) рівня за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій».

УДК 528.4(076)

ISSN 1811-492X

© Перович Л. М., Смирнова С. М., 2021
© ЧНУ ім. Петра Могили, 2021

ЗМІСТ

Передмова.....	4
I. Методичний підхід зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок	6
1.1. Алгоритм методичного підходу	6
1.2. Види поправок	10
II. Механізм внесення поправок на відмінні характеристики.	18
2.1. Метод одиниці порівняння	18
2.2. Метод базової ділянки	20
2.3. Узгодження даних при підході з погляду зіставних продажів	21
III. ГІС оцінки нерухомості.....	23
3.1. Загальні відомості про «Калькулятор оцінювача»	23
3.2. Вимоги до виконання самостійної роботи	23
3.3. Варіанти до виконання самостійної роботи	25
Рекомендовані джерела інформації.....	31

ПЕРЕДМОВА

Розвиток ринку нерухомості України спонукав до вивчення та дослідження в закладах вищої освіти держави дисципліни «Оцінка нерухомості», яка має на меті надати здобувачам вищої освіти за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій» інформаційні та методичні відомості щодо загальних термінів і понять оцінки нерухомості, дослідження особливостей формування та функціонування основних сегментів ринків нерухомості, основних методичних підходів, які використовують у світовій практиці для оцінки нерухомого майна.

Вирішення проблеми визначення реальної, справедливої ціни нерухомості становить найбільшу практичну складність і становить важливе значення для економіки нашої держави і має важливий науково-практичний характер.

Проблема оцінки нерухомості завжди була однією з найважливіших. Зміни траєкторії оціночної діяльності орієнтовані на чітку організацію взаємовідносин між землекористувачем і власником землі, що обумовлено введенням землі в ринковий обіг і як засобу виробництва, і як просторового базису для його розвитку.

Комплексна реформа системи оцінки нерухомості спрямована на ліквідацію старої системи оцінювання майна, яка передбачала внесення інформації до Єдиної бази даних звітів про оцінку через посередників на платній основі – за внесення до Єдиної бази кожного такого звіту громадяни були фактично змушені сплачувати по 1 800 грн. З метою ліквідувати цю тіньову схему народні депутати Верховної Ради наприкінці 2019 року прийняли Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо ліквідації корупційної схеми у сфері реєстрації інформації зі звітів про оцінку об'єктів нерухомості та прозорості реалізації майна».

На виконання зазначеного закону Фонд державного майна України зробив усе можливе і неможливе – у найкоротші строки відключив від Єдиної бази всіх посередників і з 1 лютого 2020 року, фактично за місяць після набрання чинності Законом, запустили в експлуатацію власний безкоштовний електронний Сервіс внесення інформації до Єдиної бази. Саме завдяки цьому сервісу громадяни України майже за півтора року зекономили близько 1,5 млрд гривень. Таким чином, Фонд держмайна України зробив надважливий крок до розширення і вдосконалення технічних можливостей Єдиної бази. Інформація до

Основні методичні підходи до оцінки нерухомості: до виконання самостійної роботи з дисципліни «Оцінка нерухомості»

єдиної бази надходить з трьох основних джерел: зареєстрованих звітів про оцінку, які реєструють оцінювачі; інформації про вартість об'єктів нерухомості, яку до бази завантажують нотаріуси; відкритих джерел даних, зокрема, з ЛУН та OLX, з якими Фонд держмайна уклав відповідні меморандуми.

Звернення до професійних оцінювачів має сенс, якщо об'єкт оцінки має унікальні особливості, які впливають на його вартість. У такому разі громадянин звертається до оцінювачів для визначення ринкової вартості об'єкта. Якщо ж розрахована оцінювачем ринкова вартість об'єкта відрізняється від оціночної на понад 25%, Єдина база автоматично відмовляє у реєстрації звіту, і оцінювач, або замовник оцінки, має право подати звіт до Фонду держмайна для рецензування.

І тут також є один важливий момент – якщо раніше звіти для рецензування відправлялися до Фонду лише в паперовому вигляді, то тепер Фонд держмайна приймає електронні документи, які опрацьовує не більше 5 робочих днів.

Сервіс внесення інформації до Єдиної бази є унікальним та не має аналогів у світі: кожен громадянин може самостійно визначати оціночну вартість нерухомості й отримувати електронну довідку про неї, зекономивши у такий спосіб на послугах професійних оцінювачів. Очікувана економія для всіх українських громадян у майбутньому становитиме сотні мільйонів гривень, адже більше не обов'язково сплачувати за послуги оцінки нерухомості.

Разом з тим, звертаємо увагу на те, що Фонд держмайна гарантує право вільного вибору для громадян між безкоштовним сервісом та платними послугами оцінки приватних оцінювачів.

Відповідно до впровадження комплексної реформи системи оцінки нерухомості та тих змін, які вона пропонує, ми вважаємо за доцільне в межах методичних вказівок зорієнтувати увагу здобувачів вищої освіти (першого) бакалаврського рівня саме на методологію зіставлення цін продажу аналогічних земельних ділянок та механізмі внесення поправок на їх відмінні характеристики. У цьому аспекті самостійна робота виступає методом діагностики знань здобувачів освіти щодо оволодіння навичками порівняльної характеристики продажу земельних ділянок різних районів та областей України за допомогою використання онлайн-сервісу внесення інформації до Єдиної бази.

І. МЕТОДИЧНИЙ ПІДХІД ЗІСТАВЛЕННЯ ЦІН ПРОДАЖУ ПОДІБНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1.1. Алгоритм методичного підходу

Методичний підхід, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, використовується в умовах розвинутого ринку землі, коли є достовірна, достатня і доступна інформація про продаж земельних ділянок, подібних за функцією використання, умовами продажу, місцезосташуванням, фізичними характеристиками, характером забудови, дата продажу яких максимально наближена до дати оцінки. Сутність цього методичного підходу полягає в тому, що оцінювач повинен проаналізувати відмінності між земельною ділянкою, що оцінюється, та подібними земельними ділянками. Після встановлення ціни продажу в розрахунку на один квадратний метр, внести поправки на відмінності у характеристиках земельних ділянок-аналогів: на правове відношення до земельної ділянки; умови та дату продажу; місцезосташування земельної ділянки; її фізичні характеристики; характер використання прилеглої території, існуючі вимоги до використання та забудови земельної ділянки. Якщо корисні властивості земельної ділянки-аналога перевищують відповідні параметри земельної ділянки, що оцінюється, то її ціну необхідно зменшити, а якщо поступаються – то її ціна повинна бути збільшена. Тобто, іде процес заміщення характеристик земельних ділянок-аналогів характеристиками земельної ділянки, яка оцінюється, і відповідно коригується ціна продажу земельної ділянки, що зіставляється. Результатом застосування цього методичного підходу є ринкова вартість земельної ділянки, визначена шляхом трансформації цін продажу подібних земельних ділянок у ринкову вартість земельної ділянки, що оцінюється.

Основою визначення оцінної вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок є ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється.

У цьому методичному підході розрізняють три основні методи: метод попарного порівняння, метод статистичного аналізу ринку та метод базової земельної ділянки.

До факторів, що впливають на вартість земельної ділянки, належать:

- правовий режим земельної ділянки;

Основні методичні підходи до оцінки нерухомості: до виконання самостійної роботи з дисципліни «Оцінка нерухомості»

- цільове призначення та функціональне використання земельної ділянки;
- умови продажу (вільний продаж, змушений продаж);
- дата продажу (різниця в часі між угодами з продажу, яка пов'язана зі зміною ринкових умов);
- місцезнаходження (відмінності у розташуванні земельних ділянок в різних природно-кліматичних зонах, населених пунктах різної категорії та у межах населених пунктів у різних містопланувальних і економіко-планувальних зонах згідно з містобудівною документацією);
- фізичні характеристики (розмір і конфігурація земельної ділянки та її інженерно-геологічні параметри: ухил поверхні, стан ґрунтів, режим ґрунтових вод та паводків, заболоченість, прояви небезпечних геологічних процесів, рівень інженерної підготовки, характер та стан об'єктів нерухомого майна);
- використання прилеглої території (функціональне використання прилеглих земельних ділянок, щільність населення, рівень інженерно-транспортної інфраструктури, стан довкілля).

Визначення оцінної вартості земельної ділянки шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок передбачає зіставлення цін продажів кількох подібних земельних ділянок, тому кінцева величина оцінної вартості визначається як середнє значення для ранжованого ряду варіантів значень (без урахування найбільшого та найменшого) або найпоширеніше значення серед отриманих результатів.

У разі недостатньої інформації про ціни продажу подібних земельних ділянок у конкретній зоні (через їх незначну кількість) допускається порівняння з подібними за цільовим призначенням земельними ділянками, розташованими в інших районах з аналогічними характеристиками.

Методичний підхід, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, передбачає:

- виявлення фактичного продажу ділянок на відповідному ринку чи його сегментах;
- перевірку інформації про характер угоди;
- вибір одиниці порівняння;
- внесення поправок з урахуванням відмінностей між ділянкою, що оцінюється, та ділянками, що з нею порівнюються;
- визначення ціни продажу кожної з ділянок, що порівнюються, за умови, щоб вони мали такі ж параметри, що й ділянка, яка оцінюється;
- встановлення оцінної вартості земельної ділянки.

Виявлення фактичного продажу ділянок на відповідному ринку чи його сегментах передбачає збір та аналіз інформації про факти продаж земельних ділянок, що відбулися протягом останніх 3–6 місяців. При цьому підбирається інформація про продаж таких земельних ділянок, які за ознаками, що впливають на їх вартість, максимально наближуються до факторів, що впливають на вартість земельної ділянки, що оцінюється. Тобто земельні ділянки-аналоги, що підбираються для зіставлення, повинні певною мірою збігатися за правовим режимом, цільовим призначенням та функціональним використанням, умовою продажу, датою продажу (оцінки), місцезнаходженням, фізичними характеристиками, використанням прилеглої території земельної ділянки.

Інформація про ціни продажу земельної ділянки-аналога, що може бути використана для проведення експертної оцінки із застосуванням цього методичного підходу, має відповідати таким критеріям:

- надійне джерело її отримання та мінімальна ймовірність недостовірності;
- факт продажу земельних ділянок-аналогів відбувся в умовах відкритого ринку та за типових умов фінансування;
- факт продажу відносно недавно дати оцінки. У випадку, якщо використовується інформація про ціни пропозиції земельних ділянок-аналогів, вони можуть бути застосовані під час оцінки лише за умови довідкового характеру використання остаточного результату оцінки за методичним підходом, що розглядається.

Оскільки ціни продажу земельних ділянок, що використовуються для зіставлення, можуть формуватися під впливом нетипових умов (діють такі обставини, що примушують купити чи продати земельну ділянку) або індивідуальних інтересів з боку продавця чи покупця (між останніми мають місце родинний зв'язок, фінансова залежність тощо) необхідною умовою застосування цього методичного підходу є перевірка інформації про характер угоди: чи не були вони вимушеними і всі сторони діяли свідомо та раціонально. Якщо ціни угод щодо купівлі-продажу земельних ділянок-аналогів сформувалися за нетипових або індивідуальних умов, то їх використання можливе лише з обов'язковим врахуванням цих обставин. Наприклад, якщо земельну ділянку-аналог було продано через банкрутство власника, то необхідно враховувати, що недостатня часова експозиція на ринку знижує ціну продажу.

Дані про ціни продажу земельних ділянок-аналогів складають вибірку. Для її використання ціни продажу очищуються від витрат,

Основні методичні підходи до оцінки нерухомості: до виконання самостійної роботи з дисципліни «Оцінка нерухомості»

пов'язаних з продажем таких об'єктів, у тому числі податків, якщо зазначені витрати були включені до ціни продажу.

Наступним кроком використання методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, є вибір одиниці порівняння.

Найбільш звичною одиницею порівняння, що склалася в земельно-оціночній діяльності, є ціна за один квадратний метр земельної ділянки.

У той же час, залежно від характеру використання земельної ділянки за одиницю порівняння можуть застосовуватися ціни за погонний метр її фронтальної межі, за одиницю щільності, за квадратний чи кубічний метр розташованої на ділянці будівлі або споруди, за одиницю, що приносить прибуток тощо.

Використання ціни фронтального метра як ціни порівняння передбачає наявність визначених стандартів на глибину земельних ділянок. Ділянки, глибші стандартних, коштують не на багато більше стандартних, а ті, що не досягають стандартної глибини, коштують майже стільки, скільки і стандартні. Це зумовлено тим, що основна частина вартості визначається протяжністю фронтальної межі, що проходить вздовж вулиці, дороги або магістралі, і тільки невелика частина вартості може бути приписана пропорційно глибині ділянки. Як правило, однорідне встановлення цін за фронтальний метр обмежене невеликим географічним районом, що пов'язано із концентрацією територій, яка спеціалізуються переважно на роздрібній торгівлі і цим визначає особливу цінність цієї землі.

Містобудівна документація зазвичай обмежує щільність забудови на різних земельних ділянках. Це може призвести до того, що на деяких сегментах ринку ціна формуватиметься на підставі максимальної щільності, дозволеної на цій земельній ділянці. Прикладом одиниці щільності може бути кількість споруд, розміщених на ділянці, або відношення площі забудови до площі земельної ділянки.

Під час аналізу забудованих земельних ділянок за одиницю порівняння можуть прийматися ціни одиниці, що приносить дохід. Таким чином, можна порівнювати квартири, спортивні арени (ціна за одне посадкове місце), гаражі (плата за одне місце паркування).

Для врахування відмінностей між земельною ділянкою, вибраною для порівняння, та земельною ділянкою, що оцінюється, застосовується таблиця коригувань, що враховує відхилення в ціні за такими елементами порівнянь.

Внесення поправок на правове відношення до земельної ділянки передбачає аналіз наявності прав володіння, користування, розвитку, розпорядження земельною ділянкою, правових обтяжень та сервітутів.

Елементом порівняння, що впливає на ціни угод, і який потребує внесення відповідного коригування в ціни продажу земельних ділянок-аналогів, є умови продажу.

Необхідно перевірити, чи був продаж земельної ділянки-аналога: вільним; вимушеним; ліквідаційним; продажем у зв'язку з смертю власника за відсутності прямих спадкоємців; продажем при позбавленні власника права викупу застави тощо.

За цим елементом порівняння дуже важко знайти відповідні ринкові дані і внести коригування. Тому земельні ділянки, що підбираються для зіставлення, необхідно вибирати таким чином, щоб за умовами продажу вони відповідали земельній ділянці, що оцінюється. Якщо це стає неможливим, то виникає окрема проблема – визначення поправочного коефіцієнту.

Наступним елементом порівняння є відмінності у місцеположенні земельної ділянки, що оцінюється, та земельними ділянками-аналогами. Необхідно врахувати відмінності розташування земельних ділянок у:

- різних природно-кліматичних зонах;
- населених пунктах різної категорії;
- різних економіко-планувальних зонах у межах населених пунктів.

Слід зазначити, що в обґрунтуванні поправочних коефіцієнтів на відмінності у місцеположенні земельних ділянок доцільно використовувати систему коефіцієнтів (K_{M_1} , K_{M_2}), що визначені під час проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

У використанні цього методу наступним елементом порівняння є розбіжності у фізичних характеристиках, а саме:

- розмір та конфігурація земельної ділянки;
- інженерно-геологічні параметри;
- схил поверхні, стан ґрунтів;
- наявність ґрунтових вод, паводків, заболоченості, небезпечних геологічних процесів;
- розташування земельної ділянки на наливних (насипних територіях); рівень інженерної підготовки та захисту території;
- характер та стан об'єктів нерухомого майна.

1.2. Види поправок

У сучасних умовах в обґрунтуванні поправочних коефіцієнтів на відмінності у фізичних характеристиках земельних ділянок доцільно використовувати окремі (інженерно-геологічні) локальні коефіцієнти (K_{M_3}), що визначені під час проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Необхідні в оцінці землі поправки можна поділити на такі категорії:

- поправки на глибину ділянки;
- інші поправки на розміри;
- поправки на неправильність форми;
- поправки на вплив кутового розташування;
- поправки на відносне розташування ділянки тощо.

Поправка на глибину ділянки. Розмір є, звичайно, найважливішою відмітною характеристикою, оскільки чим більше ділянка, тим, як правило, менше ціна за одиницю площі. Один з різновидів поправки на розмір – поправка на глибину ділянки – важлива у тому випадку, коли землеволодіння оцінюється по протяжності фронтальної межі. Припустимо, наприклад, що вартість одиниці порівняння відповідно до поквартальної схеми в зоні комерційної забудови встановлена в 425 грн за метр протяжності фронтальної межі і стандартна глибина ділянок у цій зоні складає 100 метрів. Вартість земельної ділянки розміром 100 x 100 метрів складе:

$$100 \times 425 \text{ грн} = 42\,500 \text{ грн},$$

при цьому вартість ділянки розміром 100 x 200 метрів буде більше 42 500 грн, але менше простого подвоєння 42 500 грн.

Таблиці глибини дають можливість внесення поправок у вартість метра протяжності фронтальної межі ділянок нестандартної глибини. Вони показують, що вартість метра протяжності фронтальної межі зростає зі збільшенням глибини, але повільнішим темпом. Таблиці глибини побудовані за принципом внеску, який має на увазі, що вартість якої-небудь відмінної характеристики вимірюється тією часткою, яку вона привносить у вартість об'єкту в цілому.

Таблиці глибини, як правило, складаються з двох колонок – глибини і коефіцієнта глибини. Останній є показником, який при множенні на нього стандартної вартості метра протяжності фронтальної межі (у нашому прикладі 425 грн) дає вартість метра протяжностей фронтальної межі землеволодіння із вказаною глибиною. Таблиця 1 є зразком таблиці глибини. Стандартній глибині в 100 метрів відповідає коефіцієнт глибини 100%. Зі збільшенням глибини і коефіцієнти глибини ростуть, але не так швидко. Наприклад, коефіцієнти для глибини 150, 200 і 250 метрів складають 114, 121 і 123% відповідно (після цієї величини коефіцієнти змінюються незначно).

Припустимо, що є ділянка завдовжки 110 м і глибиною 140 м, і стандартна вартість метра протяжності фронтальної межі складає 350 грн. Відповідний коефіцієнт глибини дорівнює 112%, або 1,12, тоді вартість ділянки буде:

$$110 \times 350 \text{ грн} \times 1,12 = 43\,120 \text{ грн}$$

Таблиця 1

Врзкок таблиці глибини (стандартна глибина 100 метрів), м

Глибина	%	Глибина	%	Глибина	%	Глибина	%	Глибина	%
1	7	41	66	81	92	121	106	161	116
2	9	42	67	82	92	122	107	162	117
3	11	43	67	83	93	123	107	163	117
4	13	44	68	84	93	124	107	164	117
5	15	45	69	85	94	125	108	165	117
6	17	46	70	86	94	126	108	166	117
7	19	47	71	87	95	127	108	167	117
8	21	48	71	88	95	128	108	168	118
9	23	49	72	89	96	129	109	169	118
10	25	50	73	90	96	130	109	170	118
11	27	51	74	91	96	131	109	175	118
12	29	52	75	92	97	132	110	180	119
13	31	53	75	93	97	133	110	185	120
14	33	54	76	94	98	134	110	190	120
15	35	55	77	95	98	135	110	195	121
16	37	56	78	96	98	136	111	200	121
17	38	57	78	97	99	137	111	205	121
18	40	58	79	98	99	138	111	210	121
19	41	59	79	99	100	139	112	215	121
20	43	60	80	100	100	140	112	220	122
21	44	61	81	101	100	141	112	225	122
22	46	62	81	102	101	142	112	230	122
23	47	63	82	103	101	143	113	235	122
24	49	64	82	104	101	144	113	240	123
25	50	65	83	105	101	145	113	250	123
26	51	66	84	106	102	146	113	260	124
27	52	67	84	107	102	147	114	270	124
28	53	68	85	108	102	148	114	280	125
29	54	69	85	109	103	149	114	290	125
30	55	70	86	110	103	150	114	300	126
31	56	71	87	111	103	151	114	310	126
32	57	72	87	112	103	152	115	320	127
33	58	73	88	113	104	153	115	330	127
34	59	74	88	114	104	154	115	340	128
35	60	75	89	115	104	155	115	350	128
36	61	76	89	116	105	156	115	360	129
37	62	77	90	117	105	157	116	370	129
38	63	78	90	118	105	158	116	380	130
39	64	79	91	119	106	159	116	390	130
40	65	80	91	120	106	160	116	400	131

Основні методичні підходи до оцінки нерухомості: до виконання самостійної роботи з дисципліни «Оцінка нерухомості»

Величини коефіцієнтів глибини мають бути засновані на аналізі ринку. Значення їх можна отримати, наносячи на графік ціни продажів за метр протяжності фронтальної межі залежно від глибини. Ймовірно, залежність не буде лінійною, так що слід уникати застосування тих статистичних методів, які передбачають лінійну залежність. Ділянки, що використовуються в аналізі продаж, або повинні мати подібні характеристики, або їх необхідно привести до таких характеристик.

Іноді в побудові таблиць глибини застосовують емпіричні методи, «правило 4–3–2–1». Як показано в таблиці 2, це правило має на увазі, що на перших 25% глибин падає 40% вартостей, на других – 25% – 30% вартостей, на третіх – 25% – 20% вартостей і на останніх – 25% – 10% вартостей ділянки.

Таблиця 2

Правило 4–3–2–1

% глибини	% вартості
Перші 25	40
Другі 25	30
Треті 25	20
Четверті 25	10

Хоча це правило іноді і корисне, в більшості випадків таблиці глибини слід будувати на підставі аналізу даних ринку.

Коефіцієнти глибини для різних категорій зонування часто сильно відрізняються один від одного. У деяких випадках вартість землі зростає або зменшується пропорційно глибині. Це характерно для ділянок промислової забудови, сільськогосподарських угідь і деяких варіантів комерційного використання земельних ділянок, зокрема, ділянок під торгові центри. У більшості ж випадків вартість метра протяжності фронтальної межі ділянок комерційного призначення за значного збільшення глибини ділянки зростає дуже повільно. Вартість ділянок під житлову забудову розташовується зазвичай між цими двома крайнощами.

Інші поправки на розмір. Коли оцінка землі заснована не на протяжності фронтальної межі, поправки на розмір ділянки можна визначати і вносити до вартості землеволодіння таким же чином, як це робилося у випадку поправок на глибину ділянки. Наприклад, якщо одиницею порівняння є квадратний метр площі, будується крива залежності ціни продажу від площі. Якщо як одиниця порівняння використовується майданчик або ділянка, або ж в тих випадках, коли застосовується метод базової ділянки, можливо буде потрібно

внесення поправок на «надмірну» площу або на ділянки недостатнього розміру. Як і у випадку таблиць глибини, потрібно, щоб розмір (або діапазон розміру) стандартного майданчика або базової ділянки був заздалегідь точно визначений.

Неправильність форми (рис. 1).

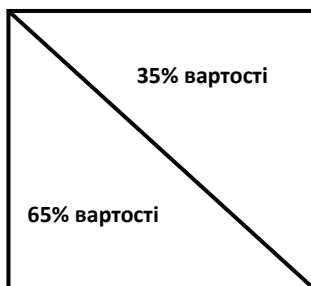


Рис. 1. Правило 65–35.

У будь-якій країні існують інструкції для оцінки вартості ділянок трикутної або будь-якої іншої неправильної форми. Взагалі, за однакової площі і протяжності фронтальної межі трикутна ділянка оцінюється нижче, ніж ділянка прямокутна, через незручності у проведенні будівельних робіт і експлуатації. Іноді емпіричне правило, яке використовується в оцінці ділянок трикутної форми, виглядає в цьому випадку як «Правило 65–35». Це правило має на увазі, що вартість трикутної ділянки з основою по фронту вулиці складатиме приблизно 65% від вартості ділянки прямокутної форми з такою ж протяжністю фронтальної межі і глибиною. Відповідно, вартість трикутної ділянки у тому випадку, коли на головній вулиці знаходиться його вершина, складе 35% від вартості ділянки прямокутної форми.

Для перегляду «Правила 65–35» розглянемо ділянку трикутної форми шириною 100 метрів і глибиною 100 метрів, нехай основа трикутника розташована уздовж головної вулиці. Вартість ділянки оцінюється за протяжністю фронтальної межі, стандартна вартість метра фронтальної межі складає 500 грн, стандартна глибина – 100 метрів. Відповідно до «Правила 65–35», вартість земельної ділянки буде:

$$100 \times 500 \text{ грн} \times 0,65 = 32000 \text{ грн.}$$

Трапецієвидні та інші ділянки неправильної форми можна оцінювати двояко.

Основні методичні підходи до оцінки нерухомості: до виконання самостійної роботи з дисципліни «Оцінка нерухомості»

По-перше, ділянку можна розділити лініями, що паралельні фронтальній межі. Частина ділянки в межах кожного інтервалу приводиться до прямокутника і оцінюється по таблиці глибини ділянки. Загальна вартість ділянки складається з вартостей, розрахованих для кожної частини.

По-друге, можна розділити ділянку лініями, що перпендикулярні фронтальній межі. Мета такого поділу полягатиме в діленні ділянки на ряд прямокутників і трикутників. Загальна вартість складатиметься із вартості окремих частин.

Вплив кутового розташування. Вплив, який має на вартість кутове розташування, є функцією категорії власності і її місцеположення. Найбільш наочний цей вплив проявляється у випадку комерційних об'єктів нерухомості, особливо на прикладі підприємств роздрібної торгівлі, магазинів бакалійних товарів і заправних станцій. Переваги їх кутового розташування проявляються: у можливості вільного входу і виходу; у простоті під'їзду за високої інтенсивності транспортного потоку; у додаткових можливостях оформлення вітрин і організації реклами.

Кутове розташування може також мати вплив і на вартість ділянок житлової забудови, хоча ступінь міра впливу значно менше. З одного боку, вартість ділянки росте за рахунок полегшення шляхів під'їзду і кращих ландшафтних можливостей. З іншого боку, кутове розміщення в загальному випадку спричинює за собою вищі експлуатаційні витрати, вищу схильність дії транспорту і додаткові витрати, пов'язані із вулицями та комунікаціями. Вирішенням цього протиріччя є ігнорування впливу кутового розташування в оцінці всіх об'єктів нерухомості житлового призначення. Проте вплив кутового розташування на вартість об'єктів нерухомості житлового фонду оцінити досить легко за допомогою множинного регресійного аналізу та інших прийомів, прийнятих в оцінці вартості нерухомості на основі підходу порівняння продажів.

Адекватне внесення поправки на вплив кутового розташування для об'єктів комерційної нерухомості є найбільш складним завданням. Однією з ключових проблем, що вимагають першочергового рішення, є визначення того, наскільки істотний такий вплив. Існують три можливості. Перша полягає в тому, що під час внесення поправки на вплив кутового розташування розглядається вся протяжність меж кутової ділянки. Друга можливість – обмежити такий вплив деякою відстанню, скажімо, 100 метрами. І третя, проміжна, – вважати, що такий вплив розповсюджується на певну частину межі кутової ділянки.

Розрахунок величини впливу кутового розташування ведеться трьома основними прийомами. Відповідно до першого, воно оцінюється у відсотках від вартості базової ділянки землі. Наприклад, ділянка має 100 метрів у довжину і 100 у ширину, стандартна вартість метра протяжності фронтальної межі складає 375 метрів, кутове розташування збільшує вартість на 50%. Тоді коефіцієнт кутового розташування складе 1,50, і вартість земельної ділянки буде:

$$Ц_3 = 100 \times 375 \text{ грн} \times 1,50 = 56250 \text{ грн.}$$

Другий прийом полягає в тому, щоб розрахувати вплив кутового розташування як функцію відношення вартості метра протяжності межі по бічній вулиці до вартості метра протяжності межі по головній вулиці. Наприклад, стандартна вартість метра протяжності по головній вулиці складає 600 грн, а по бічній – 400 грн. Поправка на кутове розташування складе 67% (400 ділиться на 600), поправочний коефіцієнт дорівнюватиме 1,67. Цей прийом враховує відносну перевагу різних вулиць.

Третій прийом, відомий як правило Бернарда, заснований на оцінці вартості кутової ділянки як суми вартостей двох ділянок, одна з яких має фронтальну межу вздовж головної вулиці, а інша – вздовж бічної. Цей прийом піддається критиці, тому що надає дуже великого значення впливу кутового розташування. Проте прийом легко модифікується. Вартість кутової ділянки можна розрахувати як вартість ділянки, що має фронтальну межу по головній вулиці плюс 2/3 вартості ділянки з межею по бічній вулиці. Проте варто зауважити, коли передбачається, що зона впливу кутового розташування тягнеться за межі кутових меж, або його варіанти можна застосовувати тільки у відношенні цих кутових меж.

Такі розрахунки, можливо, не практичні і не потрібні в масовій оцінці, проте необхідно враховувати й аналізувати ринкову інформацію і відображати тенденції ринку.

Поправки на відносне розташування й інші поправки. Вартість земельних ділянок часто сильно коливається в межах одного району через відмінності у відстанях до шкіл, торгових центрів, зупинок громадського транспорту тощо. Якщо приведення величин вартості одиниць порівняння або базових ділянок проводиться на квартальному рівні, для цих показників ніяких інших поправок не потрібно. Навпаки, якщо аналіз проводиться по парних продажах або на підставі іншої ринкової інформації, необхідно визначати величину відповідних поправок. Нанесення на карту даних по продажах та іншій ринковій інформації може полегшити такий аналіз.

***Основні методичні підходи до оцінки нерухомості: до виконання
самостійної роботи з дисципліни «Оцінка нерухомості»***

Щодо інших відмінних характеристик, що часто вимагають внесення поправок, відноситься: пейзаж ділянки, його топографія, інтенсивність транспортного потоку, обмежені можливості під'їзду, рівень шуму, можливість підтоплення, стан ґрунту, дренажні характеристики тощо. Проте внесення таких поправок необхідне тільки в тих випадках, коли під подібний вплив підпадає декілька ділянок всередині мікрорайону або функціональної зони. Якщо ж до такої дії однаково схильні всі ділянки, внесення поправок не потрібне, оскільки воно вже буде відбито у вартості одиниці порівняння або базової ділянки.

II. Механізм внесення поправок на відмінні характеристики

Порядок внесення поправок може бути різним : по-перше, поправки можна вносити збільшенням або зменшенням відповідної суми в грошовому виразі; по-друге, вони можуть вноситися шляхом додавання або віднімання відхилень у відсотковому вираженні; і, нарешті, внесення поправок можна здійснити перемноженням відповідних коефіцієнтів. Для наочності відмінності двох останніх прийомів припустимо, що під час визначення вартості об'єкта оцінки необхідно внести дві поправки – позитивну +10% (+0,10) на розмір ділянки і негативну – 15% (–0,15) на обмеженість можливості під'їзду. Вартість базової ділянки складає 25 000 грн.

Якщо ці поправки підсумовувати, абсолютна поправка до вартості оцінюваної ділянки буде –0,05:

$$0,10 + (-0,15) = -0,05.$$

Вона вводиться шляхом множення вартості базової ділянки на коефіцієнт 0,95 ($1 - 0,05 = 0,95$). Тоді розрахункова величина вартості об'єкту оцінки складе:

$$25000 \text{ грн} \times 0,95 = 23750 \text{ грн}.$$

Коли поправки перемножуються, поправка на розмір становитиме 1,10 ($1 + 0,10 = 1,10$), а поправка на складність під'їзду – 0,85 ($1 - 0,15 = 0,85$). Тоді абсолютна поправка буде:

$$1,10 \times 0,85 = 0,935,$$

а розрахункова вартість оцінюваної ділянки складе:

$$25000 \text{ грн} \times 0,935 = 23375 \text{ грн}.$$

Отже, два методи внесення відсоткових поправок призводять до різних результатів. Вибір тієї або іншої методики – питання індивідуальних переваг.

2.1. Метод одиниці порівняння

Під час використання цього методу визначається середня або типова вартість одиниці порівняння для кожної зони. Середнє значення можна знайти шляхом розрахунку медіанної або середньої ціни продажу за одиницю порівняння. Типове значення знаходять шляхом ретельного розгляду наявної інформації, аналізують її і роблять обґрунтовані висновки. Високі середні відхилення по зонах показують, що можливо

Основні методичні підходи до оцінки нерухомості: до виконання самостійної роботи з дисципліни «Оцінка нерухомості»

необхідні подальші уточнення. Коли кількість продажів невелика або коли відомості про угоди не викликають довіри, можна вибрати величину вартості одиниці порівняння (питомої вартості), яка значно вище або нижче за математичне середнє або медіанне значення. У будь-якому випадку, цифри по кожній зоні повинні, якщо можливо, відбиратися на підставі ринкової інформації, але, крім того, вони повинні відображати дійсність, і необхідно забезпечити співставність їх з даними по інших зонах.

Можна використовувати обчислені на комп'ютері медіани як вартості одиниці порівняння. Ця методика добре спрацювала б за наявності достатньої інформації про продажі, що ми маємо за категорією житлової забудови будинками на одну сім'ю і за деякими іншими зонами. Там, де кількість продажів недостатня, можна застосувати суб'єктивний аналіз реальності розрахункових медіанних значень і подивитися, наскільки вони відповідають аналогічним даним за іншими зонами. Якщо медіанні значення виглядають розумно прийнятними, їх можна використовувати для визначення вартості одиниці порівняння; якщо ж немає – доведеться використовувати інші дані.

Якщо в межах зони було здійснено дуже мало угод, але ціни продажів за одиницю порівняння близькі за декількома зонами, у визначенні вартості одиниці порівняння зони можна об'єднати.

Наприклад, у таблиці можна об'єднати категорії житлових багатоквартирних будинків і великих комерційних об'єктів.

Як тільки для кожної зони визначена вартість одиниці порівняння, проводиться уточнення на рівні окремих земельних ділянок. Однією з методик є визначення питомої вартості для кожного кварталу. Такий прийом дозволяє врахувати більшість відхилень у межах деякої території, а в показники окремих земельних ділянок вносяться лише незначні поправки.

Можна оцінити вартість одиниці порівняння для ділянок з різним розташуванням у межах деякого кварталу шляхом визначення їх відносної привабливості. Краще всього це зробити шляхом аналізу нанесеної на карту ринкової інформації. У мікрорайонах житлової забудови одну і ту ж величину вартості одиниці порівняння можна застосувати для багатьох кварталів мікрорайону. У інших випадках питома вартість може істотно коливатися від одного кварталу до іншого через відмінності в архітектурних стилях або інших підставах. У загальному випадку ділянка землі коштує дорожче, якщо будівлі, що оточують його, мають привабливий вигляд, добротну конструкцію і знаходяться у хорошому стані. Неминучі відмінності виникають через різниці в інтенсивності транспортного потоку, у рівні шуму, через

близькості парків і шкіл тощо. Вартість земельних ділянок комерційного призначення може сильно відрізнятись від одного кварталу до іншого залежно від інтенсивності транспортного потоку, дорожніх розв'язок та інших чинників.

2.2. Метод базової ділянки

Під час використання цього методу визначається вартість стандартної (або «базової») ділянки в кожній категорії з використанням традиційної методики аналізу порівняння продаж, причому об'єктом оцінки є базова ділянка. Базова ділянка може бути реальною або гіпотетичною. Як тільки вартість такої ділянки визначена, вона стає орієнтиром у визначенні вартості інших ділянок землі.

Таблиця 3

Приклад застосування методу базової ділянки

	Ціна продажу, приведена за часом, грн	Пейзаж	Інтенсивність транспортного руху	Розмір ділянки, м ²	Приведена ціна продажу, грн
Базова ділянка		Стандартний	Помірна	25	-
Аналог 1	26 500	Стандартний	Низька (-0,05)	25	25 175 (-0,05)
Аналог 2	26 500	Стандартний	Помірна	25	26 500
Аналог 3	39 700	Переважаючий (-0,25)	Низька (-0,05)	25	27 790 (-0,30)
Аналог 4	23 500	Обмежений огляд (+0,15)	Помірна	25	27 025 (+0,15)
Аналог 5	32 000	Стандартний	Помірна	50 (-0,30)	22 400 (-0,30)
Аналог 6	22 500	Обмежений огляд (+ 0,15)	Висока (+0,10)	25	28 125 (+0,25)
				Низька	22 400
				Висока	28 125
				Медіана	26 763
				Середнє	26 187
				Середнє (відхилення)	1 478

Основні методичні підходи до оцінки нерухомості: до виконання самостійної роботи з дисципліни «Оцінка нерухомості»

Як спрощений приклад розглянемо таблицю 3, де наведені дані про базову ділянку в зоні і про шість продажів, які вважаються за прийнятні як об'єкти порівняння у визначенні ринкової вартості базової ділянки. Аналіз припускає, що основними чинниками, що визначають коливання вартості земельних ділянок у цій ситуації, є пейзаж (обмежений, стандартний або переважаючий), інтенсивність транспортного руху (висока, помірна, низька) і розмір ділянки (четвертина сотки або половина сотки). Відповідні поправки на ці показники вже були розраховані у відсотковому вираженні методом аналізу парних угод або іншим методом аналізу ринкової інформації. Ціна продажу кожного об'єкта порівняння з поправкою на час висновку угоди приводиться до вартості базової ділянки шляхом внесення поправок у відсотковому вираженні (у нашому випадку ці поправки складаються, але використання мультиплікативного методу внесення поправок було б рівнодостовірним). Наприклад, ціна продажу аналога 1 була зменшена, оскільки інтенсивність руху автотранспорту в цьому випадку нижче, ніж біля базової ділянки. Відзначимо, що об'єкти порівняння приводяться до базової ділянки, а не навпаки. У останній колонці таблиці 3 представлені ціни продажів об'єктів порівняння, приведені до базової ділянки, а потім – вибрані заходи основної тенденції і дисперсії. У цьому випадку, якщо відомості про продажі репрезентативні, ринкова вартість базової ділянки дорівнює приблизно 26 500 грн (можна використовувати також медіанне або середнє значення).

Впевненість у точності визначення вартості базової ділянки можна отримати в аналізі величини дисперсії. У нашому прикладі середнє відхилення всього лише 1478 грн, що складає лише 5,6% від 26500 грн; це говорить про високу міру зіставності параметрів об'єктів порівняння. Якщо значення дисперсії великі, необхідний додатковий аналіз, доведеться провести повторну стратифікацію або скорегувати поправки до цін об'єктів порівняння, або виділити декілька базових ділянок. У будь-якому випадку в оцінці окремих ділянок у вартість базової ділянки необхідно буде внести поправки на відмінні характеристики тієї або іншої ділянки.

2.3. Узгодження даних при підході з погляду зіставних продажів

За правильного застосування обидва наведені вище методи ефективні і повинні давати приблизно однакові результати оцінки вартості земельних ділянок. Проте у кожного з них є свої переваги і недоліки. Перевагою методу базової ділянки є те, що в самій його основі

лежить підхід порівняння продажів. Під час внесення поправок до цін продажів для приведення їх до базової ділянки розглядаються відмінності в місцеположенні, розмірі, інтенсивності транспортного потоку, можливостях під'їзду і в інших чинниках. Таким чином, метод може дати точні і обґрунтовані орієнтири для проведення подальших розрахунків, і у випадку, коли ділянки значно відрізняються одна від одного пейзажем, інтенсивністю транспортного потоку, розміром та іншими важливими показниками, цей метод за своєю концепцією є досконалішим, ніж метод одиниці порівняння.

Основною перевагою методу одиниці порівняння є його відносна простота і легкість. Допустимо, що є від десяти до двадцяти неосвоєних ділянок землі в мікрорайоні житлової забудови, кожна з цих ділянок приведена до дати оцінки, причому площа кожної ділянки виражена в однакових одиницях (скажімо, в м²), і всі дані про ділянки нанесені на карту мікрорайону. Маючи у своєму розпорядженні необхідні відомості про цей мікрорайон, можна легко визначити достовірну величину вартості квадратного метра його площі. Звичайно, це тільки відправна крапка, і надалі у визначенні вартості конкретної ділянки в цю величину доведеться вносити поправки на квартал і відмінні характеристики, як це робиться у застосуванні методу базової ділянки.

Немає жодних підстав вважати винятково прийнятним використання якогось одного з цих методів. Метод одиниці порівняння зручний у тих випадках, коли ділянки сильно відрізняються один від одного за розміром, але схожі щодо інших параметрів. У таких випадках можна скористатися перевагами цього методу. У той же час, метод базової ділянки більш підходить для тих зон, в яких ділянки приблизно одного розміру, але сильно відрізняються за іншими характеристиками. Цей метод допомагає внести поправки на такі чинники під час встановлення вартості базової ділянки.

Після встановлення вартості одиниці порівняння або вартості базової ділянки є можливість визначати вартості окремих земельних ділянок, вносячи необхідні поправки на їх відмінні характеристики. До таких характеристик належать розмір, форма і топографічні особливості.

III. ГІС оцінки нерухомості

3.1. Загальні відомості про «Калькулятор оцінювача»

«Калькулятор оцінювача» – вбудований у програмне середовище ГІС «Увекон» інструмент, метою впровадження та застосування якого є надання допомоги користувачу системи шляхом введення певного набору даних про стан об'єкта нерухомості оперативної отримати інформацію про вірогідну ринкову вартість цього об'єкта станом на дату запиту.

Введення вхідних та виведення вихідних даних про об'єкт вивчення здійснюється через інтерфейс корпоративної вебсторінки групи компаній «Увекон».

Базою застосування методу та джерелом отримання інформації для підбору подібних об'єктів нерухомості є масив даних, що агреговані, накопичені, структуровані та валідовані засобами Геоінформаційної системи «Увекон». Актуалізація бази здійснюється не рідше ніж раз на місяць.

Основними елементами порівняння, що застосовуються в модулі, є характеристики об'єктів нерухомості, подібних за місцем їх розташування, фізичними та функціональними ознаками, умовами продажу тощо.

За відсутності інформації про вартість продажу подібного майна в конкретний дискретний проміжок часу або на конкретній, чітко обмеженій географічній території для визначення вірогідної вартості об'єкта застосовується інформація про вартість пропозиції подібного майна в ретроспективному періоді або географічно віддаленого від об'єкта вивчення.

У цьому випадку застосовуються відповідні поправки, які враховують тенденції зміни вартості продажу подібного майна порівняно із вартістю пропозиції.

При цьому, обов'язково береться до уваги, що умови на ринку подібного майна, які визначали формування вартості продажу або пропозиції, на дату оцінки істотно не змінилися або зміни, які відбулися, обов'язково враховані в алгоритмі розрахунку.

3.2. Вимоги до виконання самостійної роботи

Самостійна роботи виконується із застосуванням онлайн-сервісу геоінформаційної системи "Увекон" (URL: <https://www.uvecon.ua>), а саме «Калькулятором SIMPLE».

Використання порівняльного підходу в практиці оцінки зазвичай дає найбільш об'єктивну величину ринкової вартості об'єктів нерухомості.

Водночас, можливість реалізації порівняльного підходу залежить від наявності в достатній мірі інформації про продаж / пропозиції продажу об'єктів нерухомості подібних до оцінюваного. Але цей підхід прийнятний для об'єктів нерухомості, щодо яких є достатня кількість достовірної інформації про нещодавно здійснені угоди купівлі-продажу. Здебільшого, під час підбору аналогів і внесення поправок оцінювачі керуються професійним досвідом та інтуїцією, що є завідомо суб'єктивним підходом.

Отже, залучення сучасних статистичних методів для обробки і аналізу даних, що використовуються для зіставлення, дозволяє знизити вплив суб'єктивізму оцінювача.

Для вирішення завдань, пов'язаних із обробкою і аналізом статистичної інформації, застосовується потужний і гнучкий арсенал методів математичної статистики. Ці методи дозволяють виявити закономірності на тлі випадковостей, робити обґрунтовані висновки і прогнози, давати оцінки ймовірностей їх виконання або невиконання. Останнім часом статистичні методи, зокрема методи кореляційного і регресійного аналізу, знаходять все більш широке застосування в оціночній практиці.

Саме на кореляційно-регресійному моделюванні, яке передбачає побудову моделі, що описує залежність вартості нерухомості від ціноутворюючих характеристик, базується алгоритм обробки інформації ПІС «Увекон».

Побудова надійної економетричної моделі для застосування порівняльного підходу у здійсненні оцінки об'єктів нерухомості може бути забезпечена лише за наявності значного масиву ринкових даних.

Методика розрахунку вартості онлайн ґрунтується на результатах аналізу цін продажу (пропонування) на подібне майно та передбачає застосування порівняльного методу оцінки майна.

Інтеграція інструментарію «Калькулятора оцінювача» до програмного середовища користувача можлива через протокол API.

З принципами роботи «Калькулятора SIMPLE» можна ознайомитися за посиланням. URL: <https://www.uvecon.ua/images/tinymce/file/Robotic%20calculator%20principle.pdf>.

3.3. Варіанти до виконання самостійної роботи

Варіант 1

Вихідні дані до виконання самостійної роботи:

Тип нерухомості: земля с.-г. призначення.

Тип операції: продаж.

Область: Миколаївська область.

Район області (обласний центр): Новоодеський район.

Районний центр або район обласного центра: Себіне.

Загальна площа, ар: 130.

Варіант 2

Вихідні дані до виконання самостійної роботи:

Тип нерухомості: земля с.-г. призначення.

Тип операції: продаж.

Область: Миколаївська область.

Район області (обласний центр): Білгород-Дністровська міська рада.

Статус населеного пункту: місто районного значення.

Загальна площа, ар: 50.

Інфраструктура (до 500 метрів): розвинена.

Варіант 3

Вихідні дані до виконання самостійної роботи:

Тип нерухомості: земля с.-г. призначення.

Тип операції: продаж.

Область: Івано-Франківська область.

Район області (обласний центр): Коломийський район.

Районний центр або район обласного центра: Загайпіль.

Загальна площа, ар: 90.

Варіант 4

Вихідні дані до виконання самостійної роботи:

Тип нерухомості: земля с.-г. призначення.

Тип операції: продаж.

Область: Львівська область.

Район області (обласний центр): Жидачівський район.

Районний центр або район обласного центра: Жидачів.

Загальна площа, ар: 75.

Інфраструктура (до 500 метрів): розвинена.

Інженерно-геологічні умови: задовільні.

Ландшафт (до 1 км): краєвид.

Комунікації: присутні.

Варіант 5

Вихідні дані до виконання самостійної роботи:

Тип нерухомості: земля с.-г. призначення.

Тип операції: продаж.

Область: Закарпатська область.

Район області (обласний центр): Іршавський район.

Районний центр або район обласного центра: Негрово.

Загальна площа, ар: 15.

Ландшафт (до 1 км): краєвид.

Правовий статус: право власності.

Варіант 6

Вихідні дані до виконання самостійної роботи:

Тип нерухомості: земля с.-г. призначення.

Тип операції: продаж.

Область: Сумська область.

Район області (обласний центр): Недригайлівський район.

Районний центр або район обласного центра: Недригайлів.

Загальна площа, ар: 80.

Інфраструктура (до 500 метрів): розвинена.

Інженерно-геологічні умови: задовільні.

Варіант 7

Вихідні дані до виконання самостійної роботи:

Тип нерухомості: земля с.-г. призначення.

Тип операції: продаж.

Область: Полтавська область.

Район області (обласний центр): Диканський район.

Районний центр або район обласного центра: Диканька.

Загальна площа, ар: 100.

Інфраструктура (до 500 метрів): розвинена.

Інженерно-геологічні умови: задовільні.

Ландшафт (до 1 км): краєвид.

Варіант 8

Вихідні дані до виконання самостійної роботи:

Тип нерухомості: Земля с.-г. призначення.

Тип операції: продаж.

Область: Миколаївська область.

Район області (обласний центр): Снігурівський район.

Районний центр або район обласного центра: Кобзарці.

***Основні методичні підходи до оцінки нерухомості: до виконання
самостійної роботи з дисципліни «Оцінка нерухомості»***

Загальна площа, ар: 35.
Інфраструктура (до 500 метрів): розвинена.
Інженерно-геологічні умови: задовільні.
Ландшафт (до 1 км): краєвид.

Варіант 9

Вихідні дані до виконання самостійної роботи:
Тип нерухомості: земля с.-г. призначення.
Тип операції: продаж.
Область: Івано-Франківська область.
Район області (обласний центр): Коломийський район.
Районний центр або район обласного центра: Загайпіль.
Загальна площа, ар: 90.
Ландшафт (до 1 км): краєвид.
Інфраструктура (до 500 метрів): розвинена.

Варіант 10

Вихідні дані до виконання самостійної роботи:
Тип нерухомості: земля с.-г. призначення.
Тип операції: продаж.
Область: Запорізька область.
Район області (обласний центр): Більмацький район.
Районний центр або район обласного центра: Комиш-Зоря.
Загальна площа, ар: 110.
Інфраструктура (до 500 метрів): не розвинена.
Інженерно-геологічні умови: задовільні.

Варіант 11

Вихідні дані до виконання самостійної роботи:
Тип нерухомості: земля с.-г. призначення.
Тип операції: продаж.
Область: Запорізька область.
Район області (обласний центр): Гуляйпільський район.
Районний центр або район обласного центра: Гуляйполе.
Загальна площа, ар: 5.
Інфраструктура (до 500 метрів): розвинена.
Інженерно-геологічні умови: задовільні.
Комунікації: присутні.

Варіант 12

Вихідні дані до виконання самостійної роботи:

Тип нерухомості: земля с.-г. призначення.

Тип операції: продаж.

Область: Запорізька область.

Район області (обласний центр): Гуляйпільський район.

Районний центр або район обласного центра: Гуляйполе.

Загальна площа, ар: 5.

Інфраструктура (до 500 метрів): розвинена.

Інженерно-геологічні умови: задовільні.

Комунікації: присутні.

Варіант 13

Вихідні дані до виконання самостійної роботи:

Тип нерухомості: земля с.-г. призначення.

Тип операції: продаж.

Область: Миколаївська область.

Район області (обласний центр): Братський район.

Районний центр або район обласного центра: Шевченко.

Загальна площа, ар: 90.

Інфраструктура (до 500 метрів): розвинена.

Інженерно-геологічні умови: задовільні.

Ландшафт: красвид.

Варіант 14

Вихідні дані до виконання самостійної роботи:

Тип нерухомості: земля с.-г. призначення.

Тип операції: продаж.

Область: Волинська область.

Район області (обласний центр): Турійський район.

Районний центр або район обласного центра: Озеряни.

Загальна площа, ар: 130.

Інфраструктура (до 500 метрів): розвинена.

Інженерно-геологічні умови: задовільні.

Комунікації: присутні.

Варіант 15

Вихідні дані до виконання самостійної роботи:

Тип нерухомості: земля с.-г. призначення.

Тип операції: продаж.

Область: Житомирська область.

Район області (обласний центр): Чуднівський район.

***Основні методичні підходи до оцінки нерухомості: до виконання
самостійної роботи з дисципліни «Оцінка нерухомості»***

Районний центр або район обласного центра: Тютюнники.
Загальна площа, ар: 20.
Інфраструктура (до 500 метрів): розвинена.
Інженерно-геологічні умови: задовільні.

Варіант 16

Вихідні дані до виконання самостійної роботи:

Тип нерухомості: земля с.-г. призначення.
Тип операції: продаж.
Область: Київська область.
Район області (обласний центр): Броварський район.
Районний центр або район обласного центра: Семиполки.
Загальна площа, ар: 60.
Інфраструктура (до 500 метрів): розвинена.
Інженерно-геологічні умови: незадовільні.
Ландшафт: відсутній.

Варіант 17

Вихідні дані до виконання самостійної роботи:

Тип нерухомості: земля с.-г. призначення.
Тип операції: продаж.
Область: Київська область.
Район області (обласний центр): Броварський район.
Районний центр або район обласного центра: Княжичі.
Загальна площа, ар: 40.
Інфраструктура (до 500 метрів): розвинена.
Інженерно-геологічні умови: задовільні.
Комунікації: присутні.

Варіант 18

Вихідні дані до виконання самостійної роботи:

Тип нерухомості: земля с.-г. призначення.
Тип операції: продаж.
Область: Кіровоградська область.
Район області (обласний центр): Онуфріївський район.
Районний центр або район обласного центра: Омельник.
Загальна площа, ар: 85.
Інфраструктура (до 500 метрів): розвинена.
Інженерно-геологічні умови: задовільні.
Комунікації: відсутні.

Варіант 19

Вихідні дані до виконання самостійної роботи:

Тип нерухомості: земля с.-г. призначення.

Тип операції: продаж.

Область: Тернопільська область.

Район області (обласний центр): Чортківський район.

Районний центр або район обласного центра: Швайківці.

Загальна площа, ар: 55.

Інженерно-геологічні умови: задовільні.

Варіант 20

Вихідні дані до виконання самостійної роботи:

Тип нерухомості: земля с.-г. призначення.

Тип операції: продаж.

Область: Хмельницька область.

Район області (обласний центр): Білогірський район.

Районний центр або район обласного центра: Сивки.

Загальна площа, ар: 30.

Інженерно-геологічні умови: задовільні.

Комунікації: присутні.

Рекомендовані джерела інформації

1. Комплексна реформа системи оцінки нерухомості набирає обертів. *Ліга.Блоги*. URL: <https://blog.liga.net/user/yubielova/article/40414>.
2. «Калькулятор SIMPLE». URL: <https://www.uvecon.ua/images/tinymce/file/Robotic%20calculator%20principle.pdf>.
3. Онлайн-сервіс геоінформаційної системи «Увекон». URL: <https://www.uvecon.ua>.

Навчальне видання

*Лев Миколайович
ПЕРОВИЧ,
Світлана Михайлівна
СМИРНОВА*

**ОСНОВНІ МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ
ДО ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ:
до виконання самостійної роботи
з дисципліни «Оцінка нерухомості»
для здобувачів вищої освіти першого (бакалаврського) рівня
за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій»
галузі знань 19 «Архітектура та будівництво»**

Методичні вказівки

Випуск 392

Редактор А. Бурмус.

*Технічний редактор О. Петроченко. Комп'ютерна верстка Д. Кардаш.
Друк С. Волинець. Фальцювально-палітурні роботи О. Мішалкіна.*

Підписано до друку 24.09.2021.

Формат 60x84¹/₁₆. Папір офсет.

Гарнітура «Times New Roman». Друк ризограф.

Ум. друк. арк. 1,86. Обл.-вид. арк. 1,31.

Тираж 5 пр. Зам. № 6532.

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.