

## Практична робота № 5

### Тема: Розрахунок грошового оцінювання земель економіко-планувальних зон населеного пункту

**Мета роботи:** освоїти методику розрахунку грошового оцінювання земель економічно-планувальних зон населеного пункту згідно з нормативними документами.

**Обладнання:** комп'ютер з доступом до Інтернету; база даних чинних законодавчих документів і довідкової літератури, калькулятор.

**Вихідні дані:** площі території населеного пункту, що оцінюється; кількість земельно-оцінних районів; витрати на освоєння та облаштування 1 кв. м. території населеного пункту (таблиця 5.1)

#### Короткі теоретичні відомості

В основу грошового оцінювання земель населених пунктів покладено капіталізацію рентного доходу, що виникає завдяки місце розташуванню населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштуванню його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інших інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану і функціонального використання земель.

Грошова оцінка земель населеного пункту визначається окремо для забудованої території і окремо для сільськогосподарських угідь у межах населеного пункту.

Процедура розрахунку грошового оцінювання земель населеного пункту передбачає:

- визначення базової вартості 1 кв. м. території;
- виділення земельно-оціночних районів;
- установлення меж економіко-планувальних зон і визначення коефіцієнта місцерозташування;

- розрахунок вартості земель економіко-планувальних зон;
- визначення функціональних і локальних чинників у межах економікопланувальних зон;
- грошове оцінювання земель різного функціонального використання;
- грошове оцінювання сільськогосподарських угідь.

Базову вартість земель населеного пункту  $C_{NM}$  визначають за формулою:

$$C_{NM} = \frac{B \cdot H_{\Pi}}{H_K} * K_{M1} \quad (5.1)$$

де  $B$  – витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту в розрахунку на 1 м<sup>2</sup>, грн;  $H_{\Pi}$  – норма прибутку (6 %);  $H_K$  – норма капіталізації (3 %);  $K_{M1}$  – коефіцієнт, який враховує значення і статус населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення.

Процес рентоутворення в межах населеного пункту відбувається на досить великій та неоднорідній території, яка характеризується складним поєднанням природних і антропогенних ландшафтів, різноманітними функціонально-планувальними особливостями, різним рівнем прибутковості від використання земель. Це призводить до неоднорідності прояву рентоутворювальних чинників і тому обумовлює необхідність землеоцінної структуризації території, а саме економіко-планувального зонування території населеного пункту.

Процедура економіко-планувального зонування передбачає:

- аналіз природно-планувальних особливостей території населеного пункту як просторової бази;
- виокремлення земельно-оціночних одиниць (оціночних регіонів), що характеризуються відносно однорідними споживчими властивостями, межі цих районів виділяються магістралями загально-міського значення, смугою

відведення залізниці, а в окремих випадках – межами ділянок виробничих підприємств;

- пофакторне та інтегральне оцінювання ступеня цінності території населеного пункту в межах земельно-оціночних одиниць;
- об'єднання земельно-оцінних одиниць у економіко-планувальні зони за ступенем цінності території та функціональним призначенням.

Для встановлення меж економіко-планувальних зон застосовують переважно експертний метод оцінювання території населеного пункту. Для цього спочатку заповнюють анкету експертного оцінювання містить ряд чинників, які можуть вплинути на комплексний індекс цінності земельно оціночного району. Оцінювання окремого чинника встановлюється за 5-ти бальною шкалою. При цьому балом 5 оцінюється найкраще значення, а балом 1 – його відсутність або найгірше значення. Потім розраховують комплексний індекс цінності ( $I_i$ ) земельно-оцінного району:

$$I_i = \frac{I_c}{I}, \quad (5.2)$$

де  $I_c$  – середній бал земельно-оцінного району;  $I$  – середньозважений бал для населеного пункту.

Середній бал земельно-оціночного району визначають як

$$I_c = \frac{I_p}{n}, \quad (5.3)$$

де  $I_p$  – сума балів оцінювання чинників у районі;  $n$  – кількість чинників.

Середньозважений бал для населеного пункту визначають за формулою:

$$I = \frac{\sum_1^i I_p}{\sum_1^i I_p} + I_c, \quad (5.4)$$

де  $i$  – кількість земельно-оціночних районів.

У разі об'єднання земельно-оціночних районів у економіко-планувальні зони враховують дію таких чинників:

- а) суміжність районів;
- б) переважно однотипне їх функціональне використання;
- в) близькість значень комплексного індексу  $I_i$  (значення індексів окремих

оцінних районів не повинні відрізнятися між собою більше, ніж на 15 %).

Вартість 1 м<sup>2</sup> земель економіко-планувальних зон визначається за формулою:

$$Ц_{НЗ} = Ц_{НМ} * K_{М2}, \quad (5.5)$$

де  $K_{М2}$  – коефіцієнт, який ураховує містобудівну цінність території.

Значення зонального коефіцієнта місця розташування земельної ділянки  $K_{М2}$  розраховують за формулою:

$$K_{М2} = \frac{\sum_1^I I_i * \Pi_i}{\sum_1^I \Pi_i} + I_C, \quad (5.6)$$

де  $\Pi_i$  – площа земельно-оціночних районів, які належать до даної економікопланувальної зони.

### **Завдання до теми**

*Завдання 1.* Розрахувати базову вартість земель населеного пункту.

Значення  $K_{М1}$  прийняти рівним 1,0.

*Завдання 2.* Виділити земельно-оціночні райони і визначити їх площі (умовно).

*Завдання 3.* Заповнити анкету експертного оцінювання території населеного пункту (умовно).

*Завдання 4.* Розрахувати значення комплексного індексу цінності  $I_i$  земельно-оціночних районів.

*Завдання 5.* Розрахувати значення земельних коефіцієнтів  $K_{М2}$  місця розташування земельної ділянки.

*Завдання 6.* Розрахувати вартість 1 м<sup>2</sup> земель економіко-планувальних зон  $Ц_{НЗ}$ .

Характеристика вихідних даних наведена в таблиці 5.1.

Приклад розрахунку грошового оцінювання 1 м<sup>2</sup> земель економікопланувальних зон населеного пункту наведений у таблицях 5.2–5.7.

Таблиця 5.1 – Характеристика вихідних даних для розрахунку грошового оцінювання земель економіко-планувальних зон

№ варіанта	Площа території, що оцінюється, га	Кількість земельно оцінних районів	Витрати на освоєння території, грн/м <sup>2</sup>
1	458,31	8	3,26
2	437,28	8	3,31
3	485,43	8	3,42
4	496,56	9	3,54
5	501,19	9	3,67
6	532,56	9	3,70
7	534,70	9	3,85
8	559,85	9	3,91
9	564,89	9	4,08
10	572,91	10	4,12
11	578,47	10	4,26
12	585,60	10	4,39
13	596,22	10	4,43
14	605,14	10	4,53
15	617,91	10	4,60
16	621,23	10	4,75
17	630,83	11	4,87
18	642,30	11	4,94
19	654,92	11	5,09
20	663,72	11	5,18



Доступність до місць відпочинку	4	2	2	1	3	5	1	2	2	4	3
Віддаленість від зупинок громадського транспорту	5	1	4	3	1	1	4	5	2	4	5
Рівень зашумленості	1	2	3	2	4	3	3	4	5	5	2
Рівень теплопостачання	2	4	3	2	1	2	3	1	1	3	3
Рівень водопостачання	3	5	2	5	3	3	5	5	2	2	4
Рівень каналізації	4	3	3	5	2	4	1	3	3	5	1
Підтоплення ґрунтовими водами	1	4	2	3	4	5	2	4	4	2	2
Забезпечення магазинами	2	3	4	1	2	5	1	3	4	5	3
Забезпечення закладами побут. обслуговування	5	2	1	4	2	3	4	2	3	3	1
Забезпечення спортивними та культурними закладами	2	4	3	1	1	5	3	2	4	2	3
Сума балів	34	36	35	32	29	42	31	36	39	37	35
Середній бал	2,8	3,0	2,9	2,7	2,4	3,5	2,6	3,0	3,3	3,1	2,9

Таблиця 5.5. - Розрахунок комплексного індексу  $I_i$  земельно-оціночних районів

Оцінний бал	Сума балів $I_p$	Середній бал $I_c$	Комплексний індекс $I_i$
1	34	2,83	0,96
2	36	3,00	1,02
3	35	2,92	0,99
4	32	2,67	0,91
5	29	2,42	0,82

6	42	3,50	1,19
7	31	2,58	0,87
8	36	3,00	1,02
9	39	3,25	1,10
10	37	3,08	1,04
11	35	2,92	0,99
Середньозважене значення	[386]	2,92	

Таблиця 5.6 – Значення коефіцієнта  $K_{M2}$

Економіко-планувальні зони	Оціночні райони, які належать до зони	Площа, га	$K_{M2}$
I	1, 4, 5, 7	153,80	0,89
II	2, 3, 8, 11	156,64	1,00
III	6, 9, 10	111,64	1,11
Середньозважене значення $K_{M2}$ для населеного пункту		[422,08]	0,99

Таблиця 5.7 – Розрахунок середньої вартості 1 кв. м земель економіко планувальних зон

Економіко планувальні зони	Площа зони, га	Базова вартість $C_{HM}$ , грн/м <sup>2</sup>	Значення коефіцієнта $K_{M2}$	Вартість $C_{HM}$ , грн/м <sup>2</sup>
I	153,80	6,40	0,89	5,70
II	156,64	6,40	1,00	6,40
III	111,64	6,40	1,11	7,10

### Висновки

Унаслідок виконання практичної роботи визначена базова вартість 1 м<sup>2</sup> земель населеного пункту, яка складає 6,40 грн; заповнена анкета експертного



оцінювання території населеного пункту; розраховані значення комплексного індексу цінності земельно-оцінних районів.

### **Контрольні питання**

1. Методичні засади грошового оцінювання земель населених пунктів.
2. Охарактеризуйте інформаційну базу нормативного грошового оцінювання земель населених пунктів.
3. Для чого здійснюють нормативно-грошове оцінювання земель?
4. Що покладено в основу грошового оцінювання земель населених пунктів?
5. Як визначають базову вартість 1 кв. м земель населеного пункту?
6. Яка норма прибутку (унаслідок розрахунку базової вартості земель)?
7. Яка норма капіталізації (унаслідок базової вартості земель)?
8. Що передбачає процедура економіко-планувального зонування території населеного пункту?
9. Як проводять процедуру виокремлення земельно-оцінних районів?
10. Дію яких чинників ураховують для об'єднання районів у економіко-планувальні зони?

**Література:** [1; 2, с. 154-182, с. 303-342; 9; 17;].