

6. Просторове планування розвитку територій громад: кращі практики та рекомендації – посібники – Всеукраїнська асоціація громад. *Всеукраїнська асоціація громад*. URL: <https://communities.org.ua/novyny/prostorove-planuvannya-rozvytku-terytorij-gromad-krashhi-praktyky-ta-rekomendacziyi-posibnyku/> (дата звернення: 17.09.2022).

ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В ЖИТОМИРСЬКІЙ ОБЛАСТІ

¹Захарчук В.В., ст. викладач, ²Андрушко О.О., студентка бакалавр

¹Одеська Державна академія будівництва та архітектури, м. Одеса, Україна

²Київський національний університет ім. Т. Шевченка, м. Київ, Україна

Для того щоб мати уявлення щодо земельних ділянок було проведено грошову оцінку земель. Розглянуто методи грошової оцінки які використовуються для визначення вартості земельних ділянок. Проаналізовано методики грошової оцінки та результат визначення вартості

На даний час оцінка земельних ділянок є досить вагомою так, як кожна земельна ділянка має бути належно оцінена з впливом всіх показників. Щоб визначити вартість було затверджено методики щодо проведення грошової оцінки. Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди.

Нормативна грошова оцінка – це одна з кількох видів оцінок, передбачених Законом України «Про оцінку земель», основою розрахунку якої є рентний дохід від використання земельної ділянки протягом певного періоду часу. Законодавчо поняття нормативної грошової оцінки визначено також в ст.1 Закону України «Про оцінку земель».

Для дослідження вартості земельних ділянок методом експертної грошової оцінки було обрано 3 ділянки на території смт. Першотравенськ, Новоград-

Волинського району Житомирської області. Одна з двох ділянок мала поліпшення (житлову забудову). Вартість визначали двома методами: дохідним та порівняльним.

Визначення вартості земельних ділянок методами експертної грошової оцінки



Рис. 1 – Досліджувана ділянка №1



Рис. 2 – Досліджувана ділянка №2

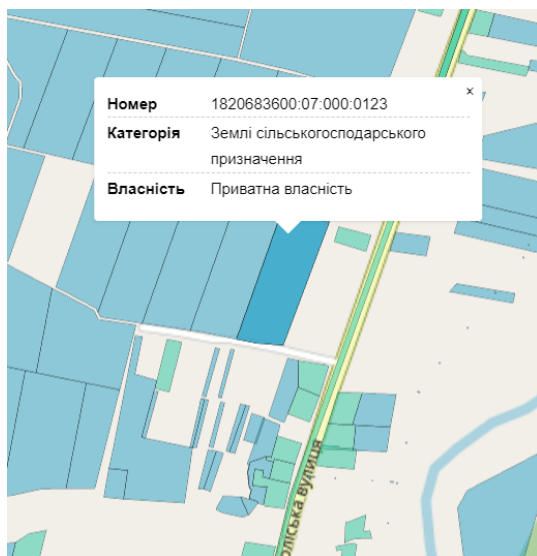


Рис. 3 – Досліджувана ділянка №3

Розрахунок ділянки №1:

$$\text{ПВД} = 200 \times 12 = 24\,00,00 \text{ грн.},$$

$$\text{ЧОД} = 24\,00 - 150 = 22\,50 \text{ грн.}$$

Дані схожого об'єкта: площа 2000 кв. м.,
виручка за рік – 20 55,754 грн.,

ціна земельної ділянки – 29 36,22 грн.,

$$\mathbf{R} = 20\,55,754 / 29\,36,22 = 0,7.$$

Знаходимо остаточну вартість:

$$\mathbf{V} = 22\,50 / 0,7 = \mathbf{3\,214,28 \text{ грн.}}$$

Для розрахунку порівняльним методом було обрано об'єкти аналогії та проставлено поправочні коефіцієнти. Обрахувавши вартість можна сказати що вона становить 7 850 грн.

Розрахунок ділянки №2:

$$\text{ПВД} = 3000 \times 12 = 36\,000,00 \text{ грн.},$$

$$\text{ЧОД} = 36\,000 - 1932 = 34\,068 \text{ грн.},$$

Дані схожого об'єкта: площа 850 кв.м,

виручка за рік – 34 068,00 грн.,

ціна квартири – 59 628, 00 грн.,

$$\mathbf{R} = 29\,814,00 / 59\,628,00 = 0,5.$$

Знаходимо остаточну вартість: $\mathbf{V} = 34\,068 / 0,5 = \mathbf{68\,136,00 \text{ грн.}}$

Для розрахунку порівняльним методом було обрано об'єкти аналоги та проставлено поправочні коефіцієнти. Обрахувавши вартість можна сказати що вона становить 51 230 грн.

Розрахунок ділянки №3

$$\text{ПВД} = 10000 \times 12 = 120000 \text{ грн.},$$

$$\text{ЧОД} = 120000 - 5000 = 115\,000 \text{ грн.},$$

Дані схожого об'єкта: площа 2,0486 га,

виручка за рік – 300000 грн.,

ціна земельної ділянки – 282 500 грн.

$$\mathbf{R} = 115\,000 / 282\,500 = 0,4$$

Знаходимо остаточну вартість: $\mathbf{V} = 115\,000 / 0,4 = \mathbf{287\,500 \text{ грн.}}$

Для розрахунку порівняльним методом обрано об'єкти аналоги та проставлено поправочні коефіцієнти. Обрахувавши вартість можна сказати що вона становить 257 543, 801 грн.

Використання результату, отриманого порівняльним підходом, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, буде об'єктивним, так як на сьогодні є достатня кількість проданих подібних земельних ділянок об'єктів в Житомирській області.

Визначення вартості земельних ділянок нормативно-грошовою оцінкою

(рис.1, рис.2, рис.3)

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за такою формулою:

$$Цн = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні \quad [1]$$

Для проведення нормативної грошової оцінки було обрано 3 ділянки за межами населеного пункту Першотравенськ Новоград-Волинського району Житомирської області (рис.4, рис.5, рис.6):

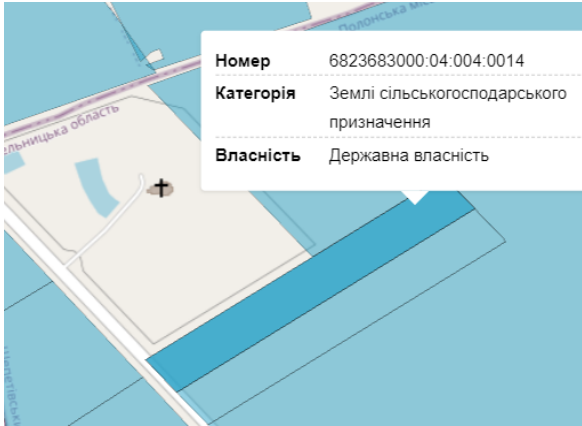


Рис. 4 – Досліджувана ділянка №1

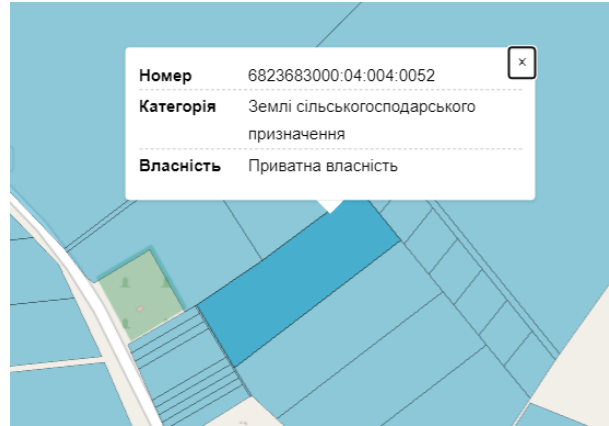


Рис.5 – Досліджувана ділянка №2

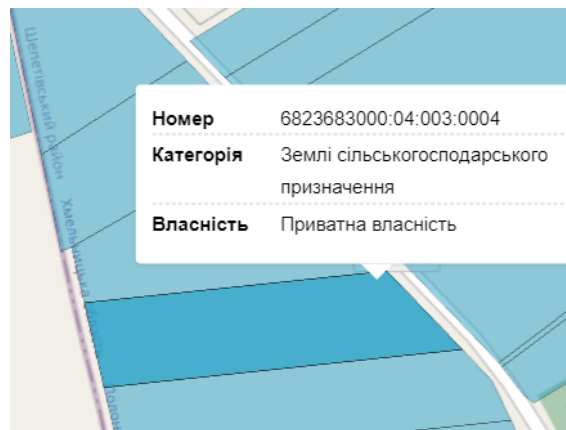


Рис.6 – Досліджувана ділянка №3

Земельна ділянка №1

Площа 2,0001 га	Км1 = 1,1	Км3 = 0,8	Кцп = 1	Кні = 1
Нод = 27520 грн	Км2 = 1	Км4 = 1	Кмц = 1,28	

$$ЦН = 2,0001 \times 27520 \times 1,1 \times 1 \times 0,8 \times 1 \times 1 \times 1,28 \times 1 = 62\,000,15 \text{ грн}$$

Земельна ділянка №2

Площа 2,0000 га	Км1 = 1,1	Км3 = 1	Кцп = 1	Кні = 1
Нод = 27520 грн	Км2 = 1	Км4 = 1	Кмц = 1,19	

$$ЦН = 2,0000 \times 27520 \times 1,1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,19 \times 1 = 72\,047,36 \text{ грн}$$

Земельна ділянка №3

Площа 2,95 га	Км1 = 1,1	Км3 = 0,8	Кцп = 1	Кні = 1
---------------	-----------	-----------	---------	---------

Нод = 27520 грн	Км2 = 1	Км4 = 1	Кмц = 1,23
-----------------	---------	---------	------------

$$\text{ЦН} = 2,95 \times 27520 \times 1,1 \times 1 \times 0,8 \times 1 \times 1 \times 1,23 \times 1 = 87\,873,56 \text{ грн}$$

Отже, провівши розрахунок нормативної грошової оцінки для земельних ділянок можна зазначити що на вартість земельних ділянок впливає багато факторів, також однозначно впливає площа.

Для того щоб ці дані можна було тримати в електронних базах, можна обрахувати вартість в програмах Гіс.

Так для прикладу в застосунку ArcGIS було оцифровано земельні ділянки кварталу смт. Першотравенськ (рис.7) та заповнено базу даних. Для того щоб обрахувати в застосунку вартість, необхідно заповнити таблицю (рис.8) та обрахувати за допомогою інструменту «Калькулятор поля».

Площа земельн	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмц	Кні	НГО грн
0,0367	27520	1,1	1	1	0,8	1	1,2	1	<NULL>
0,0538	27520	1,1	1	1	0,8	1	1,2	1	<NULL>
0,0245	27520	1,1	1	1	0,8	1	1,2	1	<NULL>
0,0378	27520	1,1	1	1	1	1	1,2	1	<NULL>
0,0438	27520	1,1	1	1	1	1	1,2	1	<NULL>
0,0159	27520	1,1	1	1	1	1	1,2	1	<NULL>
0,0106	27520	1,1	1	1	1	1	1,2	1	<NULL>
0,0212	27520	1,1	1	1	1	1	1,2	1	<NULL>
0,0263	27520	1,1	1	1	1	1	1,2	1	<NULL>
0,5125	27520	1,1	1	1	1	1	1,2	1	<NULL>
0,3333	27520	1,1	1	1	1	1	1,2	1	<NULL>
0,3509	27520	1,1	1	1	1	1	1,2	1	<NULL>
0,4561	27520	1,1	1	1	1	1	1,2	1	<NULL>
0,322	27520	1,1	1	1	1	1	1,2	1	<NULL>
0,338	27520	1,1	1	1	1	1	1,2	1	<NULL>
4,317	27520	1,1	1	1	0,9	1	1,2	1	<NULL>
4,0226	27520	1,1	1	1	0,9	1	1,2	1	<NULL>
2,9302	27520	1,1	1	1	0,9	1	1,2	1	<NULL>
1,9392	27520	1,1	1	1	0,9	1	1,2	1	<NULL>
2,1865	27520	1,1	1	1	0,9	1	1,2	1	<NULL>
1,7348	27520	1,1	1	1	0,9	1	1,2	1	<NULL>
2,7362	27520	1,1	1	1	1	1	1,2	1	<NULL>
4,1461	27520	1,1	1	1	1	1	1,2	1	<NULL>
0,3137	27520	1,1	1	1	1	1	1,2	1	<NULL>
0,63	27520	1,1	1	1	1	1	1,19	1	<NULL>
0,3125	27520	1,1	1	1	1	1	1,19	1	<NULL>
0,4133	27520	1,1	1	1	1	1	1,19	1	<NULL>
0,3212	27520	1,1	1	1	1	1	1,19	1	<NULL>
0,399	27520	1,1	1	1	1	1	1,19	1	<NULL>
0,2051	27520	1,1	1	1	1	1	1,19	1	<NULL>
0,237	27520	1,1	1	1	1	1	1,19	1	<NULL>
0,4929	27520	1,1	1	1	1	1	1,19	1	<NULL>
0,2705	27520	1,1	1	1	1	1	1,19	1	<NULL>
0,4022	27520	1,1	1	1	1	1	1,91	1	<NULL>
0,3482	27520	1,1	1	1	1	1	1,19	1	<NULL>
0,4674	27520	1,1	1	1	1	1	1,19	1	<NULL>
0,3827	27520	1,1	1	1	1	1	1,19	1	<NULL>
0,0971	27520	1,1	1	1	1	1	1,19	1	<NULL>
0,31	27520	1,1	1	1	1	1	1,19	1	<NULL>
0,2205	27520	1,1	1	1	1	1	1,19	1	<NULL>
0,1958	27520	1,1	1	1	1	1	1,19	1	<NULL>
0,164	27520	1,1	1	1	1	1	1,19	1	<NULL>
0,0918	27520	1,1	1	1	1	1	1,19	1	<NULL>

Рис.7 – Заповнена атрибутивна таблиця з коефіцієнтами (власна розробка)

Код цільового	Назва цільового призначення	НГО грн.
01.03	Для ведення особистого селянського господарства	6601,292
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	7702,61
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	7566,382
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	5240,118
01.03	Для ведення особистого селянського господарства	10028,83
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	11834,26
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	17742,81
01.03	Для ведення особистого селянського господарства	12507,61
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	13940,13
01.03	Для ведення особистого селянського господарства	14809,99
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	13912,31
01.03	Для ведення особистого селянського господарства	6321,085
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	6209,744
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	12261,71
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	11085,92
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	15253,86
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	7718,154
01.03	Для ведення особистого селянського господарства	4643,606
01.03	Для ведення особистого селянського господарства	5689,065
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	2724,188
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	11246,17
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	6597,583
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	8415,013
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	6478,966
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	5224,844
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	6090,786
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	5562,268
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	5023,727
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	4501,995
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	3747,073
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	4571,097
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	5615,779
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	6543,344
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	11366,54
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	10542,13
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	9256,01
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	4628,954
01.03	Для ведення особистого селянського господарства	5334,074
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	9818,44
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	11045,5
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	6369,33
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських б	4240,799

Рис. 8 – Обрахована вартість НГО в застосунку Arcgis (власна розробка)

Використання новітніх технологій спрощує будь які операції для проведення оціночних робіт. Застосовуючи ГІС програми різного типу, можна створювати безліч баз для подальшого використання міськими та сільськими громадами.

АСПЕКТИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗБАЛАНСОВАНОГО ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ ТА РОЗВИТКУ РЕГІОНІВ

*Іщенко Н.О., магістр, Національний університет біоресурсів і
природокористування України, м. Київ*

Планування територій є однією з найважливіших функцій управління соціально-економічним розвитком та здійснюється на загальнодержавному, регіональному й місцевому рівнях. В Україні нормативно-правова база дає змогу розглядати планування територій, акцентуючи на містобудівній,
III Міжнародна науково-практична конференція, Одеса, ОДАБА, 6-8 жовтня 2022 р.