

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЧЕРНІГІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ТЕХНОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
НАВЧАЛЬНО-НАУКОВИЙ ІНСТИТУТ ТЕХНОЛОГІЙ

МІСЬКИЙ І ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР

МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ
ДО ВИКОНАННЯ КУРСОВОЇ РОБОТИ НА ТЕМУ:
«ГРОШОВА ОЦІНКА НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ»
ДЛЯ СТУДЕНТІВ НАПРЯМУ ПІДГОТОВКИ 6.080101 «ГЕОДЕЗІЯ,
КАРТОГРАФІЯ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ» ДЕННОЇ ФОРМИ НАВЧАННЯ

Обговорено і рекомендовано
На засіданні кафедри геодезії,
картографії та землеустрою
Протокол №10 (15)
від 28 квітня 2015 року

ЧЕРНІГІВ ЧНТУ 2015

Міський і земельний кадастр. Методичні вказівки до виконання курсової роботи на тему: «Грошова оцінка населеного пункту» / Укл.: Щербак Ю.В., Коваленко С.В. – Чернігів: ЧДТУ, ННІТ, 2015. – 22 с.

Укладачі: ЩЕРБАК Юлія Володимирівна, викладач кафедри геодезії, картографії та землеустрою
КОВАЛЕНКО Світлана Василівна, кандидат педагогічних наук, доцент кафедри геодезії, картографії та землеустрою

Відповідальний за випуск – ТЕРЕЩУК Олексій Іванович, завідувач кафедри геодезії, картографії та землеустрою, кандидат технічних наук, доцент

Рецензент: МОВЕНКО Віктор Іванович, старший викладач кафедри геодезії, картографії та землеустрою Чернігівського національного технологічного університету

© Щербак Ю.В., Коваленко С.В. 2015

© ЧНТУ, ННІТ, 2015

Зміст

Вступ.	4
РОЗДІЛ 1. Підготовчі роботи.	6
1.1. Загальні відомості про населений пункт.	6
1.2. Уточнення планово картографічної основи населеного пункту.	6
1.3. Характеристика ґрунтового покриву населеного пункту.	6
1.4. Вихідна інформація для базового визначення вартості земель.	6
РОЗДІЛ 2. Земельно-оціночна структуризація населеного пункту.	9
2.1. Виділення оціночних районів.	9
2.2. Встановлення меж економіко-планувальних зон та визначення коефіцієнтів місця розташування земельної ділянки (Км2).	9
2.3. Визначення функціональних та локальних факторів в межах економіко-планувальних зон.	10
РОЗДІЛ 3. Грошова оцінка земель населеного пункту.	13
3.1. Грошова оцінка забудованих земель.	13
3.2. Грошова оцінка земель, що використовуються як сільськогосподарські угіддя.	13
3.3. Грошова оцінка окремої земельної ділянки.	14
РОЗДІЛ 4. Розгляд, погодження матеріалів грошової оцінки земель населеного пункту.	18
Рекомендована література.	19
Додатки.	20
Додаток А – Завдання на виконання курсової роботи.	20
Додаток Б – Зразок титульного аркуша курсової роботи.	21
Додаток В – Зразок штампуграфічного матеріалу курсової роботи.	22

Вступ

Дисципліна “Міський і земельний кадастр” займає важливе місце при підготовці фахівців із землевпорядкування та кадастру та з геоінформаційних систем і технологій. Вона є базовою для подальшого поглибленого вивчення таких дисциплін, як “Законодавче забезпечення кадастру нерухомості”, “Управління земельними ресурсами”, “Землевпорядне проектування”, “ГІС в кадастрових системах” та інших.

Робочою програмою курсу передбачено виконання курсової роботи.

Метою курсової роботи є закріплення та поглиблення студентами теоретичних знань з навчальної дисципліни, а також формування в них умінь та здобуття відповідних практичних навиків при виконанні кадастрових та землевпорядних робіт, вирішенні питань регулювання земельних відносин.

Тема курсової роботи: **“Грошова оцінка земель населеного пункту”**.

Завдання на виконання курсової роботи наведено у додатку А. Кожен студент отримує індивідуальний варіант завдання.

Курсова робота має наступну структуру:

Вступ

РОЗДІЛ 1. Підготовчі роботи

- 1.1. Загальні відомості про населений пункт*
- 1.2. Уточнення планово картографічної основи населеного пункту*
- 1.3. Характеристика ґрунтового покриву населеного пункту*
- 1.4. Вихідна інформація для базового визначення вартості земель*

РОЗДІЛ 2. Земельно-оціночна структуризація населеного пункту

- 2.1. Виділення оціночних районів*
- 2.2. Встановлення меж економіко-планувальних зон та визначення коефіцієнтів місця розташування земельної ділянки (Км²)*
- 2.3. Визначення функціональних та локальних факторів в межах економіко-планувальних зон*

РОЗДІЛ 3. Грошова оцінка земель населеного пункту

- 3.1. Грошова оцінка забудованих земель*
- 3.2. Грошова оцінка земель, що використовуються як сільськогосподарські угіддя*
- 3.3. Грошова оцінка окремої земельної ділянки*

РОЗДІЛ 4. Розгляд, погодження матеріалів грошової оцінки земель населеного пункту

Загальні висновки і рекомендації

Література

Курсова робота складається з пояснювальної записки обсягом не менше 40 сторінок формату А-4 та графічних матеріалів (3 аркуші формату А-3).

Текст повинен супроводжуватися необхідними розрахунками, таблицями, а також містити відповідні пояснення, обґрунтування та висновки.

У вступі пояснювальної записки обсягом до двох сторінок студент розкриває актуальність проведення грошової оцінки, її завдання, вказує мету, предмет і об'єкт роботи, перелік завдань, які необхідно вирішити при

виконанні курсової роботи.

У загальних висновках і рекомендаціях студент наводить перелік основних положень та результатів, отриманих і описаних у розділах основної частини курсової роботи, наводить рекомендації щодо покращення проведення грошової оцінки території населеного пункту.

В тексті обов'язково повинні бути посилання на літературні джерела. Література оформлюється у формі нумерованого списку в алфавітному порядку. Студент мовою оригіналу наводить перелік вітчизняних і закордонних літературних джерел та інтернет-ресурсів, використаних при виконанні курсової роботи.

РОЗДІЛ 1. Підготовчі роботи

1.1. Загальні відомості про населений пункт

Характеризується місцезнаходження об'єкту оцінки, в якій природно-кліматичній зоні розташована територія, температурний режим (середня, максимальна і мінімальна температури, сума активних температур за вегетаційний період, початок та періодичність заморозків, тощо).

Опади – середні за рік, за вегетаційний період, інтенсивність злив та частота випадання, товщина та терміни випадання снігового покриву, інтенсивність сніготанення.

Пануючі вітри – які впливають на ерозію ґрунтів. Характеристика наявності процесів вітрової ерозії на території об'єкту.

Рельєф території - характеризується роздрібненість схилів, наявність ерозійних процесів (водної ерозії), інтенсивність процесів яроутворення.

Характеризуються річки, струмки та інші водойми, які розташовані та території, їх місце розташування, характерні особливості, компактність і конфігурація, характерні особливості заплави, режим паводків, наявність прибережних смуг.

1.2. Уточнення планово-картографічної основи населеного пункту

Уточнюється планово-картографічна основа, її масштаб, загальна площа населеного пункту та складається експлікація земель згідно форми б-зем (Табл.1).

1.3. Характеристика ґрунтового покриву населеного пункту

Характеристика дається за агропромисловими групами ґрунтів (табл.2), ґрунтовий покрив в розрізі сільськогосподарських угідь (табл. 3), основні властивості ґрунтів за механічним складом, вмістом гумусу в родючому шарі, забезпеченістю поживними речовинами, а також за придатністю для вирощування в даній природно-сільськогосподарській зоні сільськогосподарських культур. Дається оцінка ґрунтів за природною родючістю, в балах бонітету. Характеризується наявність природної рослинності, її стан та розташування, площі, лісистість території тощо.

1.4. Вихідна інформація для базового визначення вартості земель

Вихідними даними для здійснення оцінки є нормативні документи про статус населеного пункту та його межі, дані державного земельного кадастру про правовий, природний та господарський стан земель, дані державної та відомчої статистичної звітності, що характеризують об'єкти інженерно-транспортного облаштування території, матеріали чергових планів, які ведуться землевпорядними органами, комунальними службами. Для визначення базової вартості одного квадратного метра земель використовуються статистичні та нормативні дані про витрати на освоєння та облаштування території населеного

пункту, що включають відповідну вартість головних споруд та мереж.(табл.4).
Базова вартість одного квадратного метра також залежить від регіональних факторів місця розташування населеного пункту (табл.5).

Таблиця 1 - Експлікація земель в адміністративних межах села Колодієвка

№ пп.	Назва власників та землекористувачів	Загальна площа земель, всього	Сільськогосподарські землі							Забудовані землі							Відкриті заборошені землі	Води			
			Всього	Сільськогосподарські угіддя					Під господ. будівлями і дворами	Всього	Під житлового забудовою	Комерційного використання	Громадського призначення	Транспорту і зв'язку	Землі, які викор для відпоч. та ін. відкр. землі			Відкриті заборошені землі	Штучні водотоки	ставки	
				Всього	Рілля	Багаторічні насадження	Сінокося	Пасовища							Зелені насажден заг користуван	Вулиць,набереж них,площ					кладовищ
1	2	4	5	6	7	8	10	11	12	18	19	22	23	25	56	61	62	63	74	76	
1.	ПОП „Зірка ”	42,41	42,41						42,41												
2	Громадяни, яким надані землі у власність і користування	244,3	215,7	215,7	174,0	41,7				28,6	28,6										
2.1	Для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд	188,4	159,8	159,8	118,1	41,7				28,6	28,6										
2.2	Для ведення особистого підсобного господарства	55,9	55,9	55,9	55,9																
3	Заклади культури, освіти, торгівлі, громадські організації та інші	22,22	7,4	7,4	7,4					14,82		1,25	13,57								
3.1	Будинок культури	1,2								1,2			1,2								
3.2	Адмінбудівля	0,4								0,4			0,4								
3.3	Церква	0,65								0,65			0,65								
3.4	Школа	9,65	7,4	7,4	7,4					2,25			2,25								
3.5	Медичні заклади	1,93								1,93			1,93								
3.6	Магазини	1,25								1,25		1,25									
3.7	Дитсадки	1,79								1,79			1,79								
3.8	Аптека	0,4								0,4			0,4								
3.9	Баня	0,3								0,3			0,3								
3.10	Автобусна зупинка	0,05								0,05			0,05								
3.11	Пожарне депо	4,6								4,6			4,6								
4	Землі державної власності, які не надані у власність або користування	144,37	32,57	32,57	16,0		10,39	6,18		111,8						95,5			2,2	14,1	
	Всього	453,3	298,08	298,08	197,4	41,7	10,39	6,18	42,41	155,22	28,6	1,25	13,57			95,5			2,2	14,1	

Таблиця 2 – Номенклатурний список агрогосподарських груп ґрунтів

№ пп.	Шифр агро групи	Назва ґрунтів	Площі, га
1	49г	Темно-сірі і сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані слабо змиті легкосуглинкові	38,97
2	50г	Темно-сірі і сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані середньозмиті легкосуглинкові	158,93
3	53г	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильно реградовані слабо змиті середньосуглинкові	74,15
4	55д	Чорноземи типові і чорноземи сильно реградовані слабо змиті середньосуглинкові	82,71
5	141	Лучно-болотні, мулувато-болотні, неосушені ґрунти	0,84
	Всього		355,6

* - площа вказана без врахування вуличної мережі і осушувальних каналів.

Таблиця 3 – Експлікація агровиробничих груп ґрунтів території села Колодієвка в розрізі сільськогосподарських угідь

№ п/п	Угіддя	Загальна площа, га	В т.ч. по агровиробничих групах ґрунтів				
			55д	53г	49г	50г	141
1.	Громадяни, яким надані землі у власність і користування	215,7	42,3	32,8	23,3	117,3	
	В т.ч. рілля	174,0	34,8	26,1	8,7	104,4	
	Сади	41,7	7,5	6,7	14,6	12,9	
2.	Землі, які не надані у власність або користування (землі загального користування для сінокошіння і випасання худоби)	16,57	10,94		1,34	4,29	
	В т.ч. сіножаті	10,39	10,39				
	Пасовища	6,18	0,55		1,34	4,29	
3.	Землі, які не надані у власність або користування (землі запасу та сади)	23,4		17,03		6,37	
	В т.ч. рілля	23,4		17,03		6,37	
	Всього с.-г. угідь	255,67	53,24	49,83	24,64	127,96	
	В т.ч. рілля	197,40	34,8	43,13	8,7	110,77	
	Сади	41,7	7,5	6,7	14,6	12,9	
	Сіножаті	10,39	10,39				
	Пасовища	6,18	0,55		1,34	4,29	

Таблиця 4 – Витрати на облаштування села Колодієвка

Показники та одиниці виміру	За станом на початок 2004р.	
	Натур. одиниць	Вартість, грн.
Водопостачання: головні споруди, од.	1	181333,08
Магістральні мережі, км	1,00	
Каналізація: головні споруди	1	481087,80
Магістральні мережі, км	1,00	
Телекомунікації: головні споруди	1	222040,50
Магістральні мережі, км	2,00	
Теплопостачання: головні споруди	1	1025099,37
Магістральні мережі, км		
Електропостачання: головні споруди, од.	1	407074,25
Магістральні мережі, км	13,50	
Озеленення		200340,00
Вулично-дорожна мережа	23,50	1183700,00
Всього		3700675,00

Таблиця 5 – Регіональні фактори місця розташування населеного пункту (Км 1)

Регіональні фактори	Показники	Величина коефіцієнта
Статус курорту	-	-
Зона радіоактивного забруднення	-	-
Приміська зона міста з населенням	Менше 100 тис.чол.	1,00

РОЗДІЛ 2. Земельно-оціночна структуризація населеного пункту

2.1. Виділення оціночних районів

Головним в земельно-оціночній структуризації є встановлення відносної однорідності території за рентоутворюючими факторами, котрі впливають на потенційну прибутковість та інші соціально-економічні переваги від використання земель населених пунктів.

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;
- об'єднання земельно-оціночних одиниць в економіко-планувальні зони за ступенем цінності території та її функціональним призначенням.

Після вивчення та аналізу картографічних та ґрунтових матеріалів, виділяються земельно-оціночні райони, опис меж та їх коротка характеристика (табл.6)

2.2. Встановлення меж економіко-планувальних зон та визначення коефіцієнтів місця розташування земельної ділянки (Км2)

Для встановлення економіко-планувальних зон застосовується експертний метод оцінки оціночних районів населеного пункту, який полягає в наступному:

1. Заповнення анкети експертної оцінки, що включає 16 факторів, які можуть вплинути на величину комплексного індексу цінності району (Табл. 7).
2. Оцінка окремого фактора встановлюється за 5-бальною шкалою, при цьому "5" балами оцінюється найкраще значення фактора, а балом "1" – його відсутність або найгірше значення.
3. Визначається сума балів оцінки фактора.
4. Вираховується комплексний індекс цінності для окремого оціночного району за формулою:

$$I_i = I_c / I \quad (1)$$

де – I_i – комплексний індекс цінності району; I_c – середній бал оціночного району; I – середньозважений бал по населеному пункту. Результати експертної оцінки по кожному з оціночних районів зводяться табл.8.

Наступна стадія виконання оцінки земель - економіко-планувальне зонування території. При об'єднанні оціночних районів в економіко-планувальні зони враховуються наступні три фактори:

1. суміжність районів;
2. переважно однотипне функціональне використання;
3. близькість значення індексу I_i .

Значення загального коефіцієнта Км2 для окремої економіко-планувальної зони визначається як середньозважене (за часткою площі районів) індексів Іі оціночних районів, які входять до цієї зони (Табл. 9).

2.3. Визначення функціональних та локальних факторів в межах економіко-планувальних зон

Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (Кф), враховують відносну прибутковість наявної в її межах економічної діяльності.

Відведення земель до груп функціонального використання проводиться відповідно до класифікатора видів економічної діяльності та стандартної класифікації забудованих земель (табл. 10).

Локальні коефіцієнти (Км3) застосовуються при визначенні вартості конкретної земельної ділянки і враховують особливості її місця розташування в межах економіко-планувальної зони.

Згідно з розділом 3 Порядку грошової оцінки передбачається можливість застосування 30 коефіцієнтів, які відображають функціонально-планувальні, інженерно-інфраструктурні, інженерно-геологічні, історико-культурні, природно-ландшафтні та санітарно-гігієнічні місця розташування земельної ділянки (табл. 11).

Таблиця 6 – Земельно-оціночна структуризація території с. Колодієвка

Номер оціночного р-ону	Квартали та території, що входять в район	Площа, га	Коротка характеристика
1	1-3 – Землі житлової забудови, землі громадського призначення	8,00	Квартали, які знаходяться в західній частині села, на околиці.
2	5-17 – Землі житлової забудови	52,01	Квартали, які знаходяться в південно-західній частині, прилягають до центра.
3	18 – сільськогосподарські угіддя	6,55	Землі для особистого підсобного господарства, на околиці
4	19-20 – сільськогосподарські угіддя	9,02	Землі для ведення особистого підсобного господарства, в північно-західній частині на околиці села
5	21-22 – господарські двори ПОП «Зірка»	23,3	Господарські двори ПОП «Зірка», квартали що знаходяться в північній частині і прилягають до центру села
6	23 -Землі державної власності	4,67	С/г угіддя для сінокосіння і випасання худоби
7	24 – госп. двори ПОП «Зірка»	2,5	Квартали, що прилягають до центру
8	25-28 - Землі житлової забудови	18,76	Квартали, що знаходяться в північно-східній частині і прилягають до центру села.
9	29 – сільськогосподарські угіддя	5,1	Землі для ведення особистого підсобного господарства
10-11	30-31 – сільськогосподарські угіддя	5,31	С/г угіддя для сінокосіння і випасання худоби
12	32 – сільськогосподарські угіддя	0,72	Землі для ведення особистого підсобного господарства
13	33-43 -Землі житлової забудови	59,86	Квартали в північно-східній частині і прилягають до центра села
14	44-46 – сільськогосподарські угіддя	14,32	Землі для ведення особистого підсобного господарства
15	47 - Землі громадського призначення	3,28	Квартали, що знаходяться в південно-східній частині.
16	48-52, 69-70 - Землі громадського призначення, житлової забудови	27,70	Центральна частина села.
17	53-57 -Землі житлової забудови	32,16	Квартали, що знаходяться південно-східній частині села.
18-19	58-60 – сільськогосподарські угіддя	17,8	Землі для ведення особистого підсобного господарства
20	61 - Землі житлової забудови	16,18	Квартали, в південно-східній частині села
21	62 – господарські двори ПОП «Зірка»	16,61	Квартали, що знаходяться в південній частині.
22	63-67 – сільськогосподарські угіддя	17,65	С/г угіддя для сінокосіння і випасання худоби
	Канали, болота, ставки	16,3	
	Вулична мережа	95,5	
	Всього	453,3	

Таблиця 7 – Анкета експертної оцінки території с. Колодієвка

№	Фактор	Оціночні райони																					
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	Доступність до центра села	3	5	4	3	4	4	5	5	2	2	2	2	3	1	5	5	4	1	2	2	2	3
2	Доступність до концентрованих місць прикладання праці	4	5	3	3	4	4	5	5	2	2	2	2	3	1	5	5	5	4	5	5	5	2
3	Доступність до місць масового відпочинку	4	4	4	3	4	3	4	5	2	3	3	2	5	1	5	5	5	4	3	3	3	3
4	Доступність до зупинок суспільного транспорту	5	5	4	4	4	4	5	4	1	1	1	1	2	1	3	5	3	3	3	3	2	2
5	Рівень теплопостачання	1	3	1	1	3	1	2	3	1	1	1	1	4	1	4	5	4	1	1	3	3	1
6	Рівень газопостачання	1	3	1	1	3	1	2	4	1	2	2	1	4	1	3	4	3	1	1	4	3	1
7	Рівень водопостачання	1	3	1	1	3	1	3	3	1	1	1	1	4	1	4	5	4	1	1	3	3	1
8	Рівень каналізації	1	3	1	1	3	1	2	3	1	1	1	1	3	1	3	4	3	1	1	4	3	1
9	Інженерна підготовка території	3	4	1	1	4	1	2	2	1	2	2	1	2	1	3	3	3	2	1	3	4	1
10	Забезпечення магазинами	5	4	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	4	1	3	5	3	1	2	4	3	2
11	Забезпечення закладами побутового обслуговування	1	5	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	2	1	3	5	4	1	2	4	3	3
12	Забезпечення культурними та спортивними закладами	1	5	1	1	2	1	2	1	1	2	1	2	5	1	5	5	4	1	2	4	3	2
13	Забезпечення школами	1	5	1	13	1	1	1	1	1	1	1	1	5	1	5	5	4	1	2	4	3	2
14	Забезпечення дитячими садками – яслами	5	5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	5	1	5	5	4	1	2	4	3	2
15	Рівень зашумленості	3	3	1	1	5	5	3	2	1	1	1	2	3	1	4	4	5	1	5	5	5	2
16	Якість ґрунтів	4	4	5	5	4	4	3	1	4	4	4	4	3	5	3	3	3	4	4	2	5	3
	Сума балів	44	64	31	29	43	34	44	42	22	26	25	24	55	20	63	73	61	29	37	57	53	31

Таблиця 8 – Розрахунок комплексного індексу Іі

Оціночні райони	Сума балів по району	Середній бал	Іі
1	44	2,75	0,94
2	64	4,00	1,36
3	31	1,94	0,66
4	29	1,81	0,62
5	43	2,69	0,91
6	34	2,13	0,72
7	44	2,75	0,94
8	42	2,63	0,89
9	22	1,38	0,47
10	26	1,63	0,55
11	25	1,56	0,53
12	24	1,5	0,51
13	55	3,44	1,17
14	20	1,25	0,43
15	63	3,94	1,34
16	73	4,56	1,55
17	61	3,81	1,30
18	29	1,81	0,62
19	37	2,31	0,79
20	57	3,56	1,21
21	53	3,31	1,13
22	31	1,94	0,66
Середньозважений бал		2,93	

Таблиця 9 – Значення коефіцієнта Км2

Економіко-планувальні зони	Оціночні райони, які включені до зони	Км2
1	2,3,4	0,88
2	1,5,6,7,16,19,20,21,15	1,06
3	8,9,10,11,12,13,14,17,18,22	0,71

Таблиця 10 – Функціональне використання земельних ділянок (Кф)

Група функціонального використання території	Склад груп земель	Значення коефіцієнта
Землі житлової забудови	Землі одно - і двоповерхової забудови	1,00
Землі комерційного використання	Землі роздрібної та комерційної торгівлі	2,50
Землі громадського призначення	Приміщення сільської ради, школа, церква, клуб	0,70
Землі транспорту, зв'язку	Землі автомобільного транспорту, трубопровідного транспорту	0,80
Землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі	Землі зелених насаджень загального користування.	0,50
Землі сільськогосподарського призначення	Землі для ведення особистого підсобного господарства, для сінокосіння і випасання худоби, сільськогосподарські угіддя ПОП	Грошова оцінка визн. відп. до р.2 Порядку гр. оцінки
	Землі надані для потреб сільськогосподарського виробництва, які зайняті виробничими, культурно-побутовими та господарськими будівлями (під виробничими дворами і будівлями ПОП)	0,80

Таблиця 11 – Місце розташування земельних ділянок (локальні фактори- Км3)

Назва локальних факторів	Значення локальних коефіцієнтів
Територіально-планувальні фактори	
Місця розташування земельних ділянок в: зоні пішохідної доступності до:	
Громадського центру	1,10
Парку	1,04
Зовнішнього пасажирського транспорту	1,05
Інженерно-інфраструктурні фактори	
Земельні ділянки, що прилягають до вулиць без: каналізації	0,95
Централізованого газопостачання	0,90
Централізованого водопостачання	0,92
Тепломережі	0,95
Інженерно-геологічні фактори	
Місцезнаходження земельних ділянок:	
В зоні залягання ґрунтових вод глибиною менше 3 метрів	0,93
Санітарно-гігієнічні фактори	
Місцезнаходження земельних ділянок:	
В водоохоронній зоні	1,05
В санітарно-захисній зоні	0,96

РОЗДІЛ 3. грошова оцінка земель населеного пункту

3.1. грошова оцінка забудованих земель

В основі грошової оцінки земель населеного пункту лежить рентний дохід, що виникає завдяки місцю розташування його у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних, інженерно-геологічних умов, екологічного стану та функціонального використання земель.

Грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки в населеному пункті визначається за формулою:

$$Ц_n = V * N_p * K_f * K_m / N_k \quad (2),$$

де C_n – грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки (у гривнях); V – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр (у гривнях); N_p – норма прибутку, (6%); N_k – норма капіталізації, (3%); K_f – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки; K_m – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Базова вартість одного квадратного метра земель населеного пункту визначається за формулою:

$$C_{nm} = V * N_p * K_{m1} / N_k \quad (3),$$

де K_{m1} – коефіцієнт, який враховує значення та статус населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення.

Вартість одного квадратного метра земель населеного пункту в межах економіко-планувальної зони (C_{nz}) розраховується за формулою:

$$C_{nz} = C_{nm} * K_{m2} \quad (4),$$

де K_{m2} – коефіцієнт, який враховує містобудівну цінність території в межах населеного пункту.

Числові значення факторних оцінок прийняті в межах граничних значень коефіцієнтів K_{m2} та вартість одного квадратного метра земель населеного пункту по економіко-планувальних зонах (C_{nz}) грн./м² зводяться в табл. 12.

Вартість одного квадратного метра земельної ділянки визначається за формулою:

$$C_n = C_{nz} * K_f * K_{m3} \quad (5),$$

де K_{m3} – коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки. Розрахунки для визначення одного квадратного метра та всієї площі земельних ділянок у межах кварталів зводяться в табл. 13.

3.2. грошова оцінка земель, що використовуються як сільськогосподарські угіддя

Таксономічними одиницями грошової оцінки земель є агровиробничі

групи ґрунтів, перелік яких наведено в табл. 1. Бали бонітету по агровиробничим групам ґрунтів зводяться в табл.14.

Грошова оцінка одного гектара певної агровиробничої групи ґрунтів у межах населеного пункту (Гагр) розраховується за формулою:

$$\text{Гагр} = \text{Г} * \text{Багр} / \text{Б} \quad (6),$$

де Г – грошова оцінка 1 га відповідних сільськогосподарських угідь на території базового сільськогосподарського підприємства (1996); Б – середній бал бонітету по базовому сільськогосподарському підприємству (1996); Багр – бал бонітету відповідної агрогрупи.

Грошова оцінка 1 га на території базового сільськогосподарського підприємства (1996) складає:

- рілля 10290,10 грн.;
- багаторічні насадження 42435,6 грн.;
- сіножаті 5558,3 грн.;
- пасовища 5085,5 грн.

Середні бали бонітету по базовому сільськогосподарському підприємству (1996) дорівнюють :

- рілля 49;
- пасовища 48;
- сіножаті 37;
- багаторічні насадження 53.

Шкала грошової оцінки одного гектара сільськогосподарських угідь зводиться в табл. 15, загальна грошова оцінка сільськогосподарських угідь – в табл. 16. Загальна грошова оцінка земель певного функціонального використання з врахуванням локальних факторів по населеному пункту розраховується в табл. 17.

3.3. Грошова оцінка окремої земельної ділянки

Грошова оцінка окремої земельної ділянки визначається за формулою:

$$\text{Цз} = \text{Цн} * \text{Пз} \quad (7),$$

де Цз – грошова оцінка земельної ділянки (у гривнях); Цн – грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки (у гривнях); Пз – площа земельної ділянки (у кв.м).

Провести грошову оцінку земель окремого громадянина в такій послідовності:

- по земельно-облікових матеріалах визначити площу земель у власності чи користування громадянина (під забудовою, ріллі, саду і ін.).
- дані про громадянина (в якому кварталі громадянин проживає, за табл. 13 визначити ціну одного квадратного метра земель.

Грошову оцінку одного квадратного метра, або гектара сільськогосподарських угідь, встановити по шкалі грошової оцінки земель (табл.15), назву агровиробничих груп ґрунтів визначити за планом ґрунтового покриття території.

Сумарно визначити загальну грошову оцінку земель громадянина.

Таблиця 12 – Вартість 1 м² земель населеного пункту по економіко-планувальним зонам

Економіко-планувальні зони	Перша	Друга	Третя
Вартість грн/м ²	8,62*0,88=7,59	8,62*1,06=9,14	8,62*0,71=6,12

Таблиця 13 – Розрахунки грошової оцінки 1м² забудованих земель

Номери кварталів	Категорії земель за функцією використання	Базова вартість, грн. (Цнм)	Зональний коефіцієнт (Км2)	Середня вартість 1 кв.м земель в економіко-планувальній зоні, грн.(Цнз)	Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання ділянки (Кф)	Цнз·Кф	
1	2	3	4	5	6	7	
Перша економіко-планувальна зона							
2	1	Землі житлової забудови	8,62	0,88	7,59	1,00	7,59
3	1	Землі житлової забудови	8,62	0,88	7,59	1,00	7,59
4	1	Землі житлової забудови	8,62	0,88	7,59	1,00	7,59
Друга економіко – планувальна зона							
1	1	Землі житлової забудови	8,62	1,06	9,14	1,00	9,14
	2	Землі громадського призначен	8,62	1,06	9,14	0,70	6,40
	3	Землі комерційного використ	8,62	1,06	9,14	2,50	22,85
5	1	Виробн. двори ПОП «Зірка»	8,62	1,06	9,14	0,80	7,31
6	1	Землі житлової забудови	8,62	1,06	9,14	1,00	9,14
7	1	Виробн. двори ПОП «Зірка»	8,62	1,06	9,14	0,80	7,31
16	1	Землі громадського призначен	8,62	1,06	9,14	0,70	6,40
	2	Землі комерційного використ	8,62	1,06	9,14	2,50	22,85
	3	Землі житлової забудови	8,62	1,06	9,14	1,00	9,14
19	1	Землі житлової забудови	8,62	1,06	9,14	1,00	9,14
20	1	Землі житлової забудови	8,62	1,06	9,14	1,00	9,14
21	1	Виробн. двори ПОП «Зірка»	8,62	1,06	9,14	0,80	7,31
15	1	Землі громадського призначен	8,62	1,06	9,14	0,70	6,40
	2	Землі комерційного використ	8,62	1,06	9,14	2,50	22,85
Третя економіко-планувальна зона							
8	1	Землі житлової забудови	8,62	0,71	6,12	1,00	6,12
9	1	Землі житлової забудови	8,62	0,71	6,12	1,00	6,12
10	1	Землі житлової забудови	8,62	0,71	6,12	1,00	6,12
11	1	Землі житлової забудови	8,62	0,71	6,12	1,00	6,12
12	1	Землі житлової забудови	8,62	0,71	6,12	1,00	6,12
13	1	Землі житлової забудови	8,62	0,71	6,12	1,00	6,12
14	1	Землі житлової забудови	8,62	0,71	6,12	1,00	6,12
17	1	Землі житлової забудови	8,62	0,71	6,12	1,00	6,12
18	1	Землі житлової забудови	8,62	0,71	6,12	1,00	6,12
22	1	Землі житлової забудови	8,62	0,71	6,12	1,00	6,12

Продовж. табл.13

Номери районів	Категорії земель за функцією використання	Локальні коефіцієнти на місцезнаходження земельної ділянки											Вартість 1 м ² , грн. (ЦН)	Площа земель, га	Вартість земель, грн.	
		В зоні пішоїдності громадських центрів	В зоні пішоїдності до зовнішнього пасажирського тр	В зоні пішоїдності до парку	Земельна ділянка, що примикає до вулиці без:				Місцезнаходження земельної ділянки							
					Централізованого водопостачання	Каналізації	Тепломережі	Централізованого газопостачання	В межах території що має схил	В санітарно-захисній зоні	В водоохоронній зоні	Добуток пофакторних оцінок (Км3)				
1	2	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
Перша економіко-планувальна зона																
2	1	Землі житлової забудови	1,10	1,05	1,04	0,92	0,95	0,95	0,90				0,90	6,83	1,16	79228,00
3	1	Землі житлової забудови	1,10	1,05	1,04	0,92	0,95	0,95	0,90				0,90	6,83	1,93	131819,00
4	1	Землі житлової забудови	1,10	1,05	1,04	0,92	0,95	0,95	0,90				0,90	6,83	2,10	143430,00
Друга економіко – планувальна зона																
1	1	Землі житлової забудови	1,10	1,05	1,04	0,92	0,95	0,95	0,90				0,90	8,23	1,40	155220,00
	2	Землі громадсь. призначен	1,10	1,05	1,04				0,90				1,08	6,91	0,84	58044,00
	3	Землі комерц.використ.	1,10	1,05	1,04				0,90				1,08	24,68	0,30	74040,00
5	1	Виробн. двори ПОП «Зірка»	1,10	1,05	1,04				0,90				1,08	7,89	23,3	1838370,00
6	1	Землі житлової забудови	1,10	1,05	1,04	0,92	0,95	0,95	0,90				0,90	8,23	1,28	105344,00
7	1	Виробн. двори ПОП «Зірка»	1,10	1,05	1,04				0,90				1,08	7,89	2,50	197250,00
16	1	Землі громадсь. призначен.	1,10	1,05	1,04				0,90				1,08	6,91	10,05	694455,00
	2	Землі комерц.використ.	1,10	1,05	1,04				0,90				1,08	24,68	0,35	86380,00
	3	Землі житлової забудови	1,10	1,05	1,04	0,92	0,95	0,95	0,90				0,90	8,23	1,98	162954,00
19	1	Землі житлової забудови	1,10	1,05	1,04	0,92	0,95	0,95	0,90				0,90	8,23	1,03	84769,00
20	1	Землі житлової забудови	1,10	1,05	1,04	0,92	0,95	0,95	0,90				0,90	8,23	0,40	32920,00
21	1	Виробн. двори ПОП «Зірка»	1,10	1,05	1,04				0,90				1,08	7,89	16,61	1310259,00
15	1	Землі громадсь. призначен.	1,10	1,05	1,04				0,90				1,08	6,91	2,68	185188,00
	2	Землі комерц.використ.	1,10	1,05	1,04				0,90				1,08	24,68	0,6	148080,00
Третя економіко-планувальна зона																
8	1	Землі житлової забудови	1,10	1,05	1,04	0,92	0,95	0,95	0,90				0,90	5,51	1,62	89262,00
9	1	Землі житлової забудови	1,10	1,05	1,04	0,92	0,95	0,95	0,90				0,90	5,51	0,22	12122,00
10	1	Землі житлової забудови	1,10	1,05	1,04	0,92	0,95	0,95	0,90				0,90	5,51	1,10	60610,00
11	1	Землі житлової забудови	1,10	1,05	1,04	0,92	0,95	0,95	0,90				0,90	5,51	1,24	68324,00
12	1	Землі житлової забудови	1,10	1,05	1,04	0,92	0,95	0,95	0,90				0,90	5,51	2,78	153178,00
13	1	Землі житлової забудови	1,10	1,05	1,04	0,92	0,95	0,95	0,90				0,90	5,51	2,40	132240,00
14	1	Землі житлової забудови	1,10	1,05	1,04	0,92	0,95	0,95	0,90				0,90	5,51	2,16	119016,00
17	1	Землі житлової забудови	1,10	1,05	1,04	0,92	0,95	0,95	0,90				0,90	5,51	1,67	92017,00
18	1	Землі житлової забудови	1,10	1,05	1,04	0,92	0,95	0,95	0,90				0,90	5,51	2,04	112404,00
22	1	Землі житлової забудови	1,10	1,05	1,04	0,92	0,95	0,95	0,90				0,90	5,51	2,09	115159,00
Всього														28,6	6402352,00	

Таблиця 14 – Бали бонітету агрогруп ґрунтів, виділених в межах території с. Колодієвка

Шифри агро виробничих груп ґрунтів	Бали бонітетів			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
49г	47	56	52	47
50г	37	37	33	31
55д	41	38	41	41
53г	61	58	61	61

Таблиця 15 – Шкала грошової оцінки 1 га сільськогосподарських угідь

Шифри агро виробничих груп ґрунтів	Грошова оцінка 1га/грн.			
	рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
49г	9870,10	44869,31	5898,60	4979,55
50г	7770,08	29645,80	3743,34	3284,39
55д	8610,08	30425,50	4650,82	4343,86
53г	12810,12	46471,79	6919,52	6462,82

Таблиця 16 – Розрахунок грошової оцінки сільськогосподарських угідь в межах с. Колодієвка по агро виробничих групах ґрунтів

Сільськогосподарські угіддя	Агровиробничі групи ґрунтів		Грошова оцінка 1га, грн.	Загальна оцінка, грн.
	шифр	Площа,га		
Рілля	55д	34,8	8610,08	299630,78
	49г	8,7	9870,10	85869,87
	50г	110,77	7770,08	860691,76
	53г	43,13	12810,12	552500,48
Разом		197,40		1798692,89
Багаторічні насадження	55д	7,5	30425,50	228191,25
	49г	14,6	44869,31	655091,93
	50г	12,9	29645,80	382430,82
	53г	6,7	46471,79	311360,99
Разом		41,7		1577074,99
Пасовища	55д	0,55	4343,86	2389,12
	49г	1,34	4979,55	6672,60
	50г	4,29	3284,39	14090,03
Разом		6,18		23151,75
Сіножаті	55д	10,39	4650,82	48322,02
Разом		10,39	4650,82	48322,02
ВСЬОГО		255,67		3447241,65

Таблиця 17 – Грошова оцінка земель с.Колодієвка

	Функціональне використання території	Площа, га	Загальна вартість, грн.	Середньозважена грошова оцінка 1м ² , грн.
1	Землі житлової забудови	28,6	1772908,00	6,20
2	Землі комерційного використання	1,25	345608,00	27,65
3	Землі громадської забудови	13,57	937687,00	6,91
4	Сільськогосподарські землі, в тому числі чисті виробничі будівлі і двори	42,41	3346149,00	7,89
5	Сільськогосподарські угіддя	255,67	3447241,65	1,35
	з них: рілля	197,40	1798692,89	0,91
	багаторічні насадження	41,7	1577074,99	3,78
	Сіножаті	10,39	48322,02	0,47
	Пасовища	6,18	23151,75	0,37
6	Вулична мережа	95,5	-	
7	Землі під каналами, болотами, ставками	16,3	-	
Разом		453,3	9849593,65	2,17

РОЗДІЛ 4. Розгляд, погодження матеріалів грошової оцінки земель населеного пункту

В даному розділі описати якими органами розглядаються, погоджуються і затверджуються результати грошової оцінки земель населених пунктів та для яких цілей в подальшому використовуються матеріали грошової оцінки земель.

Рекомендована література

1. В.І.Андрейцев. Правові засади земельної реформи та приватизації земель в Україні: Навчально-практичний посібник. – К.: Істина, 1999.
2. Вівчаренко О.А. Право власності на землю (актуальні проблеми). – Івано-Франківськ, 1998.
3. Володін М.О. Основи земельного кадастру. Навчальний посібник. – К.: Інститут змісту і методів навчання МОН України, 2002. – 352 с.
4. Гендельман М.А. Землеустроительное проектирование. – М.: Агропромиздат, 1986.
5. Горлачук В.В. Розвиток землекористування в Україні. – К.: Довіра, 1999.
6. Землевпорядний вісник. Науково-виробничий журнал.
7. Корнілов Л.В. Землевпорядне проектування. Реформування земельних відносин в Україні: Навчальний посібник. – Рівне, РДТУ, 2000. – 124 с.
8. Л. Перович, Б. Волосецький. Основи кадастру (частина 1). – Львів-Коломия, 2000.
9. Магазинщиков Т.П. Земельний кадастр. 3-е видання. – Львів, видавництво “Світ”, 1991, – 452 с.
10. Мицай М.А. Теоретичні основи землевпорядного проектування. Курс лекцій ЛДСГІ, 1995.
11. Практичний посібник з питань земельної реформи (збірник документів) / Держкомзем України, УААН, Міжнародний фонд підприємництва України, НПЦ “Реформи і право”, Всеукраїнське товариство “Просвіта”, – К.: 1996.
12. Проблеми земельного кадастру та застосування його даних в умовах ринкової економіки. Монографія. За ред. Д.І.Гнатовича. – Львів: ЛДАУ, 1996. –104 с.
13. Теоретико-методологічні основи державного земельного кадастру в Україні. За ред. Третяка А. М. – К.: ТОВ ЦЗРУ, 3003, 253 с.
14. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник / М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула та ін. За заг. ред. М.Г. Ступеня. - 2-ге видання, стереотипне. - Львів: Новий Світ-2000, 2006. - 336 с.
15. Третяк А.М. Землевпорядне проектування: Теоретичні основи і територіальний землеустрій: Навч. посібник. – К.: Вища школа, 2006. – 528с.
16. Формування ринку землі в Україні / За ред. А.С.Даниленка, Ю.Д.Білика. – К.: “Урожай”, 2002.

Додатки
Додаток А – Завдання на виконання курсової роботи

ЗАВДАННЯ
на виконання курсової роботи
студенту інженерно-будівельного факультету

Дисципліна: „Міський і земельний кадастр”
Тема: „Грошова оцінка населеного пункту”

Зміст курсової роботи

1. Пояснювальна записка:

Вступ

РОЗДІЛ 1. Підготовчі роботи

- 1.5. Загальні відомості про населений пункт
- 1.6. Уточнення планово-картографічної основи населеного пункту
- 1.7. Характеристика ґрунтового покриву населеного пункту
- 1.8. Вихідна інформація для базового визначення вартості земель

РОЗДІЛ 2. Земельно-оціночна структуризація населеного пункту

- 2.4. Виділення оціночних районів.
- 2.5. Встановлення меж економіко-планувальних зон та визначення коефіцієнтів місця розташування земельної ділянки (Км2).
- 2.6. Визначення функціональних та локальних факторів в межах економіко-планувальних зон.

РОЗДІЛ 3. Грошова оцінка земель населеного пункту

- 3.4. Грошова оцінка забудованих земель.
- 3.5. Грошова оцінка земель, що використовуються як сільськогосподарські угіддя.
- 3.6. Грошова оцінка окремої земельної ділянки.

РОЗДІЛ 4. Розгляд, погодження матеріалів грошової оцінки земель населеного пункту

Загальні висновки і рекомендації

Література

2. Склад графічних матеріалів:

1. Функціональне використання території населеного пункту
2. Ґрунтовий покрив території населеного пункту
3. Земельно-оціночна структуризація населеного пункту

Завдання видав _____

Завдання отримав _____

Додаток Б – Зразок титульного аркуша курсової роботи

Чернігівський національний технологічний університет

Навчально-науковий інститут технологій

Кафедра геодезії, картографії та землеустрою

КУРСОВА РОБОТА

з міського і земельного кадастру

на тему: «Грошова оцінка земель населеного пункту»

Студента (ки) ____ курсу ____ групи
напряму підготовки «Геодезія, картографія
та землеустрій»
спеціальності «Землевпорядкування та
кадастр» _____

(прізвище та ініціали)

Керівник в. Щербак Ю.В.

Національна шкала _____

Кількість балів: ____ Оцінка ECTS ____

Члени комісії: _____ к.т.н., проф. Терещук О.І.

_____ к.т.н., доц., Крячок С.Д.

_____ в. Щербак Ю.В.

м. Чернігів - 2015 рік

Додаток В – Зразок штампу графічного матеріалу курсової роботи

Виконала:				КУРСОВА РОБОТА			
Керівник:	Щербак Ю.В.						
				Грошова оцінка земель населеного пункту	Стадія	Лист	Листів
					КР	1	3
				Функціональне використання території населеного пункту	ЧНТУ ННІГ Кафедра геодезії, картографії та землеустрою		