Лабораторна робота № 3

Тема: **"Грошова оцінка земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення"**

Мета: Провести грошову оцінку земель однієї з категорій (природоохоронних, оздоровчих, рекреаційних або історико-культурних).

**Теоретична частина**

**Землі природно-заповідного фонду** – це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду. До земель природно-заповідного фонду включаються природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва).

До земель іншого природоохоронного призначення належать земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність.

До **земель оздоровчого призначення** належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей.

До **земель рекреаційного призначення** належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

До земель рекреаційного призначення належать земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації.

До **земель історико-культурного призначення** належать землі, на яких розташовані:

а) історико-культурні заповідники, музеї-заповідники, меморіальні парки, меморіальні (цивільні та військові) кладовища, могили, історичні або меморіальні садиби, будинки, споруди і пам'ятні місця, пов'язані з історичними подіями;

б) городища, кургани, давні поховання, пам'ятні скульптури та мегаліти, наскальні зображення, поля давніх битв, залишки фортець, військових таборів, поселень і стоянок, ділянки історичного культурного шару укріплень, виробництв, каналів, шляхів;

в) архітектурні ансамблі і комплекси, історичні центри, квартали, площі, залишки стародавнього планування і забудови міст та інших населених пунктів, споруди цивільної, промислової, військової, культової архітектури, народного зодчества, садово-паркові комплекси, фонова забудова.

В основі розрахунку вартості земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення є нормативний середньорічний економічний ефект від використання земельних ділянок відповідного функціонального призначення, який визначається як приріст валового внутрішнього продукту від реалізації таких негосподарських функцій:природоохоронної, оздоровчої, рекреаційної та історико-культурної. Грошова оцінка ділянок на яких розташовані об’єкти в межах цих категорій, що здійснюють господарську діяльність, проводиться як земель промисловості.

**Грошова оцінка земель** – визначення вартості землі на основі її якісних характеристик, місцезнаходження, правового режиму та економічних факторів.

**Кадастрова вартість** – основний показник грошової оцінки, що використовується для оподаткування та економічного обґрунтування використання земель.

**Методи оцінки земель**:

**Порівняльний (ринковий) метод** – базується на аналізі цін продажу аналогічних земельних ділянок.

**Витратний метод** – враховує витрати на освоєння території та створення об'єктів інфраструктури.

**Доходний метод** – оцінює вартість земельної ділянки на основі потенційного доходу від її використання.

**Практична частина**

**Хід роботи:**

1. **Вибір ділянки для оцінки**

Обрати конкретну територію (наприклад, національний парк, курортну зону, заповідник, історичний комплекс тощо).

Визначити її площу, категорію, функціональне призначення.

1. **Збір вихідних даних**

Кадастрові дані (номер ділянки, площа, категорія землекористування).

Наявні обмеження у використанні (наприклад, статус заповідної території).

Нормативна грошова оцінка землі згідно з офіційними документами.

1. **Розрахунок грошової оцінки**

Використання формули для **нормативної грошової оцінки**:

Ц=Н∗К1∗К2∗К3Ц = Н \* К1 \* К2 \* К3Ц=Н∗К1∗К2∗К3

де:

**Н** – базова нормативна оцінка землі (грн/м²),

**К1** – коефіцієнт, що враховує місце розташування,

**К2** – коефіцієнт функціонального використання землі,

**К3** – коефіцієнт екологічних обмежень.

Якщо використовується **порівняльний метод**, необхідно знайти ціни продажу подібних ділянок і обчислити середню ринкову вартість.

Для **доходного методу** можна оцінити можливий прибуток від експлуатації землі (наприклад, туристичні послуги, відвідування музеїв, рекреаційні послуги) та розрахувати дисконтовану вартість.

1. **Аналіз отриманих результатів та висновки**

Порівняння оцінки за різними методами.

Оцінка економічної доцільності використання землі.

Вплив екологічних та правових обмежень на ринкову вартість землі.

**3. Висновки**

Підсумки розрахунків.

Яка методика є найбільш ефективною для оцінки земель обраної категорії?

Як змінюється вартість землі залежно від її функціонального призначення?

Питання для самоконтролю.

1. Що таке грошова оцінка земель і для чого вона використовується?
2. Які методи оцінки земель існують, і в чому їх відмінності?
3. Як місце розташування впливає на нормативну грошову оцінку земельної ділянки?
4. Чому для природоохоронних, рекреаційних та історико-культурних земель можуть застосовуватися знижувальні коефіцієнти?
5. Які особливості оцінки земель рекреаційного та історико-культурного призначення порівняно із землями сільськогосподарського використання?