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:

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

Коефіцієнт визначається із виразу:

де - коефіцієнт, що враховує регіональні фактори місце розташування в системі розселення України; - коефіцієнт, що враховує містобудівну цінність ділянки (зональні фактори); - 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 () залежно від факторів, що визначають місцеположення ділянки:

.

Величина вираховується як добуток коефіцієнтів, що враховують: - адміністративний статус населеного пункту України; - входження в приміську зону великих міст; - населений пункт має статус курорту; - входження до зони радіаційного забруднення

.

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

де - 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

.

3. Визначення вартості квадратного метра ділянки певного функціонального використання 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:

Для обчислення враховуються локальні фактори розміщення ділянки й розраховується за формулою

,

де – 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 та 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>