Лабораторна робота до дисципліни КОЗН

«Розрахунок ринкової вартості земельної ділянки

за методом статистичного аналізу ринку»

**Мета**: навчитися розраховувати ринкову вартість об'єкта при наявності бази даних з подібними йому, використовуючи методи методичного підходу зіставлення цін продажу подібних об'єктів.

**Хід роботи**

1. Вивчити процедуру розрахунку ринкової вартості.

2. Скласти базу даних по аналогічних об'єктах.

3. Виконати розрахунок вартості 1 м2 порівнюваних земельних ділянок, шляхом внесення поправок на відмінні параметри.

4. Розрахувати медіанне значення ринкової вартості оцінюваної земельної ділянки як середнє з ранжированого ряду для 1 м2.

5. Розрахувати ринкову вартість земельної ділянки в цілому.

**Вихідні дані**: в районі А планується до продажі земельна ділянка вільна від забудови площею 800 м² під будівництво 2-х квартирного присадибного будинку. Ділянка має як позитивні якості (прямокутна форма, зручне розташування поблизу адміністративного центру і зупинки швидкісного транспорту), та і від’ємні (високий рівень ґрунтових вод).

*Для порівняння підібрані 5 подібних земельних ділянок:*

1. Ділянка площею 810 м² розташована в районі А поблизу адміністративного центру на схилі горба, продана 3 місяці назад під будівництво 2-х квартирного присадибного будинку за 143750 грн.
2. Ділянка площею 593 м² розташована в районі Б, продана 2 місяці назад під будівництво 1-квартирного присадибного будинку за 133500 грн.
3. Ділянка площею 800 м² розташована в районі А поблизу адміністративного центру і зупинки швидкісного транспорту, продана в зв’язку з банкрутством 4 місяці назад під будівництво 2-х квартирного присадибного будинку за 125800 грн.
4. Ділянка площею 600 м² розташована в районі Б поблизу до зупинки швидкісного транспорту, продана 2 тижні назад під будівництво 1-квартирного присадибного будинку за 98100 грн.
5. Ділянка площею 654 м² трапецієвидної форми розташована в районі В поблизу до зупинки швидкісного транспорту в зоні підвищеного допустимого рівня шуму, продана в 4 місяці назад під будівництво 1- квартирного присадибного будинку за 130000 грн.

*Відомо що:*

1. Недостатня тимчасова експозиція на ринку знижає вартість продажу на 20%.
2. Рівень цін в районі А перевищує рівень цін в районі Б на 20%, в районі В – на 37%.
3. Ціни продажу у місті щомісяця росли на 1%.
4. Ціни продажу нижче:
* при високих ґрунтових водах 7%;
* при небезпечних геологічних умовах на 13%;
* при неправильній формі ділянки – на 9%;
* при високому рівні шуму – на 7%.

 5. Ціна продажу ділянки вище при пішохідній доступності до адміністративного центру на 7%, до зупинки швидкісного транспорту – 8%.

 6. Ціна продажу ділянки під будівництво 1-квартирного присадибного будинку вище на 14% від ділянки під будівництво 2-квартирного присадибного будинку.

Після введення поправок на відмінність ділянок обчислюється середнє медіанне значення вартості 1 м² ділянок аналогів.

Для розрахунку медіанного значення відкидають мінімальне і максимальне число, а з решти ранжированого ряду знаходять середнє.

Таблиця – Розрахунок ринкової вартості 1 м2 земельної ділянки за методом статистичного аналізу ринку

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показники | Ділянка, що оцінюється | Земельні ділянки аналогів |
| №1 | №2 | №3 | №4 | №5 |
| Площа земельної ділянки, м² |  |  |  |  |  |  |
| Ціна продажу, грн. |  |  |  |  |  |  |
| Ціна 1 м², грн. |  |  |  |  |  |  |
| **Правові відношення**  | Власність  |  |  |  |  |  |
| Поправка: %, грн. |  |  |  |  |  |  |
| Відкоригована ціна, грн. |  |  |  |  |  |  |
| **Умови продажу** | Типові  |  |  |  |  |  |
| Поправка: %, грн. |  |  |  |  |  |  |
| Відкоригована ціна, грн. |  |  |  |  |  |  |
| **Дата продажу** |  |  |  |  |  |  |
| Поправка: %, грн. |  |  |  |  |  |  |
| Відкоригована ціна, грн. |  |  |  |  |  |  |
| **Розташування в плані міста** | Район А |  |  |  |  |  |
| Поправка: %, грн. |  |  |  |  |  |  |
| Відкоригована ціна, грн. |  |  |  |  |  |  |
| **Фізичні характеристики**  | Високі ґрунтові води |  |  |  |  |  |
| Поправка: %, грн. |  |  |  |  |  |  |
| Відкоригована ціна, грн. |  |  |  |  |  |  |
| **Використання прилеглої території**  | Адміністративний центр, швидкісний транспорт |  |  |  |  |  |
| Поправка: %, грн |  |  |  |  |  |  |
| Відкоригована ціна, грн. |  |  |  |  |  |  |
| **Існуючи умови використання**  |  |  |  |  |  |  |
| Поправка: %, грн |  |  |  |  |  |  |
| Відкоригована ціна, грн. |  |  |  |  |  |  |