**Тема 2 Земельна ділянка як основа нерухомості**

1. **Сутність земельної ділянки як об'єкта нерухомості.**
2. **Класифікація земель**
3. **Просторова організація населених пунктів**
4. **Функціональне зонування територій**

**Перелік понять та категорій**

Земля, земельна ділянка, принцип обмеженості, принци невідтворності, незношеность, неамортизований актив, земельні відносини, класифікація земель, категорії земель, просторова організація міста, генеральний план, концепція розвитку міста, стратегія економічного і соціального розвитку (територіальне планування, міська функція, конгломерат функцій, функціональне зонування, селитебна зона, виробнича зона, ландшафтно-рекреаційна зона.

**Контрольні питання**

1. Які особливості притаманні землі як об’єкту нерухомості?
2. Чому земля є унікальним активом?
3. Охарактеризуйте склад земель за їх цільовим призначенням.
4. Яка існує класифікація за видами переважного використання?
5. Що таке просторова організація населених пунктів?
6. Які існують інструменти просторової організації населених пунктів?
7. Які існують типи функціонування територій?
8. Що таке конгломерат функцій?
9. Що являє собою функціональне зонування території? Які розрізнять види

функціональних зон?

**Тести**

**1. Розрізняють такі форми власності на землю:**

* приватна, державна;
* приватна, державна, комунальна (колективна);
* державна, комунальна (колективна).

**2.** **При функціональному зонуванні виділяють:**

* сельбищну зону;
* виробничу зону;
* промислову зону;
* ландшафтно-рекреаційну зону;
* адміністративну зону.

**3. Сервітут – це:**

* право обмеженого у часі володіння чужим майном (земельною ділянкою);
* право обмеженого користування чужим майном (земельною ділянкою);
* право обмеженого розпорядження чужим майном (земельною ділянкою).

**4. Характерними ознаками землі, що визначають її унікаль­ність, є:**

* обмеженість і невідтворюваність;
* абсолютна нерухомість і неможливість переміщення;
* вічність використання;
* усе перелічене.

**5. Якість землі визначається:**

* її унікальним місцерозташуванням, рельєфом і родючістю;
* ціною;
* попитом і пропозицією;
* немає вірної відповіді.

**6. Землі під господарськими дворами належать до:**

* сільськогосподарських угідь;
* земель житлової та громадської забудови;
* несільськогосподарських угідь;
* земель природно-заповідного фонду.

**7. Ботанічні сади належать до:**

* земель природно-заповідного фонду;
* земель рекреаційного призначення;
* земель оздоровчого призначення;
* немає вірної відповіді.

**8. Суспільне призначення землі полягає в тому, що:**

* земельні ресурси є територіальною основою суверенітету держави;
* земля є просторовим базисом розміщення населення;
* земля є базовим природним ресурсом, навколо якого форму­ються інші ресурси;
* земля є основним засобом виробництва.

**9. Земля як товар задовольняє такі соціальні та психологічні потреби людей:**

* вона є умовою життєдіяльності та місцем проживання лю­дини;
* земля є основою самореалізації, саморозвитку потенційних мо­жливостей людей в науці, техніці, сільському господарстві;
* володіння землею забезпечує формування і зміцнення серед­нього прошарку суспільства;
* усе перелічене.

**10. Розташуйте в логічній послідовності етапи проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки:**

* вибір та обґрунтування методичних підходів оцінки;
* визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;
* збирання інформації, необхідної для проведення оцінки;
* узгодження результатів оцінки та прийняття кінцевого зна­чення оцінної вартості;
* визначення вартості земельної ділянки за обраними методами.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 6 |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 10 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | 4 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 9 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  | 1 |  | 2 |  |  |  |  | 8 |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  | 5 | 7 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 11 |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**По горизонтали:**

**2.** Наименьшая административно-территориальная единица Украины

**3.** Данное понятие включает земельный участок, улучшения и прочее

**5.** Документ, который в 20 веке характеризовал город как пространственное совмещение функций жилья, отдыха, труда

**8.** Сущность, основа территориального планирования

**11.** Основной признак и особенность территории

**По вертикали:**

**1.** Одно из уникальных свойств земли

**4.** Категория, которая значительно шире категории земля, территория

**6.** Соединение и накладывание функций города одна на другую

**7.** Территориальная группировка городских и сельских поселений

**8.** На основе данной категории функционирует населенный пункт (они бывают административными, управленческими и т.д.)

**9.** Основная составляющая градообразующей подсистемы города

**10.** Процесс роста городов, на основе различных факторов

 **Література**

* Закон України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оцінну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 року №2658- ІІІ.
* Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна й майнових прав» від 10 вересня 2003 року №1440.
* Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна» від 28 жовтня 2004 року №1442.
* Постанова КМУ. Методика оцінки майна №1531 від 11.10.02.
* Горемикін В.А. Угоди з нерухомістю / В. А. Горемикін. - М .: Філін, 2008.
* Калінеску Т.В. Оцінювання майна [Текст] : навчальний посібник / Т. В. Калінеску, Ю. А. Романовський, О. Д. Кирилов. - К. : Центр учбової літератури, 2012. - 312 с.
* Кирилюк Є.М. Економічне оціню- вання : навч. посібн. / Є. М. Кирилюк. – Черкаси : Вид. ЧНУ ім. Б. Хмельницького, 2008. – 223 c.
* Кучеренко В.Р. Оцінка бізнесу та нерухомості: Навч. пос. / В.Р. Кучеренко, Я.П. Квач, Н.І. Сментина, В.О. Улибіна. – К.: Центр учбової літератури. – 2009. – 200 с.
* Оцінка майна в Україні. Том 1. Нерухоме майно: Монографія / Л.І. Воротіна, В.Є. Воротін, В.Г. Лісняк, В.М. Поліщук. – К.: Видавництво Європейського університету, 2004. – 217 с.
* Оценка имущества и имущественных прав в Украине: Монография / Лебедь Н.П., Мендрул А.Г., Ларцев В.С., Скрынько С.Л., Жиленко Н.В., Драпиковский А.И., Иванова И.Б. / Под ред. Н.П. Лебедь / Изд. Второе, перер. и доп. – К.: ООО «Информационно-издательская фирма «Принт-Экспресс», 2003. – 715 с.
* Федотова М.А. Оценка недвижимости и бизнеса / М.А. Федотова, Э.А. Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000.