Лабораторна робота до дисципліни ФЕД

«Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки земель житлової та громадської забудови»

**Мета**: навчитися розраховувати нормативну грошову оцінку земельної ділянки земель житлової та громадської забудови шляхом залучення нормативів витрат, пов’язаних з облаштуванням територій та їх освоєнням, а також функціональним призначенням і місце розташуванням.

**Завдання:**

1. Обчислити базову вартість одного квадратного метра земель населеного пункту.
2. Обчислити вартість 1 кв. м земельної ділянки в межах населеного пункту з врахуванням містобудівної цінності території.
3. Визначити вартість 1 кв. м ділянки певного функціонального використання з урахуванням локальних факторів.
4. Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Грошова оцінка земель житлової та громадської забудови здійснюється на основі нормативів витрат, пов’язаних з облаштуванням територій та їх освоєнням, а також функціональним призначенням і місце розташуванням.

Ціну одного квадратного метра земельної ділянки визначають за формулою:

$$Ц=\frac{В∙Н\_{П}}{Н\_{К}}∙К\_{Ф}∙К\_{М} ,$$

де В- норматив витрат на освоєння і облаштування земельної ділянки, в гривнях; НП- норма прибутку (6%); НК- норма капіталізації (3%); $К\_{Ф}$ - коефіцієнт, що визначається функціональним використанням земельної ділянки; $К\_{М}$- коефіцієнт, що враховує місцеположення земельної ділянки.

Коефіцієнт $К\_{М}$ визначається із виразу:

$$К\_{М} =К\_{М1}∙К\_{М2}∙К\_{М3 },$$

де $К\_{М1}$ - коефіцієнт, що враховує регіональні фактори місце розташування в системі розселення України; $К\_{М2}$ - коефіцієнт, що враховує містобудівну цінність ділянки (зональні фактори); $К\_{М3}$ - коефіцієнт, що враховує локальні фактори місце розташування ділянки.

**Послідовність обчислень грошової оцінки земель**

**житлової та громадської забудови**

1. Обчислення базової вартості одного квадратного метра земель ($Ц\_{НМ}$) залежно від факторів, що визначають місцеположення ділянки:

$Ц\_{НМ}=В∙\frac{Н\_{Н}}{Н\_{К}}∙К\_{М1}$.

Величина $К\_{М1}$ вираховується як добуток коефіцієнтів, що враховують: $К\_{Р1}$- адміністративний статус населеного пункту України; $К\_{Р2}$- входження в приміську зону великих міст; $К\_{Р3}$- населений пункт має статус курорту; $К\_{Р4}$- входження до зони радіаційного забруднення

$К\_{М1}=К\_{Р1}∙К\_{Р2}∙К\_{Р3}∙К\_{Р4}$.

2. Обчислення вартості 1 кв. м в межах населеного пункту з врахуванням містобудівної цінності території:

$$Ц\_{НЗ}=Ц\_{НМ}∙К\_{М2}$$

де $Ц\_{НЗ}$- середнє значення вартості для економіко-планувальної зони.

В межах населеного пункту базова вартість 1 кв. м землі змінюється залежно від розташування в певній економіко-планувальній зоні. Такі зони встановлюються на основі економічної оцінки території з урахуванням таких факторів:

* функціонально-планувальні якості;
* доступність до центра населеного пункту, місць роботи, центрів обслуговування, зон відпочинку;
* рівня інженерного забезпечення та благоустрою території;
* екологічних якостей;
* привабливості середовища, різноманітність місць праці, наявності історик-культурних та природних пам’яток.

В практичній діяльності цей коефіцієнт береться за адресою з схеми економіко-планувального зонування території населеного пункту, що є обов’язковим додатком звіту з нормативної грошової оцінки цього населеного пункту. В лабораторній роботі використовуємо коефіцієнт θ

$К\_{М2}=К\_{М2 max}∙θ$.

3. Визначення вартості квадратного метра ділянки певного функціонального використання $Ц\_{Н}$ здійснюється з урахуванням територіального планування, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфрастуктурних особливостей її місце розташування в межах економіко-планувальної зони за формулою:

$$Ц\_{Н}=Ц\_{НЗ}∙К\_{Ф}∙К\_{М3}$$

Для обчислення $К\_{М3}$ враховуються локальні фактори розміщення ділянки й розраховується за формулою

$К\_{М3}=К\_{Л1}∙К\_{Л2}∙К\_{Л3}∙К\_{Л4}∙К\_{Л5}∙К\_{Л6}$,

де $К\_{Лі}$ – коефіцієнти ренто утворюючих факторів: функціонально-планувальні, інженерно-інфрастуктурні, інженерно-геологічні, історико-культурні, природно-ландшафтні й санітарно-гігієнічні. При цьому добуток пофакторних оцінок повинен бути в межах 0,75…1,50.

Значення коефіцієнтів $К\_{Ф, }К\_{Р1}, К\_{Р2}, К\_{Р3}, К\_{Р4}, К\_{Л1}, К\_{Л2},К\_{Л3}, К\_{Л4}, К\_{Л5}, К\_{Л6} $ та $К\_{М2 max}$ визначається із таблиць Порядку нормативної грошової оцінки [1].

**Обов’язкова література для виконання роботи**:

1.Наказ«Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 27.01.2006 № 18/15/21/11 Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 5 квітня 2006 р. за № 388/12262. Електронний ресурс <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06>