

# ПРОГРАМА КУРСУ БАЗОВОЇ ПІДГОТОВКИ ОЦІНЮВАЧІВ З ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

## 1 БЛОК: ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.

1. **Земельна рента як економічна категорія.** Рентоутворюючий характер земельних відносин. Поняття та сутність земельної ренти. Складові земельної ренти та її різновиди. Диференціальна, абсолютна та монопольна рента. Класичні та сучасні підходи до визначення ренти. Особливості формування ренти в сільськогосподарському виробництві, в населених пунктах та несільськогосподарських галузях. Взаємозв'язок понять: рента, дохід, вартість землі, ціна землі. Нормативний рентний дохід. Критерії, показники та загальновизнані методи оцінки ефективності капітальних вкладень. Принципи раціонального землекористування. Чинники виробництва, їх вклад в формування доходу від комерційної діяльності. Основні техніко-економічні показники підприємств: валова, товарна, чиста продукція, прибуток, рентабельність, собівартість, фондвіддача. Принципи ціноутворення в ринкових умовах.

2. **Ринок земель в Україні.** Первинний та вторинний ринки землі, фінансово-правові аспекти їх функціонування. Створення інфраструктури ринку земельних ділянок. Особливості реформування ринку земель в сільськогосподарському виробництві. Особливості реформування ринку земель в несільськогосподарському виробництві.

3. **Світовий досвід оцінки землі та об'єктів нерухомості.** Риси, що об'єднують та відрізняють оцінку земель в Україні та за кордоном. Міжнародні стандарти оцінки. Огляд оцінки земельних ділянок у державах з ринковою економікою (США, Велика Британія, Німеччина, Швеція), державах колишнього соціалістичного табору з перехідною економікою (держави Балтії, Польща, Чехія) а також у Росії.

4. **Історичні аспекти становлення грошової оцінки землі в Україні.** Історія оцінювання земель України; комплексна економічна та містобудівна оцінка територій населених пунктів; економічна, бонітетна та грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення.

5. **Нормативно-правова база грошової оцінки земель в Україні.** Склад нормативно-правової бази оцінки земель: Закони України, Укази Президента України, постанови Кабінету Міністрів України, нормативно-методичні документи Держкомзему України та інших державних органів. Основні положення Земельного кодексу, Закону України про оцінку земель, Закону про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність, Закону про плату за землю. Об'єкт і предмет оцінки. Види оцінок. Нормативна грошова та експертна грошова оцінки. Їх функції та сфери застосування. Випадки проведення обов'язкової оцінки земель. Суб'єкти оціночної діяльності в галузі оцінки земель, їх права та обов'язки. Види землеоціночної діяльності. Передумови та обмеження щодо проведення грошової оцінки земель.

6. **Земельна ділянка як об'єкт оцінки.** Земля та нерухомість. Права та обов'язки, пов'язані із використанням земельної ділянки. Фізичні характеристики

ділянки та їх вплив на оцінку земель. Класифікація земель за цільовим призначенням. Зміст права власності на землю, спільна сумісна та спільна часткова власність. Право постійного користування та орендні відносини. Порядок відведення земельної ділянки, встановлення меж. Набуття права власності.

## **2 БЛОК: ІНФОРМАЦІЙНА БАЗА ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

1. *Основні джерела інформації для грошової оцінки.* Нормативно-методичні джерела. Статистичні та картографічні джерела. Інші джерела.

2. *Державний земельний кадастр як інформаційна база оцінки.* Взаємозв'язок земельного кадастру та оцінки земель. Функції та складові Державного земельного кадастру. Склад реєстрів. Єдина система кадастрових номерів. Коди КОАТУУ. Автоматизована система кадастру.

3. *Комп'ютерні технології у грошовій оцінці земель.* Непросторові та просторові технології. Застосування комп'ютерних баз даних та систем управління базами даних. Застосування експертних систем в ході проведення грошової оцінки земель. Застосування статистичних методів в оцінці земельних ділянок. Довідково-інформаційні системи та Інтернет-технології. Автоматизовані системи державного земельного та містобудівного кадастру. Геоінформаційні системи (ГІС) та електронні карти. Класифікація ГІС за напрямками застосування та функціональними можливостями. Застосування методів просторового аналізу при виконанні оцінки земельних ділянок. Дистанційне зондування землі та космічні знімки.

4. *Містобудівна та землепорядна документація* Спільні риси та особливості містобудівної та землепорядної документації. Містобудівна документація. Обмеження та сервітути. Законодавча база та соціальне замовлення. Основні види містобудівної документації; Генеральна схема планування території України, схеми планування території окремих регіонів; генеральні плани, детальні плани та інші види містобудівної документації. Можливості використання містобудівної документації для грошової оцінки земель. Землепорядна документація. Основні види землепорядної документації. Структура та основні завдання. Можливості використання землепорядної документації для грошової оцінки земель.

5. *Нормативно-кошторисна документація.* Її основні види. Державні будівельні норми, нормативи і правила. Сучасні принципи ціноутворення у будівництві. Система проектно-кошторисної документації. Укрупнені показники відновної вартості та таблиці фізичного зносу конструкцій. Поняття про індексацію вартості будівель і споруд.

## **3 БЛОК: НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.**

1. *Нормативна оцінка земель сільськогосподарського призначення.* Загальна характеристика земель с/г призначення, їх класифікація та структура. Визначення основних категорій сільськогосподарських угідь: ріллі, сіножатей, пасовищ, багаторічних насаджень та перелогів. Якісні характеристики ґрунтів;

вплив забруднення навколишнього середовища на зміну якісних характеристик ґрунтів. Гумус та його властивості. Природно-сільськогосподарське районування території України; природно-сільськогосподарські зони, провінції, округи, райони. Бонітування ґрунтів; застосування шкал бонітетів ґрунтів. Особливості рентоутворення на землях сільськогосподарського призначення; абсолютна, диференціальна та монопольна рента. Економічна оцінка земель. Методика нормативної оцінки земель сільськогосподарського призначення; оцінка земель по Україні, по регіонах, по підприємствах, по окремих земельних ділянках. Особливості визначення грошової оцінки при розпаюванні земель. Методика розрахунку втрат сільськогосподарського виробництва.

2. **Нормативна оцінка земель населених пунктів.** Населений пункт, як категорія та об'єкт грошової оцінки. Визначення населеного пункту. Класифікація населених пунктів за категорією, чисельністю населення, адміністративним статусом, географічним положенням, місцем у системі розселення та господарськими функціями. Особливості рентоутворення на землях населених пунктів; фактори, що впливають на формування диференціальної ренти. Поняття про межу населеного пункту та процедуру її встановлення. Функціональні типи території відповідно до ДБН 360-92. Визначення приміської зони; вплив приміської зони на вартість території. Процедура виконання нормативної грошової оцінки населених пунктів. Особливості визначення середньої (базової) вартості земель населеного пункту. Поняття про відновну (первісну), балансову та залишкову вартість. Інформаційні джерела визначення відновної вартості об'єктів інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури. Система коефіцієнтів, що визначають місце розташування земельної ділянки на регіональному, зональному та локальному рівнях. Принципи економіко-планувального зонування території населених пунктів. Методичні підходи до визначення комплексного індексу цінності території; підходи до зважування коефіцієнтів. Особливості грошової оцінки окремої земельної ділянки. Локальні фактори, їх перелік та особливості встановлення; застосування картографічних матеріалів. Визначення коефіцієнтів функціонального використання земельних ділянок. Особливості оцінки земель сільськогосподарського використання у населених пунктах.

3. **Нормативна оцінка земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів).** Сфера застосування та процедури проведення оцінки. Універсальний алгоритм розрахунку. Особливості проведення оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів. Оцінка земель промисловості, транспорту, енергетики, зв'язку, оборони та іншого призначення. Особливості оцінки за стандартних умов та за умов відсутності земельних поліпшень й обмеженості інформації. Специфіка визначення рентного доходу та його складових. Оцінка земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; інформаційні джерела. Оцінка земель водного фонду; склад земель водного фонду. Оцінка земель лісового фонду; поняття про лісотаксаційні зони та виділи. Особливості розрахунків багатокомпонентних земельних ділянок.

#### **4 БЛОК: ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

1. ***Нормативно-правові засади виконання експертної грошової оцінки земельних ділянок.*** Закони, стандарти, методики порядки експертної грошової оцінки земельних ділянок. Цілі та завдання експертної оцінки, сфери її застосування, обов'язковість оцінки. Основні елементи, що формують вартість землі (корисність, дефіцитність, попит, можливість обміну). Фактори, що впливають на вартість землі (фізичні, соціальні, економічні, політичні). Принципи оцінки, що пов'язані з земельною ділянкою, її освоєнням, місцерозташуванням, ринковим середовищем. Принцип найбільш ефективного використання. Поняття ринкової та неринкової бази оцінки. Види вартості (ринкова, інвестиційна, ліквідаційна, страхова, спеціальна тощо), чинники їх віднесення до ринкової або неринкової бази оцінки. Вибір виду вартості в залежності від мети та завдання оцінки. Інформаційна база для проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок. Методичні підходи, відповідно до яких здійснюється експертна грошова оцінка, комбінація методичних підходів, використання за обраними методичними підходами методів оцінки.

2. ***Процедура проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки.*** Послідовність проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок: обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі; визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди; складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку; збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки; визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки; вибір та обґрунтування методичних підходів; визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку; складання звіту про оцінку. Підготовка та оформлення звіту з експертної грошової оцінки: види звітів, зміст та структура. Вимоги до складання звіту про оцінку: його зміст та структура. Оформлення звіту. підстава для проведення оціночних робіт; мета та функція оцінки; дата оцінки; юридичний опис об'єкта оцінки; джерела вихідної інформації; загальні відомості про район розташування об'єкта оцінки (населений пункт); стан ринку нерухомості, зміни попиту і пропозиції, рівня зайнятості та прибутків населення; характеристика району розташування об'єкта оцінки; опис земельної ділянки; опис земельних поліпшень; аналіз найбільш ефективного використання; передумови й обґрунтування вибору методів оцінки; визначення (розрахунок) вартості об'єкта оцінки за обраними методами; узгодження отриманих результатів і формування остаточного висновку про вартість. Інформаційно-аналітичне забезпечення оцінки землі: вимоги до вихідних даних та картографічних матеріалів; особливості використання даних про угоди на ринку державної та відомчої статистичної звітності, земельного та містобудівного кадастрів, матеріалів натурного обстеження. Погодження та затвердження результатів оцінки.

3. ***Методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.*** Область застосування методичного підходу. Поняття подібності земельних ділянок. Загальний алгоритм застосування методичного підходу: врахування факторів при підборі земельних ділянок-аналогів, вибір одиниці та елементів порівняння; визначення поправок та техніка їх врахування;

побудова коригувальної таблиці; підходи до визначення остаточної вартості об'єкта оцінки. Методи оцінки в рамках методичного підходу: метод попарного порівняння, метод статистичного аналізу ринку землі, метод базової земельної ділянки.

4. **Методичний підхід, який базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу.** Пряма та непряма капіталізація. Загальний алгоритм використання методичного підходу. Підходи до визначення чистого операційного (рентного) доходу: поняття потенційного валового, дійсного та чистого доходу; розрахунок чистого (рентного) доходу з урахуванням ризиків недоотримання доходу від оренди та складу операційних витрат. Ставка капіталізації, сутність та економічний зміст, шість функцій грошей, рентний мультиплікатор та ставка капіталізації. Методи визначення ставки капіталізації: екстракції, комулятивної побудови (метод "підсумовування ризиків"), поелементний метод, метод зв'язаних інвестицій, метод Елвуда. Поняття норми віддачі та норми повернення капіталу. Методи визначення норми повернення капіталу (Ринга, Інвуда, Хоскольда). Сутність та особливості застосування в рамках методичного підходу інвестиційного методу та методу зисків.

5. **Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.** Область застосування та обмеженість методичного підходу. Загальний алгоритм застосування методичного підходу. Методи визначення вартості поліпшеної земельної ділянки: економічний метод, метод залишку для землі. Методи визначення вартості земельних поліпшень: структура витрат на земельні поліпшення; алгоритм врахування різних видів витрат на земельні поліпшення, поняття вартості заміщення та вартості відтворення, методи визначення вартості будівництва (метод кількісного аналізу, розрахунку за одиничними показниками, поелементний метод), поняття зносу та знецінення земельних поліпшень (фізичний, функціональний та економічний знос), методи обчислення зносу земельних поліпшень, визначення сукупного зносу земельних поліпшень (метод строку життя). Особливості застосування в рамках методичного підходу методу співвіднесення (перенесення): принцип внеску землі в загальну вартість нерухомості; таблиці ситуаційних класів.

6. **Експертна оцінка земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя.** Визначення очікуваного рентного доходу від продукції, одержаної на земельній ділянці: поняття типового для даної місцевості набору культур, використання багаторічних даних спостережень щодо фактичної урожайності ґрунтів у межах земельної ділянки, врахування польових дослідів про урожайність культур у розрізі відповідних агровиробничих груп ґрунтів, визначення ринкових цін реалізації продукції, склад виробничих витрат та особливості визначення прибутку виробника. Особливості застосування різних методичних підходів до оцінки земельних ділянок даного цільового призначення.

7. **Експертна оцінка земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу.** Поняття про категорії, які застосовуються в оцінці. Правові особливості використання земель лісового фонду (Лісовий кодекс). Визначення очікуваного доходу та витрат. Особливості застосування різних методичних підходів до оцінки земельних ділянок даного цільового призначення.

8. **Експертна оцінка земельних ділянок водних об'єктів.** Характеристика земель водного фонду України. Особливості їх правового закріплення (Водний та Морський кодекси України). Визначення очікуваного доходу та витрат. Особливості застосування різних методичних підходів до оцінки земельних ділянок даного цільового призначення.

9. **Експертна оцінка забудованих земельних ділянок.** Особливості застосування різних методичних підходів та методів оцінки забудованих земельних ділянок.

10. **Особливості оцінки земельних ділянок спеціалізованих об'єктів та об'єктів з обмеженим ринком.** Істотні ознаки визначення об'єкта оцінки як спеціалізованого. Особливості визначення очікуваного доходу. Застосування методу розвитку для спеціалізованих об'єктів або об'єктів з обмеженим ринком.

11. **Оцінка права оренди земельної ділянки та права обмеженого користування чужою земельною ділянкою.** Методичні підходи, що застосовуються для оцінки права оренди земельною ділянкою. Поняття вартості права оренди, контрактної та ринкової орендної плати за земельну ділянку. Особливості визначення права оренди земельної ділянки для забудованої земельної ділянки (принцип залишку для землі). Підходи до визначення права обмеженого користування земельною ділянкою (земельного сервітуту). Особливості визначення права постійного користування земельною ділянкою.

12. **Процедура підготовки та перепідготовки кадрів.** Законодавчо-нормативна база підготовки та перепідготовки оцінювачів з грошової оцінки землі. Ліцензійні умови провадження господарської діяльності щодо проведення землепорядних та земле оціночних робіт. Порядок видачі Кваліфікаційного свідоцтва оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок.