

## ТЕМА 7. Розрахунок грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення

**Мета заняття:** визначити методи розрахунку грошової оцінки земель кварталу

**Зміст заняття:** розрахувати площі земельних ділянок кварталу.

**Загальні відомості.** Площу земельної ділянки визначають відповідно до існуючих документів на відведення ділянки в кв.м.

За даними схеми функціонального зонування визначають типи забудови кварталу.

Грошову оцінку землі визначають за формулою (1):

$$Ц_n = \frac{B \cdot H_n}{H_k} \cdot K_f \cdot K_m \quad (1)$$

де  $Ц_n$  – грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки, грн;

$B$  – витрати на освоєння та облаштування території у розрахунку на 1 м<sup>2</sup>, грн;

$H_n$  – норма прибутку, 6 %;

$H_k$  – норма капіталізації, 3 %;

$K_f$  – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості тощо);

$K_m$  – коефіцієнт, що характеризує місцезнаходження земельної ділянки.

$$K_m = K_{m1} \cdot K_{m2} \cdot K_{m3} \quad (2)$$

де  $K_{m1}$  – коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і

місцевій системах виробництва і розселення - регіональні фактори (цей коефіцієнт можна назвати регіональним);

Км2 – коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від ступеню містобудівної цінності території міста (економіко-планувальної зони) - зональні фактори (цей коефіцієнт можна - назвати зональним);

Км3 – коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від особливостей місцеположення земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони - локальні фактори (цей коефіцієнт можна назвати локальним).

Коефіцієнти треба отримати у викладача.



Рисунок 1 – Схема грошової оцінки землі