

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
МИКОЛАЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Кафедра економіки підприємств

ОСНОВИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

методичні рекомендації для практичних занять і самостійної роботи
здобувачів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти
ОПП «Геодезія та землеустрій»
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
денної форми здобуття вищої освіти

МИКОЛАЇВ

2024

УДК 332.33-047.64(076)

О-75

Друкується за рішенням науково-методичної комісії факультету менеджменту Миколаївського національного аграрного університету від 23.05.2024 р., протокол № 10.

Укладач:

Ганна ТАБАЦКОВА - канд. екон. наук, Миколаївський національний аграрний університет;

Рецензенти:

Т. Я. Іваненко – канд. екон. наук, доцент, доцент кафедри готельно-ресторанної справи та організації бізнесу, Миколаївський національний аграрний університет;

О. М. Дробітько – канд. с.-г. наук, Голова фермерського господарства «Олена» Братського району Миколаївської області.

Завдання 1. Дайте вірну відповідь на тестові завдання:

1. Земля – це ...

- А) результат праці;
- Б) замінний засобів виробництва;
- В) універсальний фактор діяльності людини;
- Г) засіб праці.

2. Здатність ґрунту задовольняти потреби рослин в елементах живлення та воді, забезпечувати їх кореневі системи повітрям, теплом, іншими умовами росту і розвитку – це ...

- А) родючість ґрунту;
- Б) бонітування ґрунтів;
- В) якість ґрунту;
- Г) економічна оцінка земель.

3. Загальна площа земель, що належить групі землекористувачів, підприємству, кооперативу, або земель, що входять в адміністративно-територіальну одиницю, - це ...

- А) земля;
- Б) земельний кадастр;
- В) земельний фонд;
- Г) земельні ресурси.

4. Сукупність необхідних і обґрунтованих відомостей про природні властивості земель, їхній господарський і правовий стан, - це...

- А) моніторинг земель;
- Б) бонітування ґрунтів;
- В) земельний кадастр;
- Г) економічна оцінка земель.

5. Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється в межах ...

- А) обліку кількості та якості земель;

- Б) державного реєстру земель ;
- В) грошової оцінки земель;
- Г) економічної оцінки земель.

Завдання 2. Вставте пропущені слова.

Використання земель повинно найбільш повно враховувати _____ й _____ умови й властивості конкретних _____ і передбачати оптимальне співвідношення спеціалізації і розмірів _____ з територіальними особливостями.

Використання земель повинно бути найефективніше _____ для конкретних умов простору й часуспособом та забезпечувати досягнення максимального _____ й _____ ефекту при дотриманні _____ вимог.

Завдання 3. Управління земельними ресурсами є об'єктивним процесом та системою заходів (правових, адміністративних, економічних тощо) з виконання землею суспільно-виробничих функцій. Зазначте напрям функціонування землі залежно від суспільно-виробничого призначення та вкажіть чи підлягає часовим змінам вона при цьому (табл.1).

Таблиця 1 – Суспільно-виробничі напрями функціонування землі

Суспільно-виробничепризначення землі	Напрямофункціонування землі	Підданість часовим змінам
Земля – територія країни, основа суверенітету		
Земля –		
Земля –		

Земля –		
Земля –		

Завдання 4.

Проаналізувати тенденції зміни структури земельного фонду України за формами власності по роках (табл.1). Зробити висновки.

Таблиця 1 – Склад земельного фонду України за формами власності, тис. га

Роки	Форми власності			
	державній	приватній	колективній	комунальній
1990	60354,8	-	-	-
1996	36310,5	1925,4	22118,9	-
2002	29872,2	30178,0	304,6	-
2008	29476,9	30793,9	84,0	-
2010	29246,5	31035,7	72,6	
2014	28886,0	31400,5	55,8	12,6
2015	28824,6	31442,7	55,3	32,3

Завдання 5.

За даними таблиці 1 визначити і проаналізувати **в фермерських господарствах:**

- склад та структуру земельного фонду;
- склад та структуру сільгоспугідь;
- можливі показники рівня інтенсивності землекористування.

Зробити висновки.

Таблиця 1 – Розподіл земельної площі та сільськогосподарських угідь
Миколаївської області
на кінець 2021 року, тис. га

Землекористувачі та землевласники	Загальна земельна площа	Сільськогосподарські угіддя	У тому числі		
			рілля	сіножаті	пасовища
<i>Усього земель</i>	2458,5	2006,0	1699,2	3,9	264,1
Землі сільськогосподарських підприємств і громадян	1809,8	1777,2	1646,8	0,9	98,8
Землі сільськогосподарських підприємств	1008,6	993,2	939,3	0,8	40,2
- державних	58,6	54,5	47,9	–	5,8
- недержавних	950,0	938,7	891,4	0,8	34,4
з них фермерських господарств	260,2	258,6	244,5	0,3	13,0
Землі громадян	801,2	784,0	707,5	0,1	58,6
Землі користувачів інших категорій	648,7	228,8	52,4	3,0	165,3

Завдання 6.

За даними таблиці 1 визначити та проаналізувати за 2017 та 2022 роки:

- склад та структуру сільгоспугідь;
- можливі показники рівня інтенсивності землекористування.

Зробити висновки.

Таблиця 1 – Розмір сільгоспугідь за видами у Миколаївській області, тис. га

Види угідь	2017 р.	2018 р.	2019 р.	2020 р.	2021 р.	2022 р.
Загальна земельна площа	2458,5	2458,5	2458,5	2458,5	2458,5	2458,5
Сільськогосподарські угіддя - всього	2013,3	2010,9	2008,8	2006,0	2006,0	2005,8
у тому числі:						
- рілля	1698,0	1697,8	1698,2	1699,2	1699,5	1699,6
- сіножаті	4,5	4,1	4,0	3,9	3,9	3,9
- пасовища	268,6	269,6	267,3	264,1	264,0	263,8
- перелоги	5,7	3,3	3,1	3,1	3,1	3,1
- багаторічні	36,5	36,1	36,2	35,7	35,5	35,4

Разом по тваринництву	х	х	х	х			
Всього по с.-г. виробництву	х	х	х	х			

* перелік та розмір постійних цін 202_ обирати відповідно до актуальних на момент проведення розрахунків, що затверджені Державною службою статистики України

Завдання 8.

Визначити ефективність використання земельних ресурсів у аграрному підприємстві Миколаївського району за натуральними і вартісними показниками за 2 роки. Зробити висновки.

Таблиця 1 – Вихідні дані для розрахунку натуральних показників ефективності використання земельних ресурсів в

Показники	202_ рік	202_ рік
Площа сільськогосподарських угідь, га		
Площа ріллі, га		
Площа посіву, га:		
- пшениці		
- ячменю		
- соняшнику		
Валовий збір, ц:		
- пшениці		
- ячменю		
- соняшнику		
Валовий надій молока, ц		
Приріст живої маси ВРХ, ц		
Приріст живої маси свиней, ц		
Приріст живої маси птиці, ц		
Виробництво яєць, тис.шт.		

Таблиця 2 – Натуральні показники ефективності використання земельних ресурсів в

Показники	202_ рік	202_ рік	Темп росту, %
Урожайність, ц з 1 га:			
- зернових і зернобобових культур			
- соняшнику			
Вироблено в розрахунку на 100 га сільськогосподарських угідь, ц:			
- молока			

- приросту ж.м. ВРХ			
Вироблено в розрахунку на 100 га ріллі, ц:			
- зерна			
- приросту ж.м.свиней			
Вироблено в розрахунку на 100 га посівів зернових та зернобобових культур:			
- яєць, тис.шт.			
- приросту ж.м. птиці, ц			

Таблиця 3 – Вихідні дані для розрахунку вартісних показників економічної ефективності використання земельних ресурсів

В _____

Показники	202_рік	202_рік
Площа сільськогосподарських угідь, га		
Валова продукція с. г. в постійних цінах 201__ р., тис.грн		
Виробнича собівартість сільгосппродукції, тис. грн		
Повна собівартість реалізованої сільгосппродукції, тис. грн		
Валова продукція в поточних цінах, тис.грн		
Матеріальні витрати, тис. грн		
Валовий дохід, тис.грн		
Виручка від реалізації сільгосп продукції, тис.грн		
Прибуток (збиток) від реалізації сільгосппродукції, тис.грн		

Система окремих показників економічної результативності аграрних підприємств

Показники	Методика розрахунку
1. Валова продукція в постійних цінах 201_ року, грн	$\sum q_i * p_i$, де p_i - постійна ціна 201_ року відповідної продукції, грн за 1 ц); q_i – кількість одержаної продукції відповідного виду, ц.
2. Виручка від реалізації продукції продукції, тис. грн	<u>20__</u> .: Ф.№ 50 - сг, кол. 7, коди (0010+ 0130) <u>20__</u> р., <u>20__</u> р.: Форма 21- заг, кол. 2 код 001+ код 410
3. Прибуток (збиток) від реалізації продукції, тис. грн	Виручка від реалізації продукції(Ф.№ 50 - сг, кол. 7, коди (0010+ 0130)) - Повна собівартість продукції(Ф.№ 50 – сг, кол. 6, коди (0010+ 0130))

Таблиця 7 – Економічна ефективність використання земельних ресурсів за вартісними показниками в

Показники	201_рік	201_рік	Темп росту, %
Вироблено на 1 га сільськогосподарських угідь, тис.грн: - валовий продукція в постійних цінах 2010 р.			
Одержано з 1 га сільськогосподарських угідь, тис.грн: - виручки від реалізації сільськогосподарської продукції			
-прибутку (збитку) від реалізації сільськогосподарської продукції			

Тести для самоконтролю до теми 1

1. Нерухоме майно включає:

- а) усе матеріальне майно над поверхнею землі;
- б) земельні ділянки;
- в) усе, що міцно пов'язане з землею і не може бути переміщеним без завдання йому шкоди;
- г) земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на них, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

2. До об'єктів нерухомості слід віднести:

- а) зелені насадження вулиць;
- б) літаки;
- в) автомобілі;
- г) квартири.

3. До основних ознак об'єктів нерухомості слід віднести:

- а) однорідність, гнучкість, ергономічність;
- б) унікальність, довговічність, стаціонарність;
- в) розгалуженість, стійкість, виробничість;
- г) репрезентативність, структурність, формалізованість.

4. Об'єкти нерухомості відрізняються від об'єктів рухомого майна за такими родовими ознаками:

- а) нерухомість, матеріальність, довговічність;
- б) нерухомість, висока вартість, довговічність;
- в) нерухомість, матеріальність, довговічність; унікальність, висока вартість, довговічність.

5. До елітного житла ставляться такі основні вимоги:

- а) індивідуальне планування;
- б) розміщення у найбільш престижних районах міста;
- в) наявність місць паркування машин;
- г) розміщення у різних районах міста, окрім масового будівництва дешевого панельного житла;
- д) вільне планування;
- е) соціальний склад мешканців.

Тести для самоконтролю до теми 2

1. Знос, зумовлений частковим або повним фізичним руйнуванням будівельних конструкцій унаслідок впливу фізичних, кліматичних та інших факторів, або внаслідок неправильної експлуатації об'єкта:

- а) функціональний знос
- б) фізичний знос
- в) зовнішній знос
- г) накопичений знос

2. Фізичний термін життя об'єкта

- а) це період від створення об'єкта до дати його оцінки
- б) це період прибуткового використання об'єкта, тобто коли здійснюваний розвиток нерухомості приносить внесок у вартість об'єкта.
- в) це період його реального існування від створення і існування у функціонально придатному стані до його знесення або руйнування.
- г) це період від дати оцінки до кінця економічного життя об'єкта

3. Економічні характеристики ринку включають:

- а) відомості про власника об'єкта, права і умови використання об'єкта, правову форму управління об'єктом, правові пільги і обтяження, поточний стан нормативно-правової бази;
- б) кошторисні розрахунки, питомі показники витрат на спорудження, орендні ставки, фінансові показники доходності;
- в) абсолютні дані обсягів, площ та інших габаритних розмірів будівель, споруд;
- г) віддаленість чи наближеність до таких об'єктів місцевості як центр міста, парк, історична пам'ятка.

4. Економічний або зовнішній знос – це:

- а) знос, зумовлений частковим або повним фізичним руйнуванням будівельних конструкцій унаслідок впливу фізичних, кліматичних та інших факторів, або внаслідок неправильної експлуатації об'єкта;
- б) зменшення вартості майна внаслідок невідповідності функціональних характеристик об'єктів нерухомості сучасним вимогам для даного типу об'єктів;
- в) втрата вартості нерухомості внаслідок дії соціально-економічних факторів зовнішнього середовища.

5. Фактичний вік будівлі, тобто кількість років, що минули з моменту її побудови – це:

- а) ефективний вік;
- б) хронологічний вік;
- в) економічний вік;

г) правовий вік.

Тести для самоконтролю до теми 3

1. При функціональному зонуванні виділяють:

- а) селищну зону;
- б) виробничу зону;
- в) промислову зону;
- г) ландшафтно-рекреаційну зону;
- д) адміністративну зону.

2. При територіальному зонуванні виділяють:

- а) сільбищні зони;
- б) житлові зони;
- в) виробничі зони;
- г) рекреаційні зони;
- д) промислові зони.

3. Сервітут – це:

- а) право обмеженого у часі володіння чужим майном (земельною ділянкою);
- б) право обмеженого користування чужим майном (земельною ділянкою);
- в) право обмеженого розпорядження чужим майном (земельною ділянкою).

4. Порівняльна оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарствах та просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель – це:

- а) грошова оцінка;
- б) економічна оцінка;
- в) ринкова оцінка;
- г) бонітування.

5. Диференціація земель за регламентованими правилами землекористування і забудови – це;

- а) функціональне зонування;
- б) територіальне зонування;
- в) природно-сільськогосподарське зонування;
- г) економіко-планувальне зонування.

Тести для самоконтролю до теми 4

1. Яка з функцій ринку нерухомості забезпечує «встановлення зв'язків між споживачами, попитом та пропозицією»?

- а) ціноутворююча;
- б) посередницька;
- в) стимулююча;
- г) інформаційна.

2. Який з ринків нерухомості швидше реагує на зміну економічної ситуації країні?

- а) первинний ринок нерухомості;
- б) вторинний ринок нерухомості.

3. Головним суб'єктом на ринку нерухомості є:

- а) продавець (орендодавець);
- б) покупець (орендатор);
- в) посередник.

4. Залежно від умов, у яких діють суб'єкти господарювання, розрізняють ринки:

- а) праці, землі та капіталу
- б) місцеві, регіональні, світові
- в) вільні, монополізовані, регульовані
- г) товарні, грошові, валютні

5. Фінансовий аналіз та оцінка об'єктів нерухомості розглядаються як базовий процес функціонування такого сектору ринку нерухомості:

- а) сектору розвитку (створення) об'єктів нерухомості;
- б) сектору управління (експлуатації) об'єктами нерухомості;
- в) сектору обігу прав на об'єкти нерухомості

Тести для самоконтролю до теми 5

1. До факторів державного регулювання ринку нерухомості відносяться:

- а) податкове законодавство, що регулює угоди з нерухомістю
- б) платіжний баланс країни;
- в) економічні перспективи розвитку регіону;
- г) наявність розвинутої інфраструктури.

2. Домогосподарства впливають на ринок нерухомості через:

- а) рівень ділової активності,
- б) рівень своїх доходів,
- в) систему оподаткування,
- г) строк окупності конкретних проектів

3. Ринок знаходиться в стані надлишкової пропозиції ринкового циклу у фазі:

- а) пожвавлення;
- б) розширення;
- в) надлишкової пропозиції;
- г) спаду.

4. Підприємницька діяльність, спрямована на створення або покращення, вдосконалення об'єкту нерухомості – це:

- а) кредитування;
- б) страхування;
- в) девелопмент;
- г) лізинг.

5. Аналітична діяльність пов'язана з:

- а) забезпеченням власників нерухомого майна позиковими коштами під заставу нерухомості;
- б) питань експертизи вартості нерухомості;
- в) виконанням певних функцій щодо розпорядження нерухомістю за дорученням власника;
- г) особливим економічним механізмом функціонування нерухомості як специфічного блага.

МОДУЛЬ 2. РИНОК ЗЕМЛІ

Тести для самоконтролю до теми 6

1. Економічна теорія розрізняє такі фактори виробництва:

- а) земля, капітал (активи), менеджмент;
- б) земля, капітал (активи), робоча сила, менеджмент;
- в) земля, капітал (активи), робоча сила, маркетинг;
- г) земля, капітал (активи), менеджмент, маркетинг.

2. Українська Будівельна асоціація розробила класифікатор житла, згідно якому житло поділяється на такі класи:

- а) економ-клас, бізнес-клас, преміум-клас, клас «де-люкс»;
- б) соціальне житло, економ-клас, бізнес-клас, преміумклас, клас «де-люкс»;
- в) соціальне житло; бізнес-клас; преміум-клас; клас «де-люкс»
- г) соціальне житло; економ-клас; бізнес-клас; преміумклас.

3. Торгові центри класифікують за наступними ознаками:

- а) площа ділянки або будівлі;
- б) кількість якірних орендарів, асортиментний ряд і розмір зони обслуговування;
- в) площею ділянки або будівлі, асортиментний ряд і розмір зони обслуговування;

г) кількість якірних орендарів, асортиментний ряд і розмір зони обслуговування, площа ділянки або будівлі.

4. Ринок нерухомості класифікують у такому порядку:

а) офісна нерухомість, торгівельна нерухомість, промислові будівлі, житлова нерухомість;

б) офісна нерухомість, торгівельна нерухомість, промислові будівлі, соціальна нерухомість;

в) торгівельна нерухомість, промислові будівлі, житлова нерухомість;

г) офісна нерухомість, промислові будівлі, житлова нерухомість.

5. Офісна нерухомість поділяється на такі класи:

а) А, В, С, Е, Д;

б) А, В, Д, Е;

в) А, В, С, D, Е;

г) А, В, С, D, Е, F

Тести для самоконтролю до теми 7

1. Поточні операційні витрати це:

а) витрати, пов'язані з повсякденною експлуатацією об'єкту нерухомості;

б) витрати, величина яких не залежить від рівня завантаження об'єкту (використання активу);

в) витрати, що змінюються залежно від завантаження об'єкту;

г) витрати, величина яких залежить від рівня завантаження об'єкту (використання активу);

2. Оцінити, наскільки ефективно чи неефективно управління об'єктом, можна такими шляхами:

а) через порівняння показників, що відображають доходи і витрати по даному об'єкту, з аналогічними (бажано, кращими) ринковими даними; 10б

б) через порівняння фактичних показників з модельними даними, які можуть бути отримані на основі даного об'єкту, з аналогічними (бажано, кращими) ринковими даними;

в) через порівняння показників, що відображають доходи і витрати по даному об'єкту, з аналогічними (бажано, кращими) ринковими даними та порівняння фактичних показників з модельними даними, які можуть бути отримані на основі аналізу найкращого і найбільш ефективного використання нерухомості.

3. Які принципи розвитку об'єкта нежитлової нерухомості виділяють:

а) економічна ефективність, екологічний принцип, принцип історико-архітектурної цінності, принцип територіальної ефективності, принцип соціальної ефективності;

б) економічна ефективність, бюджетний принцип, екологічний принцип, принцип історико-архітектурної цінності, принцип територіальної ефективності, принцип соціальної ефективності;

в) економічна ефективність, бюджетний принцип, екологічний принцип, принцип територіальної ефективності, принцип соціальної ефективності.

4. Оберіть правильну відповідь:

а) податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, нараховується фізичним особам – власникам нерухомості за попередніх 2 календарних роки;

б) податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, нараховується фізичним особам – власникам нерухомості за останніх 6 місяців;

в) податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, нараховується фізичним особам – власникам нерухомості за останніх 10 місяців;

г) податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, нараховується фізичним особам – власникам нерухомості за попередній календарний рік.

5. Регіональні фактори, що збільшують величину доходів від нерухомості:

а) ті, вплив яких відчувається лише в певному регіоні;

- б) ті, які впливають лише на місцевий, селищний та районний ринки нерухомості;
- в) ті, що справляють вплив на окремо взятий об'єкт нерухомого майна;
- г) ті, що діють у межах однієї країни.

Тести для самоконтролю до теми 8

1. Відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» практична діяльність з оцінки майна може здійснюватися виключно:

- а) суб'єктом оціночної діяльності та оцінювачами;
- б) суб'єктами оціночної діяльності;
- в) оцінювачами;
- г) суб'єктами оціночної діяльності суб'єктами господарювання.

2. Звіт про оцінку майна, що складається у повній формі, не повинен містити:

- а) відомості щодо рецензента звіту;
- б) висновки щодо аналізу існуючого використання та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- в) письмову заяву оцінювача про особистий огляд об'єкта оцінки;
- г) дату завершення складання звіту.

3. В якому законодавчому або нормативно-правовому акті міститься визначення нерухомого майна для цілей оцінки земельної ділянки без поліпшень або земельної ділянки з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівель, споруд, їх частин, а також іншого майна, що згідно з законодавством належить до нерухомого майна:

- а) у Національному стандарті № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів від 10 вересня 2003 року № 1440;
- б) у Національному стандарті № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів від 28 жовтня 2004 року № 1442. Стандарт містить такі частини: «Загальна частина»;

в) У Методиці оцінки майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 року № 1891;

г) У Законі України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність».

4. Суб'єктами оціночної діяльності можуть бути:

а) професійні оцінювачі;

б) замовники оціночних послуг;

в) органи державної влади та місцевого самоврядування, що мають відповідні повноваження; 122

г) інвестори;

д) Фонд державного майна України.

5. Оцінювачі зобов'язані підвищувати свою кваліфікацію:

а) [] щороку;

б) [] один раз на два роки;

в) [] один раз на п'ять років.

Тести для самоконтролю до теми 9

1. Ціна може відхилитися від вартості через:

а) певні інтереси покупця або продавця;

б) залежно від фінансових можливостей;

в) ціна не відрізняється від вартості;

г) через обставини, зазначені у пунктів а) і б).

2. Найбільш вірогідна ціна, яка виникає між типовим продавцем та покупцем має назву:

а) ринкова вартість;

б) інвестиційна вартість;

в) балансова вартість.

3. Вартість об'єкта, розрахована для конкретного інвестора та заснована на його планах, називається:

- а) вартістю у використанні
- б) інвестиційною вартістю;
- в) обґрунтованою ринковою вартістю;
- г) балансовою вартістю.

4. Встановлення вартості земельної ділянки за поточною вартістю доходів або інших вигоди

- а) принцип очікування;
- б) принцип залежності;
- в) принцип збалансованості;
- г) принцип відповідності.

5. Принцип попиту та пропозиції відноситься до:

- а) принципів, пов'язаних з експлуатацією майна;
- б) принципів, пов'язаних з ринковим середовищем;
- в) принципів, пов'язаних пов'язані з експлуатацією майна;
- г) принципів, заснованих на уявленнях власника (користувача) про майно.

Тести для самоконтролю до теми 10

1. Основою доходного підходу до оцінювання є :

- а) уява про вартість об'єкта як про еквівалент усіх очікуваних доходів;
- б) уява про вартість об'єкта як про ціну, що необхідно заплатити, аби придбати майно з тими самими параметрами;
- в) уява про вартість об'єкта як про ціну, що необхідно заплатити, аби придбати майно з тією ж самою корисністю.

2. У разі проведення оцінки об'єкта з метою інвестування доцільним буде використання:

- а) витратного підходу;

б) порівняльного підходу;

в) дохідного підходу.

3. Ранжирований ряд:

а) розподіл сукупності за певною ознакою у порядку зростання;

б) послідовне розміщення ознак;

в) об'єкти розміщені у порядку спадання.

4. Визначення вартості об'єкта шляхом співставлення цін нещодавніх продаж аналогів передбачає:

а) порівняльний підхід оцінки майна;

б) витратний підхід оцінки майна;

в) дохідний підхід оцінки майна.

5. Визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу передбачає:

а) порівняльний підхід оцінки майна;

б) витратний підхід оцінки майна;

в) дохідний підхід оцінки майна.

Тести для самоконтролю до теми 11

1. У разі використання витратного підходу використовується інформація стосовно:

а) отримання майбутніх прибутків;

б) витрат на будівництво (придбання) об'єкта оцінки з такими ж параметрами, що і оцінюване майно;

в) продажу об'єктів-аналогів.

2. Серед видів зносу вирізняють:

а) фізичний та функціональний;

б) фізичний та зовнішній;

в) функціональний та економічний;

г) фізичний, функціональний та зовнішній

3. Витратний підхід недоцільно використовувати:

а) під час оцінки об'єктів, що реконструюються;

б) для оцінки об'єктів незавершеного будівництва;

в) при оцінці об'єктів, ринок купівлі-продажу яких існує та достатньо розвинутий;

г) під час приватизації.

4. Зовнішній знос формується внаслідок:

а) невідповідності функціональних характеристик об'єктів нерухомості сучасним вимогам для даного типу об'єктів;

б) дії соціально-економічних факторів зовнішнього середовища;

в) впливу фізичних, кліматичних та інших факторів або неправильної експлуатації об'єкта.

5. Характер зносу, що не усувається, носить:

а) фізичний знос;

б) функціональний;

в) зовнішній.

Тести для самоконтролю до теми 12

1. Провідні принципи дохідного підходу:

а) очікування, заміщення, найбільш ефективного використання;

б) заміщення, корисності;

в) очікування, заміщення, корисності.

2. Дохідний підхід необхідно використовувати:

а) при техніко-економічному обґрунтуванні нового будівництва;

б) для аналізу доцільності інвестування;

в) при обґрунтуванні рішення про інвестування в об'єкт оцінки.

3. За методом прямої капіталізації вартість об'єкта визначається таким чином:

а) чистий операційний дохід/ставка капіталізації:

б) прибуток/собівартість;

в) валовий прибуток/дисконт.

4. Ставка капіталізації розраховується як відношення:

а) потенційного валового доходу до ціни об'єкта нерухомості;

б) чистого операційного доходу за період до вартості об'єкта нерухомості;

в) валових прибутків до операційних витрат;

г) від об'єкта оцінювання до об'єкта-аналога.

5. У рамках дохідного підходу до оцінки вартості розрізняють такі методи:

а) метод дисконтування грошових потоків;

б) метод порівняння транзакцій;

в) метод капіталізації доходів;

г) метод витрат.

ПЕРЕЛІК РЕКОМЕНДОВАНИХ ЛІТЕРАТУРНИХ ДЖЕРЕЛ ТА ЗАКОНОДАВЧО-НОРМАТИВНИХ АКТІВ

Базова література

1. Журавльов Д., Петков С., Дрозд В. Земельна реформа 2021. Регулювання купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. Поточні завдання і перспективи реформування земельних правовідносин. Актуальне законодавство та судова практика : підручник. Київ : ЦУЛ, 2021. 336 с.
2. Новаковська І. О. Економіка землекористування : навчальний посібник. Київ : Аграрна наука, 2018. 400 с.
3. Пазинич В. І. Оцінка об'єктів нерухомості : навчальний посібник. Київ : ЦУЛ, 2017. 434 с.
4. Кулинич П.Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми : монографія. Київ : Норма права, 2021. 308 с.
5. Шарий Г., Єрмоленко Д., Скриль В. Ринок землі та нерухомість : навчальний посібник. Полтава : Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка», 2021. 149 с.

Допоміжна література

1. Андрєєва, В. А. Ринок земель сільськогосподарського призначення як інструмент залучення інвестицій. *Вчені записки Університету «КРОК»*. 2020. №1 (57). С. 140-146.
2. Груба Д. Земельні відносини за новими правилами: що змінилося в Україні. *Юридична газета online*. 2022. 30 травня. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/zemelni-vidnosini-za-novimi-pravilami-shcho-zminilosya-v-ukrayini.html>.

3. Паньків З. П. Земельні ресурси : навчальний посібник. Львів : Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка, 2008. 272 с.

4. Прядка Т. М. Формування та розвиток структурних елементів ринку землі : підручник. Київ : ЦУЛ, 2019. 276 с.

5. Шеремет А. П., Земельне право України : навчальний посібник. 2-ге вид. Київ : ЦУЛ, 2009. 632 с.

Ресурси мережі Інтернет:

1. Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: www.rada.gov.ua.
2. Сайт Мега-Нау. URL: www.nau.kiev.ua.
3. Сайт Право. Україна. URL: www.legal.com.ua.
4. Сайт Укрправо. URL: www.ukrpravo.com.
5. Головне управління статистики в Миколаївській області. URL: <http://www.mk.ukrstat.gov.ua>
6. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>

Законодавчо-нормативні акти

1. Земельний кодекс України : закон України від 25 жовтня 2001 № 2768-III ; станом на 28 травня 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>

2. Про землеустрій : закон України від 22 травня 2003 р. № 858-IV ; станом на 31 грудня 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>

3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : закон України від 31 березня 2020 р. № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>.

4. Про охорону земель : закон України від 19 червня 2003 р. № 962-IV ; станом на 18 травня 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>.

5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони : закон України від 18 травня 2021 р. № 1444-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1444-20#Text>.

6. Про оцінку земель : закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV ; станом на 31 грудня 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>

7. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення : постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 ; станом на 10 листопада 2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-п#Text>.

8. Постанова Кабінету Міністрів України від 16 червня 2021 № 637 " Про затвердження Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України : постанова Кабінету Міністрів України від 16 червня 2021 р. № 637 ; станом на 12 березня 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/637-2021-п#Text>.

НАВЧАЛЬНЕ ВИДАННЯ

ОСНОВИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

Методичні рекомендації

Укладач: **Табацкова** Ганна Вячеславівна

Формат 60x84 1/16. Ум. друк. арк. 16,2
Тираж 100 прим. Зам. № __

Надруковано у видавничому відділі
Миколаївського національного аграрного університету
54020, м. Миколаїв, вул. Георгія Гонгадзе, 9

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 4490 від 20.02.2013 р.