**Витяг з технічної документації із землеустрою щодо проведення нормативної грошової оцінки земель міста Бровари Київської області**

**від «19»травня 2020 року №56**

Визначення середньої (базової) вартості одного квадратного метра

земель міста Бровари Київської області.

Основою для грошової оцінки земельної ділянки є визначення базової вартості 1м2 земель в середньому по місту. Вона дає узагальнене уявлення про реальні переваги розміщення в тому чи іншому населеному пункті і є вихідною базою при наступній диференціації міських земель за споживчою привабливістю в межах населеного пункту. Базова вартість земель населеного пункту відображає результат дії зовнішніх і внутрішніх факторів рентоутворення на рівні населеного пункту.

У відповідності з Порядком нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (розділ 3) базова вартість 1м2 земель населеного пункту в залежності від рівня освоєння та облаштування його території, а також його місця в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва та розселення та визначається за формулою 3:

**В × Нп**

**Цнм = ---------- × Км1,** (3)

**Нк**

де:

|  |  |
| --- | --- |
| **Цнм** | — базова вартість одного квaдpaтного метpa земель населеного пункту (в гривнях); |
| **В** | — витpaти нa освоєння та облаштування теpитоpії населеного пункту в pозрахунку на квaдpaтний метp (в гривнях); |
| **Нп** | — норма пpибутку (6 %); |
| **Нк** | — норма кaпітaлізaції (3 %); |
| **Км1** | — коефіцієнт, який враховує значення і статус населеного пункту в загальнодержавній, pегіонaльній та місцевій системах виробництва та розселення. |

Інформаційною базою для визначення витрат на освоєння та облаштування території м. Бровари стали дані статистичної звітності про натуральні та вартісні показники, надані службами комунального господарства.

Аналіз засвідчив, що по частині наданих показників окремих елементів інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури міста наведена не повна відновна, а балансова вартість, тобто, без урахування індексації основних фондів, яка здійснювалась за останні роки. В зв’язку з цим для розрахунку повної відновної вартості таких елементів інфраструктури використовувались натуральні показники. Розрахунок їх відновної вартості здійснювався на основі таких джерел: «Сборник укрупненных показателей затрат на строительство элементов комплексной застройки городов» (г.Москва)(1986) з урахуванням індексу інфляції 51,46; МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ (м.Київ)(2005) з урахуванням індексу інфляції 7,373.

Загальна вартість витрат на освоєння та облаштування території м.Бровари на 01.01.2019 року становить 1466799064,52 грн. (Додаток В), з яких основна частка припадає на таку групу показників як Вулично-дорожня мережа (59%).

Базою для обчислення витрат на освоєння та облаштування в розрахунку на 1 м2 є оціночна територія, яка дорівнює площі забудованої території м.Бровари у встановлених межах (Додаток Г).

Таким чином, витрати на освоєння та облаштування території м.Бровари складають:

**1466799064,52** грн : **26999974,00** м2 = **54,33** грн/м2.

Згідно “Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів” (таблиця 1.2.), значення коефіцієнту Км1 є добутком коефіцієнтів, які враховують:

* Чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції (Додаток 1 , таблиця 1.2)
* Входження в приміську зону міст з чисельністю населення 100 тис. чоловік і більше (Додаток 1, таблиця 1.3)
* Наявність у населеного пункту статусу курорту (Додаток 1, таблиця1.4)
* Входження до зон радіаційного забруднення (Додаток 1, таблиця1.5)

Для території м. Бровари **Км1** = 2,88, оскільки м. Бровари – місто з кількістю населення більше 100 тис. чол. (К=1,60), а також м. Бровари входять до приміської зони м. Києва (К=1,80).

Таким чином, середня (**базова вартість)** 1м2 земель м. Бровари, обчислена відповідно до “Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів”, становить:

54,33 грн/м2 × 6

**Цнм** =--------------------- × 2,88 = **312,94** грн/м2.

Директор КП Броварської міської

ради «Бровари-Землеустрій» Володимир КУЛІНІЧ