

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ ЕКОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ

до практичних занять з навчальної дисципліни  
«КАДАСТР НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ»  
для студентів денної та заочної форми навчання  
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»

Затверджено  
на засіданні групи  
забезпечення спеціальності  
Протокол № 1  
від «01» вересня 2023 р.

Методичні вказівки до практичних занять з дисципліни «Кадастр населених пунктів» для студентів IV року навчання денної та заочної форми за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій», рівень вищої освіти бакалавр/ Укладач: Костюкєвич Т. К., канд. геогр. наук. Одеса, ОДЕКУ, 2023, 21 с.

## ЗМІСТ

ПЕРЕДМОВА .....	5
ПРАКТИЧНА РОБОТА № 1. Основні положення нормативно-правової бази кадастру населених пунктів .....	6
ПРАКТИЧНА РОБОТА № 2. Визначення особливостей кількісного та якісного обліку земель у населених пунктах .....	10
ПРАКТИЧНА РОБОТА № 3. Вивчення складу та змісту містобудівної документації для цілей кадастру, її законодавчого забезпечення .....	13
ПРАКТИЧНА РОБОТА № 4. Вивчення методики розрахунку експертної вартості земельної ділянки міста різними методами .....	16
ЛІТЕРАТУРА .....	21

## ПЕРЕДМОВА

*Метою* навчальної дисципліни «Кадастр населених пунктів» є оволодіння студентами сучасними методами застосування даних земельного кадастру для вирішення різноманітних питань організації раціонального і ефективного використання земель населених пунктів.

*Основним завданням курсу* є вивчення теоретичних питань кадастру населених пунктів і практичному застосуванні цих питань у проведенні основного і поточного обліку земель з метою забезпечення вивчення земельного фонду усіх населених пунктів – сіл, селищ, міст; складанні звіту про наявність та розподіл земель населеного пункту, що знаходяться у власності і наданні у користування; функціонального зонування населених пунктів, складанні земельного балансу населених пунктів.

В результаті засвоєння матеріалу, передбаченого програмою, студент повинен **знати:**

- основні положення нормативно-правової бази кадастру населених пунктів;
- склад і порядок ведення містобудівного кадастру;
- постановку і організацію земельно-кадастрових робіт;
- земельно-кадастрову документацію населених пунктів (міст);
- чинне земельне законодавство щодо регулювання земельних відносин і використання земель у населених пунктах у (містах).

Повинен **вміти:**

- виконувати весь комплекс робіт по основному і поточному обліку земель в населених пунктах;
- використовувати методика грошового оцінювання території населеного пункту;
- визначати витрати на облаштування території населеного пункту;
- застосовувати дані кадастру для розв'язання різноманітних завдань, пов'язаних з організацією ефективного та раціонального використання земель у населених пунктах.

Методика проведення та оцінювання контрольних заходів полягає в оцінюванні результатів виконаних завдань, умінні студента аналізувати та узагальнювати отриману інформацію, робити висновки. Оцінується повнота відповідей на запитання. За виконання кожної роботи студент може отримати максимум 10 балів.

## ПРАКТИЧНА РОБОТА №1.

### Основні положення нормативно-правової бази кадастру населених пунктів

**Мета роботи:** скласти базу даних чинних нормативно-правових документів і довідкової літератури щодо регулювання питань кадастру населених пунктів та ознайомитися з їх основними положеннями.

#### **Теоретичні відомості.**

До земель населених пунктів можна віднести усі землі, розташовані у межах населених пунктів (сіл, селищ та міст).

Землі населених пунктів, займаючи незначну частину земельного фонду України (наприклад, землі міст складають лише біля 2 % території України). Але з одного боку ці землі, концентрують на собі більшу частину продуктивних сил України та левову частку факторів, що складають антропогенне навантаження на навколишнє природне середовище і являють собою небезпеку для людини. А з іншого боку, в населених пунктах проживає велика кількість населення, яке потребує захисту від шкідливих умов середовища та створення сприятливих умов для життя людей. Для цього покликані вимоги щодо раціонального використання, охорони та відтворення земель населених пунктів.

Чинний ЗК України (на відміну від чинних раніше кодексів) не виділяє землі населених пунктів як окрему категорію земель. Натомість, в окрему категорію виділені землі житлової та громадської забудови (ст. 38 ЗК України): «До земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування». Отже, поняття «землі населених пунктів» та «землі житлової та громадської забудови» співвідносяться як загальне та конкретне.

Характерною ознакою земель населених пунктів є входження до їх складу земель:

- житлової і громадської забудови, зайняті жилими, культурно-побутовими, адміністративними, культовими та іншими спорудами, будівлями;
- загального користування, зайняті майданами, вулицями, дорогами, переїздами, набережними, парками, лісопарками, скверами, бульварами, водоймищами, пляжами та іншими об'єктами, і призначені для задоволення

громадських потреб населення;

- промислової, комерційної і комунальної забудови, зайняті промисловими, комунально-складськими та іншими виробничими об'єктами;

- транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, зайняті будівлями і спорудами, залізничного, автомобільного, річкового, морського, повітряного та трубопровідного транспорту, магістралями інженерної інфраструктури і зв'язку;

- особливо охоронних територій і об'єктів природно-заповідного, природоохоронного, рекреаційного та історико-культурного призначення, зайняті пам'ятниками природи, природними парками, національними парками і дендрологічними парками, ботанічними садами, лісами, що використовуються для організованого масового відпочинку населення і туризму, а також землі із джерелами, що мають природні лікувальні властивості, і землі, на яких розташовані пам'ятки історії і культури, музеї-заповідники, музеї-садиби;

- водних об'єктів, зайнятих поверхневими водотоками, замкненими водоймами, поверхневими водоймами, акваторіями, водоохоронними зонами, гідротехнічними та іншими водогосподарськими спорудами;

- сільськогосподарського використання, зайняті сільськогосподарськими угіддями, а також будівлями і спорудами, що обслуговують потреби сільськогосподарського виробництва.

Правовий режим земель у межах населених пунктів (міст, селищ і сіл)

– це встановлений правовими нормами порядок, який визначає структуру та цільове призначення всіх земель, що становлять територію населеного пункту та окремих категорій в його межах, приналежність цих земель певним суб'єктам, розпорядження, управління та користування ними, права та обов'язки власників земельних ділянок та землекористувачів, а також компетенцію місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування в регулюванні земельних відносин.

Особливості правового режиму земель у межах населених пунктів визначаються наявністю містобудівних вимог як до організації всієї території, так і окремих її частин, розширенням компетенції органів місцевого самоврядування у сфері використання та охорони цих земель, взаємозв'язком та підпорядкованістю правового режиму всіх земель у межах території населених пунктів правовому режиму земель житлової та громадської забудови як домінуючої категорії.

*Кадастровий землеустрій* – це комплекс робіт, що виконуються для визначення правового режиму земельних ділянок та відновлення їх меж.

Кадастровий землеустрій включає: кадастрову зйомку земельної ділянки; погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками землі та землекористувачами; відновлення меж земельної ділянки на місцевості; встановлення меж зон обтяжень та обмежень щодо використання землі; виготовлення кадастрового плану.

За видом населеного пункту землі населених пунктів можна поділити на (1) землі міст, (2) землі селищ міського типу, (3) землі сільських населених пунктів (сіл). Такий поділ має важливе значення і впливає на правовий режим відповідних земель насамперед тому, що законодавство передбачає різні правила планування та забудови різних населених пунктів.

Здійснюється і дрібніший поділ: зокрема промислові райони в місті за архітектурно-планувальними умовами і чинниками поділяються на містобудівні категорії: промислова зона, комунально-складська зона тощо.

Основною особливістю правового режиму земель житлової і громадської забудови, що впливає з їх цільового призначення, є обов'язковість їх використання відповідно до містобудівної документації (ст. 39 Земельного кодексу України). Однак вимоги, що ставляться до зазначених документів, передбачені не в земельному законі, а у містовпорядних планувальних законах. Найважливішими серед них є закони «Про основи містобудування», «Про благоустрій населених пунктів», «Про генеральну схему планування території України», «Про регулювання містобудівної діяльності» та деякі інші.

Так, відповідно до ст. 17 закону України «Про основи містобудування» містобудівна документація являє собою текстові та графічні матеріали, якими регулюються планування, забудова та інше використання територій. У ст. 16 закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачається, розроблення і затвердження схеми планування територій на місцевому рівні шляхом розроблення та затвердження генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій і детальних планів території.

### ***Порядок виконання роботи:***

1. Використовуючи мережу Інтернет, скласти базу даних чинних нормативно-правових документів і довідкової літератури щодо регулювання питань кадастру населених пунктів.

2. Ознайомитися з основними положеннями законодавчого забезпечення кадастру населених пунктів.

3. Дати відповіді на контрольні питання.

## Контрольні питання

1. Дайте визначення поняття «кадастр населених пунктів».
2. Яке призначення кадастру населених пунктів для управління територіями?
3. Яка інформаційна наповненість кадастру населених пунктів?
4. Яка структура даних кадастру населених пунктів?
5. Що є об'єктами кадастру населених пунктів?
6. Що таке населений пункт?
7. Які категорії населених пунктів виділяються в Україні?
8. Назвіть принципи земельного кадастру населених пунктів.
9. Перелічить основні обов'язки інженера-землевпорядника з питань ведення земельного кадастру в населених пунктах.



## ПРАКТИЧНА РОБОТА №2.

### Визначення особливостей кількісного та якісного обліку земель у населених пунктах

**Мета роботи:** ознайомитися з особливостями кількісного та якісного обліку земель забудованих територій.

**Теоретичні відомості.** Облік земель слід розглядати як державний захід щодо накопичення, систематизації та аналізу всебічних відомостей про кількість, розміщення, господарське використання земельних ресурсів та їх природний стан.

Система міського кадастру являє собою заходи з вивчення природного і господарського стану міських земель, водойм, зелених насаджень, будівель і споруд, комунікацій, а також стану екологічних, геологічних та соціально-економічних умов міської території.

До складу земель населеного пункту належать всі існуючі за законодавством категорії земель.

*Метою проведення інвентаризації земель населених пунктів є створення інформаційної бази для ведення державного земельного кадастру, регулювання земельних відносин.*

Замовниками робіт з інвентаризації земель є виконавчі органи міських, селищних рад. Координацію робіт з інвентаризації земель населених пунктів здійснюють міські управління та районні відділи земельних ресурсів.

Обліковим об'єктом інвентаризації є земельна ділянка, що знаходиться у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб.

Виконавцями робіт з інвентаризації земель є госпрозрахункові підрозділи у міських управліннях і районних відділах земельних ресурсів або інші організації, які мають дозволи (ліцензії) на робіт.

Процес реєстрації міських земель передбачає збирання, обробку і зберігання даних про такі об'єкти:

- список районів міста, вулиць, провулків, площ;
- відомості про власників і користувачів ділянок земель, які включають код земельної ділянки;
- дані про власника, користувача, міністерство (відомство), фірму, асоціацію, назву галузі, юридична адреса власника (користувача);
- місцезнаходження земельної ділянки, поштова адреса, населений пункт, адміністративний або планувальний район, вулиця, номер, функціональна зона;

- правовий статус і форма власності (назва документів, рішень органів влади, дата видачі державних актів на право власності, користування);
- геометричні параметри земельної ділянки (площа, розміри, перелік нерухомості і площа під нею);
- ціна земельної ділянки згідно з економічною оцінкою, експертною оцінкою, ціною на аукціоні;
- функціональне призначення і функціональне використання земельних ділянок.

Реєстрації підлягають усі землі населеного пункту, які надані відповідно до рішення місцевих рад у власність, постійне або тимчасове користування.

Процес реєстрації передбачає збирання, обробку та збереження даних про те, кому, на підставі чого і на яких умовах, у якому розмірі надана земля у володіння або користування. Є деяка відмінність у підходах, що відображають характер використання земель та їх забудови в населених пунктах.

Під час реєстрації земель населених пунктів і створення кадастру вирішують такі завдання:

- вивчення і аналіз наявності картографо-геодезичних матеріалів з даними про межі земельних ділянок та відомості про відводи ділянок;
- інвентаризація справ щодо відводу земель, видачі державних актів на право власності і користування землею;
- установа списків землекористувачів і землевласників;
- винесення на кадастрові плани всіх границь земельних ділянок у камеральних умовах, а за необхідності проведення інвентаризаційних зйомок;
- оформлення відповідної документації на встановлені та інвентаризовані ділянки спільно із землекористувачами та місцевими органами влади;
- занесення інформації про земельні ділянки та їх параметри в бази даних за допомогою дигіталізації планів та складання відповідних таблиць і списків;
- підготовка вихідних даних для формування підсистеми даних «кадастр земель населених пунктів».

Якість земель оцінюють не тільки із сільськогосподарською метою, коли відображаються відомості, які характеризують земельні угіддя за природними і набутими властивостями, що впливають на їх родючість, а також за ступенем забруднення ґрунтів, а й здійснюють облік якості земель з

будівельною метою, коли на якість землі впливають: значні ухили місцевості; >5 %; території з підтопленням; осушені, заболочені території; підвищений рівень ґрунтових вод; підземні виробки; сейсмічність; солончакові ґрунти; яри; карст; недостатня родючість; площі зсувів; мокрі ґрунти; природні перешкоди; невикористовувані території (відсутність доріг, водопостачання); осідання ґрунту; заторфованість.

Оскільки землі населених пунктів використовуються, здебільшого, для потреб будівництва, то методика їх оцінювання відрізняється від оцінювання земель сільськогосподарського призначення.

Під час оцінювання міських земель необхідно враховувати інженерно-будівельну характеристику, місце розташування їх на плані забудови міста, екологічну і соціально-культурну ситуацію, економічну оцінку земельної ділянки.

### ***Порядок виконання роботи:***

1. Визначити особливості кількісного та якісного обліку земель у населених пунктах, їх класифікацію, статистичну звітність і законодавче забезпечення.

### **Контрольні питання**

1. Назвіть категорії земель населеного пункту.
2. Поняття про землі житлової та громадської забудови населеного пункту.
3. Поняття про землі зелених насаджень загального користування населеного пункту.
4. Поняття про лісові площі та землі сільськогосподарського використання населеного пункту.
5. Поняття про землі водного фонду, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення населеного пункту.
6. Особливості організації та ведення земельного кадастру в населених пунктах.
7. Особливості кількісного обліку земель забудованих територій.
8. Яке призначення та суть реєстрації земельних ділянок населеного пункту?
9. Яка мета проведення інвентаризації, її замовники та виконавці?
10. Складові процесу реєстрації міських земель?
11. Які особливості оцінки якості міських земель.

## ПРАКТИЧНА РОБОТА №3.

### Вивчення складу та змісту містобудівної документації для цілей кадастру, її законодавчого забезпечення

**Мета роботи:** ознайомитися з основними видами містобудівної документації для цілей кадастру, правилами її розробки та затвердження.

**Теоретичні відомості.** Містобудівні кадастри населених пунктів створюються на підставі Закону України «Про основи містобудування», Постанови Кабінету Міністрів України «Про містобудівний кадастр населених пунктів», ДБН Б.1.1-16:2013 «Склад та зміст містобудівного кадастру» і рішення відповідної місцевої Ради народних депутатів.

Містобудівний кадастр створюється для кожного з населених пунктів і містить систему даних про належність територій до відповідних функціональних зон, їх сучасне та перспективне призначення, екологічну, інженерно-геологічну ситуацію, стан забудови та інженерного забезпечення, характеристики будинків і споруд на землях усіх форм власності.

Містобудівний кадастр є невід'ємною частиною державної системи кадастрів.

*Містобудівний кадастр* - це інформаційна система, що містить дані про елементи території та об'єкти міського середовища, їх правовий і господарський статус, екологічну та інженерно-геологічну ситуацію, інженерно-комунікаційні, транспортні, енергетичні й інші мережі, їх просторове розміщення і технічні характеристики. Дані містобудівного кадастру використовують для розв'язання завдань планування, забудови і прогнозування розвитку населених пунктів; проектування розміщення будівництва та реконструкції об'єктів житлового, виробничого і громадського призначення; створення і реконструкції інженерно-технічної, транспортної та соціальної інфраструктури: регулювання земельних й економічних відносин; визначення зон економічного оцінювання території; аналіз використання міських земель і контроль за використанням природних ресурсів тощо.

Система містобудівного кадастру України є собою трирівневу структуру:

- базовий рівень,
- обласний рівень,
- державний рівень.

На базовому рівні в адміністративних районах і містах обласного підпорядкування проводять збір кадастрових даних, їх обробку, створюють інформаційні системи для споживачів.

На обласному рівні проводять систематизацію базових даних, узагальнюють їх, розробляють методологію ведення кадастру, сприяють підготовці та підвищенню кваліфікації фахівців.

На рівні держави розробляють правову та нормативну бази, ліцензування суб'єктів ведення містобудівного кадастру, проводять узагальнюють усю роботу, проведену в галузі містобудівного кадастру, розробляють на цій підставі загальнодержавні принципи його структури та ведення.

#### *Види і стадії містобудівної документації*

*Містобудівна документація* – затверджені текстові і графічні матеріали, якими регулюється планування, забудова та інше використання територій. *Проектна документація* – затверджені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні рішення.

Регіональне планування містить такі документи:

1. схема регіонального планування (М 1: 100 000 – 500 000);
2. проект регіонального планування (М 1:25 000 – 100 000);
3. проект планування приміської і зеленої зони великого міста (М 1:25 000 –100 000).

Генеральний план містить:

1. техніко-економічне обґрунтування розвитку міста (М 1:10 000 – 25 000);
2. генеральний план міста (М 1: 5 000 - 10 000);
3. проект розміщення будівництва першої черги (М 1: 5 000 - 10 000).

Проект детального планування містить проект детального планування частини міста (М 1: 2 000).

Проект забудови і робоче проектування:

1. проект забудови (М 1: 1 000);
2. робочі креслення забудови (М 1: 500).

Інформаційні ресурси системи містобудівного кадастру складаються з інформаційних ресурсів державного, регіонального, районного та міського рівня містобудівного кадастру.

Структура та детальний склад інформаційних ресурсів містобудівного кадастру встановлюються будівельними нормами, державними стандартами і правилами, що розробляються і затверджуються Мінрегіоном.

Метадані містобудівного кадастру містять довідкову інформацію про інформаційні ресурси, у тому числі про склад, структуру, якість, окремі частини території, умови використання геопросторових даних та їх виробників.

Залежно від виду містобудівної документації та від виду геопросторових даних, метадані можуть містити іншу довідкову інформацію. Бази метаданих, що містять упорядковані набори метаданих, виробляються і розміщуються уповноваженими органами містобудування та архітектури всіх рівнів у мережі геопорталів і на офіційному вебсайті Мінрегіону для забезпечення пошуку, а також надання доступу до містобудівної документації.

***Порядок виконання роботи:***

За даними бази даних чинних законодавчих документів і довідкової літератури:

1. Ознайомитися з порядком створення та ведення містобудівного кадастру.
2. Визначити основні види та стадії містобудівної документації для цілей кадастру, правила її розробки та затвердження
3. Дати відповіді на контрольні питання.

**Контрольні питання**

1. Визначте зміст поняття «містобудівний кадастр».
2. Яке законодавче забезпечення інформаційних ресурсів містобудівного кадастру?
3. Види та послідовність виконання робіт зі створення містобудівного кадастру населеного пункту.
4. Призначення використання даних містобудівного кадастру.
5. Структура системи містобудівного кадастру України.
6. Назвіть види містобудівної документації на різних стадіях.
7. Хто створює бази метаданих містобудівного кадастру?

## ПРАКТИЧНА РОБОТА №4.

### Вивчення методики розрахунку експертної вартості земельної ділянки міста різними методами

**Мета роботи:** вивчити різні методи до розрахунку експертної вартості земельної ділянки міста.

**Теоретичні відомості.** На відміну від нормативного грошового оцінювання, в рамках експертного оцінювання земельної ділянки розглядаються, передусім як основна складова нерухомості – житлової, виробничої, комерційної, – ринки, які достатньою мірою сформувалися в Україні. Це дозволяє під час визначення вартості землі максимально враховувати ринкові чинники. Окрім того, оцінка внеску землі в загальну прибутковість об'єкта нерухомості забезпечує визначення поточної вартості реального рентного доходу, у якому акумулюються індивідуальні властивості земельної ділянки та локалізованої в її межах діяльності і економічна ситуація, що склалася в населеному пункті та в країні загалом на момент оцінювання.

Тобто експертне оцінювання ґрунтується на зовсім інших засадах, що дозволяють застосовувати гнучкіші підходи до визначення вартості земельної ділянки.

Під час проведення експертного оцінювання слід використовувати не менше трьох методів, причому обов'язковим є застосування методу, що ґрунтується на нормативному грошовому оцінюванню. Оцінювання виконується згідно зі стандартами.

*Стандарти оцінювання* – це нормативно-правове поле, у якому працює оцінювач, методичне підґрунтям його діяльності, процедури, якими користується оцінювач, а також форма подання результатів.

*Метод зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок.*

Вартість земельної ділянки встановлюється внесенням поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що враховують відмінності в умовах угод і характеристиках, які впливають на вартість. Поправки визначаються на підставі попарного порівняння статистичного аналізу ринкових даних. Ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою:

$$C_{3A} = C_A + \sum_{j=1}^m \Delta C_{A_j} \quad (1.1)$$

де  $C_{ЗА}$  – скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки, грн;

$C_A$  – фактична ціна продажу подібної земельної ділянки, грн.;

$m$  – кількість факторів порівняння;

$C_{Aj}$  – різниця (поправка) в ціні продажу подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється за  $m$  факторами порівняння.

Вартість земельної ділянки визначається як середнє значення отриманих результатів. За основу визначення вартості подібних земельних ділянок беруть ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється.

#### *Метод співвідношення.*

Грунтується на принципі вкладу, за яким вартість землі вимірюється тією часткою, яку вона привносить у вартість об'єкта нерухомості в цілому. При цьому частка землі в сумарній вартості збільшується з підвищенням ступеня містобудівної цінності території. Ринкова вартість земельної ділянки може бути визначена як частка в ціні продажу забудованої ділянки за формулою:

$$C_3 = \frac{C_K \cdot K_C}{100 \cdot K_Y \cdot K_M \cdot K_{ФР}} \quad (1.2)$$

де  $C_K$  – ціна продажу квартири в розрахунку на  $1\text{м}^2$  загальної площі, грн.;

$K_C$  – частка землі в ціні продажу земельної ділянки для конкретного ситуаційного класу, %;

$K_Y$  – коефіцієнт, що враховує споживчу якість забудови;

$K_{ФР}$  – коефіцієнт розбіжності у функціональному використанні земельної ділянки стосовно земель житлової забудови.

Перевагою методу співвідношення є достатність інформації про продаж забудованих ділянок без необхідності визначення всіх витрат, пов'язаних з їх забудовою. Є найбільш зручним для оцінювання землі в районах забудови.

#### *Метод урахування витрат на земельні поліпшення (освоєння)*

Використовується для оцінювання ділянок, які освоєно чи планується освоїти відповідно до найбільш ефективного їх використання. До того ж вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом



від продажу поліпшеної ділянки та витратами на земельні поліпшення з урахуванням прибутку, який планується отримати:

$$Ц_M = Ц_0 - (В_{\Pi} - П_{\Pi}) \quad (1.3)$$

де  $Ц_M$  – номінальна вартість землі, грн;

$Ц_0$  – очікувана ціна продажу забудованої земельної ділянки, грн;

$В_{\Pi}$  – витрати на реалізацію проекту забудованої земельної ділянки, грн;

$П_{\Pi}$  – прибуток, прийнятий для забудовника, грн.

#### *Метод капіталізації рентного доходу*

Базується на визначенні поточної вартості майбутніх доходів від найкращого використання земельної ділянки, або від економії на орендній платі, які отримає власник, що самостійно експлуатує об'єкт.

За прямої капіталізації чистого доходу оцінна вартість земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_{\text{КП}} = D_0 / C_K \quad (1.4)$$

де  $D_0$  – фактичний або очікуваний річний чистий дохід, грн;

$C_K$  – ставка капіталізації (коефіцієнт).

За непрямої капіталізації чистого доходу (дисконтуванні грошових потоків) оцінна вартість земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_{\text{КН}} = \sum_{j=1}^v \frac{D_{0j}}{(1 + C_R)^j} \quad (1.5)$$

де  $D_{0j}$  – очікуваний чистий дохід за  $i$ -й рік, грн;

$I$  – період, який ураховується за непрямої капіталізації чистого доходу, років.

#### **Порядок виконання роботи:**

1. Вихідні дані: відомості про вартість подібних земельних ділянок і ставки орендної плати (видає викладач).

2. Скласти опис оцінювальної земельної ділянки: указати її місце розташування, площу, цільове призначення, площу будівель, особливості розташування.

3. Визначити ціну земельної ділянки методом зіставлення цін продажів подібних земельних ділянок, користуючись формулою (1.1) і зразком, наведеним у таблиці 1.1.

Таблиця 4.1 – Характеристика подібних земельних ділянок

№	Місце розташування ділянки	Площа, м <sup>2</sup>	Експертна оцінка		ΔЦ <sub>Aj</sub>
			Усього, грн	Ціна 1 м <sup>2</sup>	
1	м. Одеса, вул. Троїцька	1300	328 250	252,50	– 36,36
2	м. Одеса, вул. Тополева	1000	227 250	227,25	– 11,11
3	м. Одеса, віл. Левітана	900	151 500	168,33	+ 47,81
Усього		3200	707 000	216,14	0,34
Оцінювана ділянка		1200	235668,35	216,14	

Згідно з формулою 1.1, ціна ділянки буде складати 235 870,35 гривень.

3. Оцінити земельну ділянку методом капіталізації чистого доходу.

Капіталізований дохід від здачі будівель в оренду Ц<sub>0</sub> обчислюється за формулою:

$$Ц_0 = C_x \times S_1 \quad (1.6)$$

де C<sub>x</sub> – ставка орендної плати за рік; S<sub>1</sub> – площа будівель.

Для оцінюваної земельної ділянки з площею будівель 80 м<sup>2</sup>, ставкою орендної плати 2 000 гривень капіталізований дохід складатиме 160 000 гривень.

Витрати на експлуатацію нерухомого майна обчислюються як сума таких величин:

- комунальна плата і ремонт – 55 % від Ц<sub>0</sub>,
- управлінські витрати – 10 % від Ц<sub>0</sub>,
- нездача об'єкта в оренду – 10 % від Ц<sub>0</sub>,
- непередбачені витрати – 10 % від Ц<sub>0</sub>,
- земельний податок.

Величина витрат склала 136000 гривень, якщо земельний податок - 100 грн.

Обчислюємо чистий операційний дохід  $D_o$  за формулою:

$$D_o = C_o - B \quad (4.7)$$

де  $C_o$  – капіталізований дохід від здачі будівель в оренду, грн;

$B$  – витрати на експлуатацію нерухомого майна, грн.

За формулою 1.4. визначаємо ціну ділянки, зі ставкою капіталізації 10 %. Ціна складає 239 000 гривень.

**Висновки.** Визначивши вартість земельної ділянки двома методичними підходами, можна зробити висновок про її ціну. Оскільки одержано два доволі близькі значення, то остаточну вартість обчислюємо як середнє арифметичне. Експертна вартість земельної ділянки складає 237 435 гривень.

### Контрольні питання

1. Суть експертного оцінювання земельної ділянки.
2. Для чого проводять експертне оцінювання земель?
3. Які методи використовуються для визначення експертної грошової оцінки земельних ділянок?
4. Суть методу зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок.
5. На чому базується метод співвідношення?
6. Суть методу врахування витрат на земельні поліпшення (освоєння).
7. Суть методу капіталізації рентного доходу?
8. Як обчислюють витрати на експлуатацію нерухомого майна?
9. У чому полягає відмінність між методом прямої та методом непрямої капіталізації?
10. Як проводиться інтерпретація результатів, отриманих за різними методичними підходами?

## ЛІТЕРАТУРА

### Основна

1. 1. Костюкевич Т.К. Кадастр населених пунктів: конспект лекцій. Одеса, ОДЕКУ, 2023. 142 с.
2. Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я., Шпик Н.Р. Кадастр населених пунктів : підручник. Львів: “Новий Світ-2000”, 2023. 400 с.
3. Паньків Зіновій, Ямелинець Тарас Нормативна грошова оцінка земель в Україні : навчальний посібник. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2021. 344 с.
4. Ступень М. Г., Добрянський І. М., Микула О. Я., Шпик Н. Р. Містобудівний кадастр: навчальний посібник. Львів: ЛДАУ, 2003. 224 с
5. Посібник з питань просторового планування для уповноважених органів містобудування та архітектури об'єднаних територіальних громад підготовлено радниками з просторового планування Групи радників з впровадження державної регіональної політики в Україні Програми «U-LEAD з Європою»: URL : <https://drive.google.com/file/d/15HxCaVU4j1mhyOs7lykOpawzgNB5DTU1/view>. (дата звернення: 13.08.2023).

### Додаткова

1. Галузеві кадастри: навчальний посібник / колектив авторів за ред. Т.В. Мовчан. Одеса: ОДАУ, 2019. 188 с. URL : [http://lib.osau.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/2947/1/Galyzevy\\_kadastry\\_navch\\_pos\\_28.08.2019.pdf](http://lib.osau.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/2947/1/Galyzevy_kadastry_navch_pos_28.08.2019.pdf). (дата звернення: 13.08.2023).
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 №№ 2768-III [Електронний ресурс]. 2001. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page2>. (дата звернення: 23.07.2023).
3. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2011. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>. (дата звернення: 3.08.2023).

### Репозитарій ОДЕКУ

1. <http://eprints.library.odeku.edu.ua/>