Лабораторна робота з дисципліни КОЗН

**Визначення ринкової та поточної вартості земельної ділянки**

**за економічним методом**

**методичного підходу врахування витрат на земельні поліпшення**

**Мета роботи** – опанувати алгоритм застосування економічного методу методичного підходу врахування витрат на земельні поліпшення та виконати відповідні розрахунки.

**Завдання**:

1. Розрахувати витрати на забудову земельної ділянки.
2. Розрахувати ринкову вартість земельної ділянки.
3. Оцінити витрати у розрахунку на рік.
4. Визначити поточну вартість забудованої земельної ділянки.

**Вихідні дані:**

Забудовник має намір для будівництва 10 котеджів придбати земельну ділянку площею 15,01 га. За цінами, що склалися на ринку в даному районі, збудований котедж може бути продоний за 759 900 грн. Згідно проектно-технічної документації вартість будівництва 10 котеджів становить 4 262 000+100\*№ варіанту, грн.

Відомо, що інші витрати повязані із забудовою оцінюються відносно вартості будівництва:

* 7% на проектування та відведення земельної ділянки;
* 21% на дольову участь у розвитку міської інфраструктури;
* 2,4% на менеджмент;
* 1,6% на маркетинг;
* 12% на фінансове обслуговування.

Прибуток прийнятий для забудовника складатиме 15% від усіх понесених витрат.

Враховуючи динаміку продажів, що склалися на ринку, усі котеджі можуть бути продані протягом чотирьох років. При нормі віддачі проекту забудовника на рівні 10% коефіцієнт поточної вартості за цей період становить 3,1699 (визначається залежно від обраної ставки та періоду розробки проекту й ринкового поглинання).

Теоретичні положення.

Цей підхід витікає з принципу внеску землі в загальну вартість цілісного обєкта нерухомості й використовується при оцінці земельних ділянок, що освоєні або освоєння яких передбачається відповідно до найкращого та найбільш ефективного їх використання.

В межах даного підходу вартість землі Цзд визначається як залишок між очікуваною ціною продажу поліпшеної земельної ділянки чи капіталізованим чистим доходом від її використання Цо та всіма витратами на земельні поліпшення Вп з урахуванням прибутку, який приянятий для забудовника, за формулою

Цзд = Цо-Вп

За цих умов достовірність результату залежатиме від 1) повноти врахування факторів, що зумовлюють загальну вартість поліпшеної чи забудованої ділянки, та 2) точності визначення всіх витрат на земельні поліпшення.

1) Визначаючи можливу ціну продажу, слід враховувати фактори:

- тип забудови та її щільність;

- місцезнаходження ділянки та вартість інфраструктури;

- вартість фінансування та податки;

- попит на забудову та пропозиції землі;

- рівень конкуренції.

2) Витрати на реалізацію проекту забудови земельної ділянки повинні включати:

- витрати, повязані з відведенням земельної ділянки, розробкою та погодженням проекту забудови:

- витрати на інженерну підготовку та облаштування земельної ділянки, будівництво;

- витратами, повязаними зі сплатою місцевих зборів, податків та платою за кредит;

- адміністративно-управлінські витрати;

- очікуваний прибуток для забудовника.

**Хід роботи:**

1. Обчислити витрати на забудову.
2. Розрахувати ринкову вартість земельної ділянки, як залишок між доходом від продажу 10 котеджів та витратами на забудову.
3. Привести всі показники у розрахунку на 1 рік (кожний показник поділивши на 4).
4. Обчислити поточну вартість забудови та земельної ділянки за допомогою коефіцієнта поточної вартості (тобто показники на 1 рік \* 3,1699).
5. Обчислити залишок для землі у розрахунку на 1 м2 як співвідношення між поточною вартістю залишку для землі і площею земельної ділянки.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Показники | Загальна сума | У розрахунку на рік | Поточна вартість |
| 1 | Сумарна площа земельної ділянки, м2 |  |  |  |
| 2 | Доход від продажу 10 котеджів, грн. |  |  |  |
| 3 | Витрати на забудову в грн. Всього  |  |  |  |
| 4 | Проектування та відведення земельної ділянки |  |  |  |
| 5 | Будівництво |  |  |  |
| 6 | Місцеві збори  |  |  |  |
| 7 | Менеджмент  |  |  |  |
| 8 | Фінансове обслуговування |  |  |  |
| 9 | Маркетинг  |  |  |  |
| 10 | Прибуток забудовника |  |  |  |
| 11 | Залишок для землі, грн. |  |  |  |
| 12 | В розрахунку на 1 м2, грн. |  |  |  |