



Національний університет
водного господарства
та природокористування

Міністерство освіти і науки України
Національний університет водного господарства
та природокористування

Кафедра землеустрою та кадастру, моніторингу земель

05-05-18

Методичні вказівки

для виконання розрахунково-графічної роботи
“Грошова оцінка земель населеного пункту”
з дисципліни "Оцінка землі та нерухомого майна"
студентами напряму підготовки
6.080101 „Геодезія, картографія та землеустрій”
денної та заочної форм навчання

Рекомендовано

методичною комісією
напряму підготовки
6.080101 „Геодезія, картографія
та землеустрій”
Протокол № 2 від 23.10.2013

м. Рівне – 2013 рік



Національний університет

Методичні вказівки до виконання розрахунково-графічної роботи “Трошова оцінка земель населеного пункту” з дисципліни "Оцінка землі та нерухомого майна" студентами напряму підготовки 6.080101 „Геодезія, картографія та землеустрій” денної та заочної форм навчання / Ніколайчук К.М. / – Рівне: НУВГП. – 2013. – 27 с.

Упорядники: К. М. Ніколайчук, к.т.н., ст. викл. кафедри землеустрою та кадастру, моніторингу земель

Відповідальний за випуск: В.С. Мошинський, д.с.-г.н., професор, завідувач кафедри землеустрою та кадастру, моніторингу земель

Рецензенти: А.Г. Ліщинський, кандидат технічних наук, доцент кафедри землеустрою та кадастру, моніторингу земель



Національний університет
водного господарства
та природокористування

©Ніколайчук К.М., 2013
© НУВГП, 2013



Зміст

Загальні положення.....	4
Послідовність та методика складання розрахунково-графічної роботи.....	4
Завдання на розробку розрахунково-графічної роботи.....	5
Вихідні дані до розрахунково-графічної роботи.....	7
1. Грошова оцінка забудованих територій.....	9
1.1 Загальні відомості про населений пункт.....	9
1.2 Визначення середньої вартості земель.....	10
1.3 Виділення функціональних зон.....	14
1.4 Виділення оціночних районів.....	15
1.5 Розрахунок комплексного індексу цінності території та виділення економіко-планувальних зон.....	16
1.6 Визначення коефіцієнта функціонального використання та локальних факторів в межах економіко-планувальних зон.....	21
2. Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення	22
3. Грошова оцінка окремої земельної ділянки.....	25
4. Розгляд, погодження та затвердження матеріалів грошової оцінки земель населеного пункту.....	26
5. Література.....	27



Загальні положення

Виконання розрахунково-графічної роботи (РГР) має за мету закріплення теоретичних знань із порядку проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та розрахунку вартості 1 м² земель різного функціонального використання.

Для виконання розрахунково-графічної роботи студент отримує завдання на її виконання, план території населеного пункту в масштабі 1:50000 та інші вихідні дані (табл. 1).

Виконання РГР студент проводить самостійно і консультується з викладачем даної дисципліни. Під час виконання роботи крім методичних вказівок використовує законодавчі, інструктивні та нормативні матеріали, раніше набуті знання з основ землевпорядкування і кадастру, кадастру землі та нерухомості та спеціальну літературу.

Розрахунково-графічна робота виконується за відповідним варіантом. Вона складається із текстової та графічної частини. В графічну частину входить план масштабу 1:50000 з супроводжуючою інформацією. Текстова частина представляється пояснювальною запискою, завданням на складання розрахунково-графічної роботи, експлікаціями, таблицями, розрахунками. Всі матеріали брошуруються і здаються викладачу для перевірки. Перевірена і виправлена розрахунково-графічна робота захищається студентом і здається в архів для збереження.

Послідовність та методика складання розрахунково-графічної роботи

Студент перед початком складання розрахунково-графічної роботи вивчає поставлене завдання, призначення і використання, зміст вихідних матеріалів та розробляє послідовність і методику їх складання.

Підставою для виконання розрахунково-графічної роботи є завдання, в якому встановлюється порядок, види і обсяги робіт.



ЗАВДАННЯ

на виконання розрахунково-графічної роботи
студента _____ курсу напряму підготовки
6.080101 „Геодезія, картографія та землеустрій”
групи _____

Дисципліна: “Оцінка землі та нерухомого майна”.

Тема: Нормативна грошова оцінка земель населеного пункту.

Зміст розрахунково-графічної роботи:

1. Грошова оцінка забудованих територій
 - 1.1 Загальні відомості про населений пункт
 - 1.2 Визначення середньої вартості земель
 - 1.3 Виділення функціональних зон
 - 1.4 Виділення оціночних районів
 - 1.5 Розрахунок комплексного індексу цінності території та виділення економіко-планувальних зон
 - 1.6 Визначення коефіцієнта функціонального використання та локальних факторів в межах економіко-планувальних зон
 2. Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення
 3. Грошова оцінка окремої земельної ділянки
 4. Розгляд, погодження та затвердження матеріалів грошової оцінки земель населеного пункту
- Використана література

Додатки

Графічні матеріали

- 4.1 План функціонального використання території населеного пункту.
- 4.2 Картограма ґрунтового покриття території населеного пункту.
- 4.3 Економіко-планувальне зонування території населеного пункту.



Вихідні дані до завдання:

№ варіанту	Назва неселеного пункту	Агровиробнича група ґрунтів	
		Шифр	Назва

Завдання видав (ла) _____
(підпис) (П.І.Б.)

Завдання отримав (ла) _____
(підпис) (П.І.Б.)

_____ (дата)



Вихідні дані до розрахунково-графічної роботи

№ варіанту	Назва неселеного пункту	Шифр агро-виробничої групи ґрунтів	Природно-сільсько-господарський район
1	2	3	4
1.	Рівненський р-н, с. Карпилівка	9д, 10гж, 37в, 50г, 177в	09
2.	Демидівський р-н, с. Берестечко	50д, 52г, 121г, 134е, 176в	09
3.	Володимирецький р-н, с. Балаховичі	13а, 15г, 121г, 150, 178е	02
4.	Дубровицький р-н, с. Велюнь	14ак, 133г, 27б, 181б, 153	07
5.	Дубенський р-н, с. Стовпець	14а, 29в, 133г, 146, 176д	05
6.	Радивилівський р-н, с. Боратин	30г, 104в, 153, 177а, 177б	04
7.	Зарічненський р-н, с. Нобель	14г, 133б, 146, 179в, 215а	01
8.	Демидівський р-н, с. Хрінники	14б, 38в, 134д, 178б, 208д	09
9.	Гощанський р-н, с. Бабин	38д, 52г, 103д, 177б, 211г	09
10.	Дубенський р-н, с. Привільне	39г, 51в, 98в, 144, 153	09
11.	Корецький р-н, с. Крилів	21в, 33г, 41д, 153, 181г	10
12.	Дубровицький р-н, с. Сварищівці	14а, 17в, 147, 139д, 178б	02
13.	Володимерецький р-н, с. Берестовець	5в, 19в, 133д, 152, 177г	02
14.	Дубровицький р-н, с. Удрицьк	5в, 133в, 146, 151, 175б	07
15.	Млинівський р-н, с. Береги	33в, 49г, 103е, 142, 208д	05
16.	Рокитнівський р-н, с. Яцьковичі	14а, 97в, 133б, 146, 179д	08
17.	Зарічненський р-н, с. Річиця	5в, 27б, 156, 142, 179г	01



Продовження табл. 1

1	2	3	4
18.	Корецький р-н, с. Сторожів	8б, 16в, 46в, 55г, 134г	03
19.	Дубровицький р-н, с. Трипутня	3в, 17б, 133г, 153, 179б	02
20.	Радивилівський р-н, с. Крупець	10а, 30в, 103б, 142, 179г	04
21.	Гощанський р-н, с. Дуліби	14б, 39в, 48д, 104в, 179д	09
22.	Здолбунівський р-н, с. Уїздці	27в, 37г, 55д, 142, 179а	06
23.	Рівненський р-н, с. Колоденка	14в, 36г, 52д, 139д, 178б	09
24.	Дубенський р-н, с. Рачин	56д, 104в, 121д, 153, 211д	09
25.	Березнівський р-н, с. Моквин	17б, 45в, 56г, 134в, 152	03
26.	Зарічненський р-н, с. Кухтська Воля	10б, 16в, 27а, 142, 179г	02
27.	Радивилівський р-н, с. Білогорівка	42г, 103г, 146, 151, 177б	04
28.	Дубровицький р-н, с. Жадень	15в, 142, 175в, 179г, 215а	07
29.	Володимирецький р-н, с. Великі Цепцевичі	16а, 19в, 133г, 142, 176а	02
30.	Рівненський р-н, с. Квасилів	42г, 48в, 133д, 151, 179б	09
31.	Гощанський р-н, с. Федорівка	36в, 46д, 121д, 177б, 210г	10
32.	Рокитнівський р-н, с.Балашівка	6в, 27в, 133г, 175в, 179д	08
33.	Дубенський р-н, с. Варковичі	14а, 36г, 48д, 101д, 212г	09
34.	Рівненський р-н, с. Великий Житин	22в, 49д, 55д, 144, 208в	09
35.	Дубровицький р-н, с. Залужжя	14в, 27в, 146, 175б, 179г	07
36.	Гощанський р-н, с. Горбаків	27в, 52в, 103д, 142, 215а	09
37.	Дубенський р-н, с. Плоска	13в, 49г, 103д, 177а, 179б	06



Продовження табл. 1

1	2	3	4
38.	Сарненський р-н, с. Грушівка	12а, 19б, 53г, 139в, 151	03
39.	Зарічненський р-н, с. Кутинок	14в, 27в, 5б, 177в, 181г	01
40.	Гоцанський р-н, с. Малятин	14б, 56г, 103г, 142, 154	03
41.	Корецький р-н, с. Самостріли	21в, 32в, 48д, 56г, 134д	10
42.	Рівненський р-н, с. Бармаки	30б, 51г, 133д, 142, 176г	09
43.	Дубенський р-н, с. Шепетин	27в, 38д, 56в, 144, 215г	06
44.	Здолбунівський р-н, с. Копитків	10ак, 37г, 56д, 121г, 179а	06
45.	Володимирецький р-н, с. Стара Рафалівка	6б, 17а, 133в, 152, 175в	02
46.	Зарічненський р-н, с. Сенчиці	133г, 146, 151, 179г, 181б	01
47.	Гоцанський р-н, с. Русивель	29г, 33в, 38г, 121г, 177б	10
48.	Радивилівський р-н, с. Сестрятин	5в, 104в, 151, 178в, 179в	04
49.	Дубровицький р-н, с. Висоцьк	4а, 19б, 139д, 151, 175б	02
50.	Сарненський р-н, с. Яринівка	30г, 103г, 142, 179а, 208г	04

1 Грошова оцінка забудованих територій

1.1 Загальні відомості про населений пункт

У даному підрозділі характеризується місцезнаходження населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення; відносно основних магістральних шляхів місцевого, обласного та міждержавного значення, залізничних станцій.

Характеризуються річки, струмки та інші водойми, які розташовані та території населеного пункту, їх назви, місце розташування, характерні особливості, компактність і конфігурація.



Проводиться аналіз існуючого використання земель на території населеного пункту по землекористувачах та категоріях земель. Заповнюється форма державної статистичної звітності 6-зем "Звіт про наявність земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності" (річна).

Заповнення форм державної статистичної звітності відбувається у відповідності до «Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель форми 6-зем.

1.2 Визначення середньої вартості земель

Грошова оцінка земель населених пунктів базується на рентному підході.

У населених пунктах рентний дохід виникає, перш за все, завдяки зручності місця розташування земельної ділянки та рівню її інфраструктурного облаштування.

На розмір рентного доходу впливають:

- місце положення населеного пункту у територіальних системах виробництва й розселення та особливості місця розташування земельної ділянки в його межах;
- рівень інженерно-транспортного облаштування, природно-кліматичні та інженерно-геологічні умови, архітектурно-ландшафтна та історико-культурна цінність, екологічний стан території населеного пункту;
- характер функціонального використання земельної ділянки.

Відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів грошова оцінка земель населених пунктів визначається за формулою:

$$Ц_n = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_\phi \times K_m \quad (1)$$

де $Ц_n$ – грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки, грн./м²;

B – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр, грн./м²;

H_n – норма прибутку (6%);

H_k – норма капіталізації (3%);



K_{ϕ} – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості тощо);

K_m – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

K_{ϕ} враховує відносну прибутковість наявних в її межах видів економічної діяльності і встановлюються для певних категорій забудованих земель, K_m – вплив ренти місцеположення на загальний рентний дохід.

Значення даного коефіцієнта зумовлюється інтегрованою дією регіональних, зональних та локальних груп факторів і обчислюється за формулою:

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

де K_{m1} – коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах розселення і виробництва – регіональні фактори;

K_{m2} – коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від ступеню містобудівної цінності території міста (економіко-планувальні зони) – зональні фактори;

K_{m3} – коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від особливостей місцеположення земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони – локальні фактори.

Формула грошової оцінки може бути трансформована таким чином:

$$Ц_n = Ц_{nm} \times K_{\phi} \times K_{m2} \times K_{m3} \quad (3)$$

де $Ц_{nm}$ – базова вартість одного квадратного метра земель населеного пункту, грн.;

$$Ц_{nm} = 2B \times K_{m1}. \quad (4)$$

Основним елементом базової вартості земель є витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту. Інформаційною базою для їх визначення є дані державної та відомчої статистичної звітності про натуральні та вартісні показники, надані службами комунального господарства, а також матеріали чергових планів інженерних мереж, які ведуться міськими (селищними) службами, та опорного плану, виконаного в



складі генерального плану розвитку населеного пункту. Витрати на освоєння та облаштування території мають представлятися у вигляді повної відновної вартості витрат інженерної інфраструктури. Повна відновна вартість – це сума витрат, необхідних для відтворення основних фондів на момент оцінки і визначається на основі їх інвентаризації та переоцінки відповідно до чинного законодавства України.

Для розрахунку окремих елементів інженерної інфраструктури населеного пункту використовують "Збірник укрупнених показників відновної вартості будівництва". Розрахунок витрат на облаштування території населеного пункту приведено в табл. 2.

Таблиця 2

Витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту (станом 01.01.2005р.)

Об'єкт	Одиниця виміру	Витрати*, тис.грн.	Вартість, грн..
Дороги, км:			
- вулична мережа (25м0	км	3920,40	
- магістральні районного значення (35)	км	1808,90	
Кладовища	га	296,65	
Озеленення території	га	0,53	
Площі	га	1689,2	
Електропостачання	км	29,2	
Водопостачання	км	161,9	
Газопостачання	км	98,5	
теплопостачання	км	640,5	

*Для приведення вказаних показників витрат до стану на дату оцінки необхідно застосувати індекс інфляції.

У разі відсутності достовірних даних про відновну вартість окремих елементів інженерної інфраструктури населеного пункту можна використовувати збірники укрупнених показників відновної вартості будівель і споруд окремих інженерно-комунальних об'єктів.

Базою для обчислення витрат на освоєння та облаштування в розрахунку на один квадратний метр є оціночна територія, яка дорівнює площі забудованої території населеного пункту у встановлених межах.



До території, що приймається до розрахунку при визначенні базової вартості слід включати землі:

- житлової забудови;
- промисловості;
- транспорту, зв'язку (окрім магістральної залізниці, аеропорти);

- технічної інфраструктури;
- комерційного використання;
- громадського призначення;
- змішаного використання;
- відпочинку;
- зайняті поточним будівництвом;
- зелені насадження загального користування;
- вулиці, набережні, площі;
- кладовища;
- гідротехнічні споруди;
- присадибні ділянки (рекомендується виходити із розрахунку не більше шести соток на ділянку), надані громадянам.

До території, що береться до розрахунку при визначенні базової вартості слід включати:

- сільськогосподарські землі (крім присадибних ділянок);
- землі лісів та інших лісовкритих площ;
- відкриті землі;
- водні акваторії;
- землі магістральної залізниці та аеропорту;
- землі, зайняті відкритими розробками, породними відвалами, шахтами.

Наступним елементом для визначення базової вартості земель населеного пункту є регіональний коефіцієнт $K_{м}$. Значенням цього коефіцієнту є добуток коефіцієнтів, які враховують:

- адміністративний статус населеного пункту та його місце у системі розселення України;
- входження у приміську зону великих міст;
- наявність у населеного пункту статусу курорту;
- входження до зони радіаційного забруднення.

Дані коефіцієнти беруться з таблиць 3.2; 3.3; 3.4; 3.5 Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів.



1.3 Виділення функціональних зон

Грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення здійснюється за функціональним використанням незалежно від того до якої категорії земель вони відносяться.

Територія населеного пункту за функціональними призначеннями і характером використання ділиться на ***сельбищну, виробничу, в тому числі зовнішнього транспорту та рекреаційну.***

До ***сельбищної території*** входять ділянки житлових будинків, громадських установ, будинків і споруд, в тому числі навчальних, проектних, науково-дослідних та інших інститутів без дослідних виробництв, внутрішньосельбищна вулично-дорожня і транспортна мережа, а також площі, парки, сквери, бульвари, інші об'єкти зеленого будівництва й місця загального користування.

Виробнича територія призначена для розміщення промислових підприємств і пов'язаних з ними виробничих об'єктів, у тому числі комплексів наукових установ з дослідними підприємствами, комунально-складських об'єктів, підприємств по виробництву та переробці сільськогосподарських продуктів, санітарно-захисних зон промислових підприємств, об'єктів спецпризначення, споруд зовнішнього транспорту і шляхів позаміського й приміського сполучення, внутрішньоміської вулично-дорожньої і транспортної мережі, ділянок громадських установ і місць загального користування для населення, що працює на підприємствах міста.

До ***ландшафтно-рекреаційної території*** входять озеленені й водні простори у межах забудови міста і його зеленої зони, а також інші елементи природного ландшафту. До її складу можуть входити парки, лісопарки, міські ліси, ландшафти, що охороняються, землі сільськогосподарського використання та інші угіддя, які формують систему відкритих просторів, заміські зони масового короткочасного і тривалого відпочинку, міжселищні зони відпочинку, курортні зони (у містах і селищах, що мають лікувальні ресурси).

Грошова оцінка території населених пунктів здійснюється в межах встановленої межі населеного пункту.

При виконанні грошової оцінки середнього, великого, крупного та крупнішого міста не обмежуються територією, яка знаходиться в



юридичних межах міста. За його межею залишаються землі, які за господарськими, трудовими, соціальними та рекреаційними зв'язками нерозривно пов'язані з міською територією. Ці території входять до складу приміських зон міст. Приміська зона – територія за межами міста, до складу якої входять ліси, лісопарки та інші зелені насадження, заклади та установи для масового відпочинку, приміські населені пункти, землі сільськогосподарського призначення, виробничі та комунальні підприємства, що обслуговують місто, транспортні магістралі, що забезпечують зв'язки міста з приміською зоною. Залежно від категорії населеного пункту в межах приміської зони можуть виділятися кілька поясів (найближчий, дальній, середній).

Результатом функціонального зонування території населеного пункту є план функціонального використання території.

1.4 Виділення оціночних районів

Процес рентоутворення в межах населеного пункту відбувається, як правило, на великій та внутрішньо неоднорідній території.

Головним в земельно-оціночній реструктуризації є встановлення відносної однорідності території за рентоутворюючими факторами, котрі впливають на потенційну прибутковість та інші соціально-економічні переваги від використання земель населених пунктів. Додержання цього принципу означає врахування рентоутворюючої природи окремих елементів території на різних ієрархічних рівнях: від населеного пункту в цілому до конкретної земельної ділянки.

Оціночні райони є робочими одиницями, їх кількість залежить від розміру населеного пункту, його господарського профілю, адміністративного статусу і соціально-культурного потенціалу. Чим детальніша земельно-оціночна структуризація території, тим вищий ступінь достовірності кінцевого результату. Оціночні райони виділяються у встановлених межах населених пунктів. Вони розділяються: магістралями загальноміського та районного рівня, межею смуги відводу залізниці, природними рубежами (річки, струмки, канали, рівчаки тощо), в окремих випадках – межами ділянок виробничих підприємств.

Площа одного оціночного району має бути порівнюваною з мікрорайоном багатопверхової забудови, кварталом (групою



кварталів) садибної забудови. Сукупність усіх земельно-оціночних одиниць повинна забезпечувати повне охоплення території населеного пункту. До оціночних районів не включається смуга відводу залізниці, за винятком привокзальних площ. Межі оціночних районів, як правило не повинні перетинати меж адміністративних районів та порушувати планувальну мережу населеного пункту.

В деяких випадках в процесі виконання оцінки доцільно виділити оціночні райони і за межами населеного пункту, якщо ці території зайняті об'єктами міського господарства, сельбищною забудовою населеного пункту.

Опис земельно-оціночної структуризації території населеного пункту приведено в табл. 3.

Таблиця 3

Земельно-оціночна структуризація території населеного пункту

№ оціночного району	Квартали і території, що входять в район	Площа, га	Характеристика
Всього земель			

1.5 Розрахунок комплексного індексу цінності території та виділення економіко-планувальних зон

Процедура економіко-планувального зонування передбачає:

- аналіз природно-планувальних особливостей території населеного пункту як просторової бази;
- виділення земельно-оціночних одиниць, що характеризуються відносно однорідними споживчими властивостями;
- пофакторну та поінтегральну оцінку ступеня цінності території населеного пункту в розрізі земельно-оціночних одиниць;
- об'єднання земельно-оціночних одиниць в економіко-планувальні зони за ступенем цінності території та її функціональним призначенням.

Грошова оцінка населеного пункту передбачає вивчення ступеня територіальної неоднорідності функціонально-планувальних,



соціально-економічних, екологічних, транспортних, інженерних та інших умов функціонування території, що визначає якість окремих частин населеного пункту.

Залежність рентного доходу від ступеню містобудівної цінності території міста (економіко-планувальної зони) характеризує зональний коефіцієнт $K_{м2}$. Це обумовлює необхідність економіко-планувального зонування території населеного пункту. Економіко-планувальні зони встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням таких факторів:

1. Неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;
2. Доступність до:
 - місць концентрації трудової діяльності;
 - центрів громадського обслуговування;
 - місць масового відпочинку;
 - центру міста.
3. Рівень інженерного забезпечення та благоустрою території.
4. Рівень розвитку сфери обслуговування населення.
5. Екологічна якість території.
6. Соціально-містобудівна привабливість середовища:
 - різноманітність місць прикладання праці;
 - наявність історико-культурних та природних пам'яток;
 - естетика архітектурної забудови тощо.

Кількість, межі економіко-планувальних зон, значення коефіцієнтів $K_{м2}$ не є наперед заданими параметрами, а результатом по факторній оцінці території населеного пункту. Для вирішення завдання економіко-планувального зонування території населеного пункту неодмінною умовою є виділення земельно оціночних одиниць (оціночних районів) – територіально і функціонально виділених утворень, в межах яких і здійснюється оцінка споживчих властивостей земель населених пунктів. Оціночні райони є робочими одиницями, їх кількість залежить від розміру населеного пункту, його господарського профілю, адміністративного статусу і соціально-культурного потенціалу. Чим детальніша земельно оціночна структуризація території, тим вищий ступінь достовірності кінцевого результату.



Існують чотири методи визначення зонального коефіцієнта та його складових: вартісний, функціональний, соціологічний, експертний.

Вартісний метод базується на переведенні дії кожного з факторів, які впливають на якість території в певну суму грошей.

Функціональний метод є одним з головних. В основу метода покладено оцінку кожного з факторів через його функціональні показники – щільність, віддаленість, можливість нарощування потенціалу, зв'язність тощо.

Соціологічний метод – полягає у визначенні за допомогою спеціальної соціологічної анкети відношення мешканців міста до кожного з факторів.

Експертний метод базується на оцінці групою експертів, які добре знають умови населеного пункту. Кількість експертів має бути кратною бальної шкали, за якою проводиться оцінка факторів. Запитання експертної анкети стосуються оцінки транспортно-функціональної зручності оціночного району, рівня його інженерного забезпечення, екологічного стану, соціально-містобудівної привабливості середовища, рівня забезпеченості закладами соціальної інфраструктури, різноманітністю місць прикладання праці, інженерно-геологічних умов.

Найбільш поширеним серед методів грошової оцінки є експертний метод. Він базується на оцінці групою експертів, які добре знають умови населеного пункту. Кількість експертів має бути кратною бальної шкали, за якою проводиться оцінка факторів. Запитання експертної анкети стосуються оцінки транспортно-функціональної зручності оціночного району, рівня його інженерного забезпечення, екологічного стану, соціально-містобудівної привабливості середовища, рівня забезпеченості закладами соціальної інфраструктури, різноманітністю місць прикладання праці, інженерно-геологічних умов. При цьому заповнюється анкета експертної оцінки (табл. 4). Оцінка окремого фактору встановлюється за 5-ти бальною шкалою, при цьому '5' балами оцінювалися найкращі значення фактора, а 1 балом - його відсутність, або найгірше значення



Анкета експертної оцінки

№	Фактори	Оціночні райони								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Доступність до центру населеного пункту									
2	Доступність до місць прикладання праці									
3	Доступність до місць відпочинку									
4	Доступність до зупинок транспорту									
5	Рівень чистоти повітря									
6	Рівень відсутності шуму									
7	Рівень теплопостачання									
8	Рівень газопостачання									
9	Рівень водопостачання									
10	Рівень каналізування									
11	Забезпечення магазинами									
12	Забезпечення поліклініками									
13	Забезпечення школами та садками									
14	Естетика забудови									
15	Престижність району для проживання									
16	Загальна сума балів по всіх факторах									
17	Середній бал по населеному пункту									
18	Комплексний індекс цінності і-ого району									

Обробка результатів експертної оцінки здійснюється шляхом застосування методів математичної статистики з урахуванням ваги факторів та частки площі району у загальній площі всього населеного пункту.

Результатом обробки експертної оцінки є економіко-планувальне зонування території населеного пункту і визначення значення коефіцієнта K_{m2} для кожної зони. Порядок цих обчислень наступний:

1. визначається сума балів оцінки факторів по кожному оціночному району;



2. визначається середній бал по кожному району;
3. визначається середньозважений бал для населеного пункту;
4. визначається комплексний індекс цінності для окремого оціночного:

$$I_i = \frac{I_c}{I} \quad (5)$$

- де I_i – комплексний індекс цінності оціночного району;
 I_c – середній бал оціночного району;
 I – середньозважений бал по населеному пункту.

Розрахунок комплексного індексу цінності території приведено в табл. 5.

Таблиця 5

Розрахунок комплексного індексу цінності території

Номер оціночного району	Сума балів по району	Середній балу по району	Комплексний індекс цінності території
Середньозважений бал			

Наступною стадією виконання оцінки земель є економіко-планувальне зонування території населеного пункту – об'єднання оціночних районів в економіко-планувальні зони. При цьому об'єднанні враховується дія трьох факторів:

1. Суміжність районів;
2. Переважно однотипне функціональне використання;
3. Близькість значення індексу I_i .

Значення загального коефіцієнта K_{m2} для окремої економіко-планувальної зони визначається як середньозважене (за часткою площі районів) індексів I_i оціночних районів, які входять до цієї зони (табл. 6).

Таблиця 6

Значення коефіцієнта K_{m2} по економіко-планувальним зонам

Економіко-планувальні зони	Оціночні райони, які включаються до зони	K_{m2}



Території оціночних районів та економіко-планувальних зон показують на графічному матеріалі економіко-планувальне зонування території населеного пункту. При цьому межі та номери оціночних районів показують зеленим кольором, а економіко-планувальних зон - червоним кольором.

1.6 Визначення коефіцієнта функціонального використання та локальних факторів в межах економіко-планувальних зон

Кінцевим результатом грошової оцінки завжди є оцінка окремої ділянки. На величину рентного доходу конкретної земельної ділянки, окрім зональних, впливають також локальні фактори та функціональне використання земельної ділянки.

Згідно з Порядком грошової оцінки земель населених пунктів максимальна кількість локальних факторів, що можуть бути застосовані у грошовій оцінці, складає 30. Всі локальні фактори розбиті на 6 груп (функціонально-планувальні, інженерно-інфраструктурні, інженерно-геологічні, історико-культурні, природно-ландшафтні, санітарно-гігієнічні) залежно від природи їх формування. Частина факторів (14) здійснює підвищення вартість земельної ділянки, а частина (16) – пониження.

Загальне правило застосування локальних коефіцієнтів, що присвоюються кожному фактору таке:

1. Наявність фактора та величина коефіцієнта для кожного населеного пункту визначаються та обґрунтовуються у грошовій оцінці земель населеного пункту.

2. Значення коефіцієнта для кожного фактору є фіксованим, виключається кілька значень коефіцієнту для одного і того ж населеного пункту.

Загальний сукупний коефіцієнт $K_{мз}$ визначається шляхом множення всіх локальних коефіцієнтів, які проявляються на даній земельній ділянці. При цьому добуток пофакторних оцінок не повинен бути нижче 0,50 і вище 1,50.

Перелік рентоутворюючих факторів наявних на території населеного пункту та їх локальних коефіцієнтів зведено в таблиці 7.



Локальні фактори наявні на території населеного пункту

Назва рентоутворювальних факторів	Назва локальних факторів	Значення коефіцієнтів

Коефіцієнт функціонального використання території земельної ділянки K_{ϕ} наводиться в таблиці 3.1 Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського використання та земель населених пунктів. Функціональне використання земельної ділянки визначається на основі даних земельно-кадастрової документації. Коефіцієнт функціонального використання для земельних ділянок змішаного використання (включаючи земельні ділянки з часткою земель сільськогосподарського призначення) визначається як середньозважене (за площею) значення коефіцієнтів функціонального використання окремих частин земельної ділянки змішаного використання.

Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки, враховують відносну прибутковість наявних в її межах економічної діяльності (табл. 8).

Таблиця 8

Функціональне використання земельної ділянки

Категорія земель за функцією використання	Код розділу КВЕД	Склад категорії земель	Значення коефіцієнта K_{ϕ}

Кінцеве значення грошової оцінки земель окремої ділянки визначається як добуток ціни квадратного метра економіко-планувальної зони на добуток локальних коефіцієнтів $K_{мз}$ та визначений функціональний коефіцієнт K_{ϕ} .

2 Грошова оцінка сільськогосподарських угідь

Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться у відповідності до Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого наказом Держкомзему, міністерства будівництва,



архітектури та житлово – комунального господарства України, Держкомводгоспу, міністерства аграрної політики України, Держкомлігоспу, УААН від 27.01.2006 № 18/15/21/11.

В основу оцінки покладено розрахований при економічній оцінці земель рентний дохід, що створюється при виробництві зернових культур. Величина грошової оцінки є добутком річного рентного доходу і терміну його капіталізації, який встановлений на рівні 33 років.

Оцінка виконується для орних земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями та пасовищами. Оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться на основі детальної схеми агро виробничих груп ґрунтів.

Таксономічними одиницями при виконанні оцінки є агровиробничі групи ґрунтів з балами бонітету для даного природно-сільськогосподарського району, перелік яких наведено в таблиці 9.

Таблиця 9
Перелік агро виробничих ґрунтів на території населеного пункту

Шифр агро-виробничої групи ґрунтів	Назва агро-виробничої групи ґрунтів	Бали бонітету			
		Рілля	Багаторічні насадження	Пасовища	Сіножаті

На основі картограми агро виробничих груп ґрунтів (графічний матеріал №2) складемо експлікацію агровиробничих груп ґрунтів населеного пункту в розрізі землекористувачів (табл. 10).

Таблиця 10
Експлікація агровиробничих груп ґрунтів на території населеного пункту в розрізі землекористувачів

№ з/п	Власники землі, землекористувачі	Загальна площа, га	в т.ч. за агровиробничими групами ґрунтів			
Всього						

Грошова оцінка 1 га сільськогосподарських земель кожної агро виробничої групи ґрунтів (G_{agr}) в межах території населеного пункту визначається за формулою:

$$G_{agr} = \frac{G \cdot B_{agr}}{B} \quad (6)$$



де G_{agr} – грошова оцінка гектара агровиробничої групи ґрунтів, грн.;

G – грошова оцінка гектара відповідних угідь по району, грн.;

B_{agr} – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів;

B – середній бал бонітету ґрунтів природно-сільськогосподарського району.

На основі проведених розрахунків складаємо шкалу грошової оцінки 1га сільськогосподарських угідь (табл. 11).

Таблиця 11

Шкала грошової оцінки 1га сільськогосподарських угідь

Шифр агро-виробничої групи ґрунтів	Грошова оцінка 1 га, грн..			
	Рілля	Багаторічні насадження	Пасовища	Сіножаті

Результати грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що розташовані в межах населеного пункту представлені в таблиці 12.

Таблиця 12

Розрахунок грошової оцінки сільськогосподарських угідь в межах населеного пункту по агровиробничих групах ґрунтів

Сільськогосподарські угіддя	Агро виробничі групи ґрунтів		Грошова оцінка 1 га, грн.	Загальна вартість, грн.
	шифр	Площа, га		
Рілля				
<i>Разом</i>				
Багаторічні насадження				
<i>Разом</i>				
Пасовища				
<i>Разом</i>				
Сіножаті				
<i>Разом</i>				
<i>Всього</i>				

Розрахунок грошової оцінки 1 м² забудованих земель в межах економіко-планувальної зони представлено в табл. 13.



Розрахунок грошової оцінки 1 м² забудованих земель

№ економіко-планувальної зони	Номер оціночного району	Середня вартість, грн. ($C_{нн}$)	Зональний коефіцієнт ($K_{м2}$)	Середня вартість 1 м ² земель в межах економіко-планувальної зони, грн.. ($C_{нз}$)	Коефіцієнт ($K_{ф}$)	$C_{нз} \cdot K_{ф}$	Значення локальних коефіцієнтів	Добуток по факторних оцінок ($K_{м3}$)	Площа земель, м ²	Вартість земель, грн.

Загальна грошова оцінка земель певного функціонального використання з врахуванням факторів по населеному пункту приведена в табл. 14.

Таблиці 14

Грошова оцінка забудованих земель населеного пункту

№ з/п	Функціональне використання території	Площа, га	Загальна вартість, грн.	Середня грошова оцінка 1 м ² , грн.
Разом				

3 Грошова оцінка окремої земельної ділянки

Грошова оцінка окремої забудованої земельної ділянки визначається як добуток грошової оцінки 1 м² земель і її площі, яка встановлюється за матеріалами державного земельного кадастру і визначається за формулою:

$$C_z = C_n \cdot P_z \quad (7)$$

де C_z – грошова оцінка земельної ділянки, грн.;

C_n – грошова оцінка 1 м² земельної ділянки відповідним функціональним використанням та розташованої в певній економіко-планувальній зоні, грн.

P_z – площа земельної ділянки, м².



Грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарських угідь розраховується як сума добутків вартості одного гектара відповідних агропромислових груп ґрунтів на їх площі за формулою :

$$G_{зд} = \sum_{j=1}^N (G_{agr(j)} \times P_j) \quad (8)$$


де $G_{зд}$ - грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарських угідь, грн.

$G_{agr(j)}$ - грошова оцінка гектара j -ої агропромислової групи ґрунтів, грн.;

P_j - площа ґрунтів j -ої агропромислової групи в межах земельної ділянки, га;

N - кількість контурів агропромислових груп ґрунтів в межах земельної ділянки.

При цьому повинна виконуватись наступна умова:


$$P_{зд} = \sum_{j=1}^N P_j \quad (9)$$

де P_j – площа окремої земельної ділянки, га.

4. Розгляд, погодження та затвердження матеріалів грошової оцінки земель населеного пункту

Згідно Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів матеріали грошової оцінки земель населеного пункту розглядаються та погоджуються органами місцевого самоврядування, районними управліннями Держзагентства, будівництва та архітектури.

За поданням комісії по грошовій оцінці земель, райдержадміністрація приймає розпорядження про затвердження даних грошової оцінки земель населених пунктів.

Затвержені дані грошової оцінки земель є базою для використання використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.



5. Література

1. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : [навчально-методичний посібник] / Ю. Ф. Дехтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха. – К.: Профі, 2007. – 624с.
2. Оцінка об'єктів нерухомості: Навчальний посібник. Пазинич В.І., Свистун Л.А., - К: Центр учбової літератури, 2009. – 434 с.
3. Нормативна та експертна грошова оцінка землі: Нормав. – прав. акти, коментар і роз'яснення/ Упоряд.: Під заг. Ред. Головатюка М.С. – К.: Вид. ПАЛИВОДА А.В. 2007.-332 с.
4. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів: Монографія. Палеха Ю.М. – К: НВЦ «Профі», 2006.-294 с.
5. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів / постанова Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. № 213.
6. Про порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів / наказ Держкомзему, міністерства будівництва, архітектури та житлово – комунального господарства України, Держкомводгоспу, міністерства аграрної політики України, Держкомлісгоспу, УААН від 27.01.2006 № 18/15/21/11.
7. Земельний кодекс України (в редакції Закону України № 2768-III від 25 жовтня 2001 року). – К.: Видавництво “Право”, 2001.
8. Податковий кодекс України, 02 грудня 2010 р. № 2755-VI.
9. . Землевпорядний вісник. Науково-виробничий журнал.

Таблиця 15

Розподіл балів за розрахунково-графічну роботу

Вид роботи	Кількість балів
Виконання	10
Оформлення	6
Захист	6
Всього	22