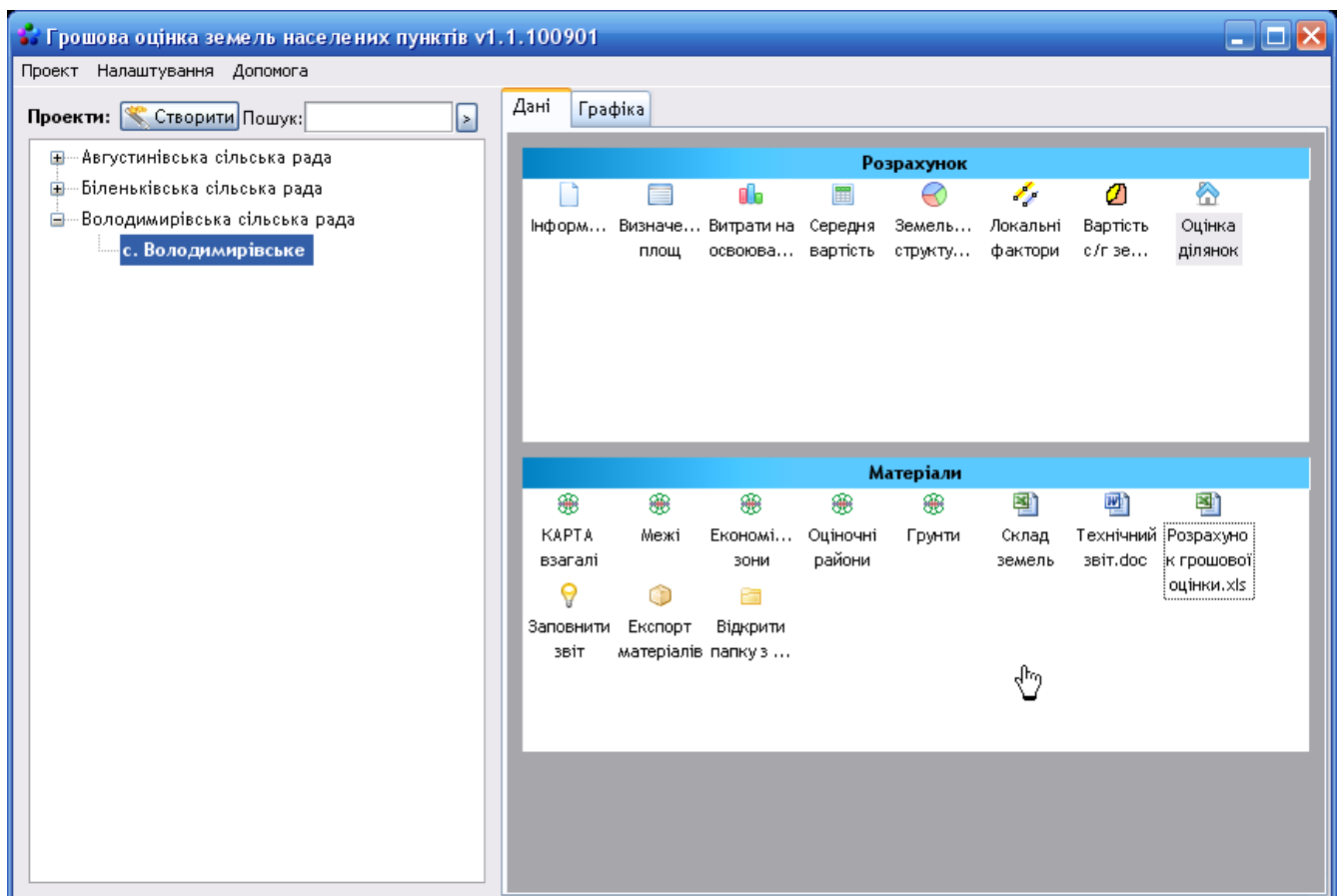


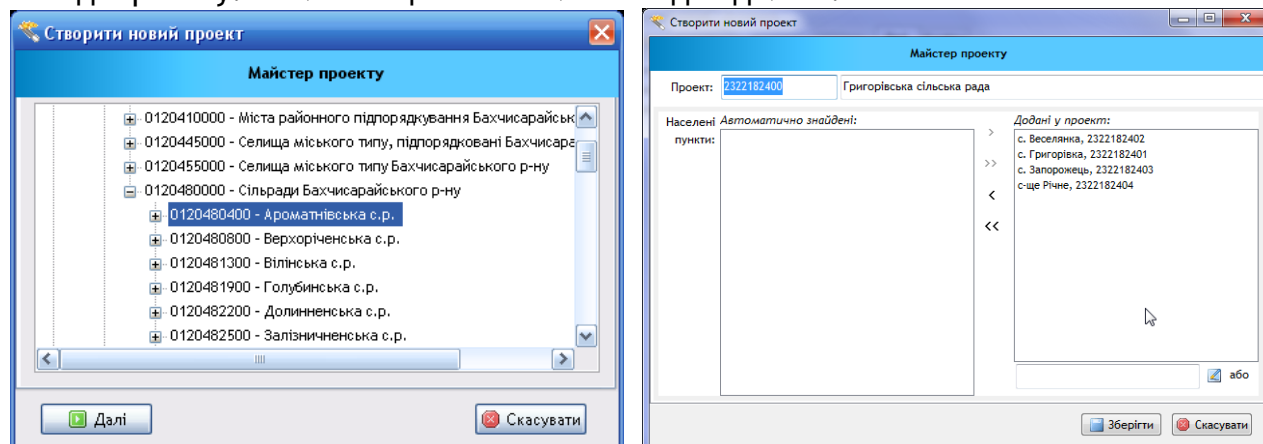
Програмний комплекс «Грошова оцінка земель населених пунктів»

Допоможе Вам сформувати проект технічної документації з оцінки земель населеного пункту в паперовому та електронному вигляді.



Підготовка включає наступні етапи:

1) *Створення проекту*: вибір сільської/селищної ради або міста та населених пунктів у складі проекту. Робиться це автоматично із довідників:



Населені пункти можливо вручну додати або відкоригувати.

2) *Уведення показників про населений пункт*. Список складається з основних показників, та дозволяє додати інші:

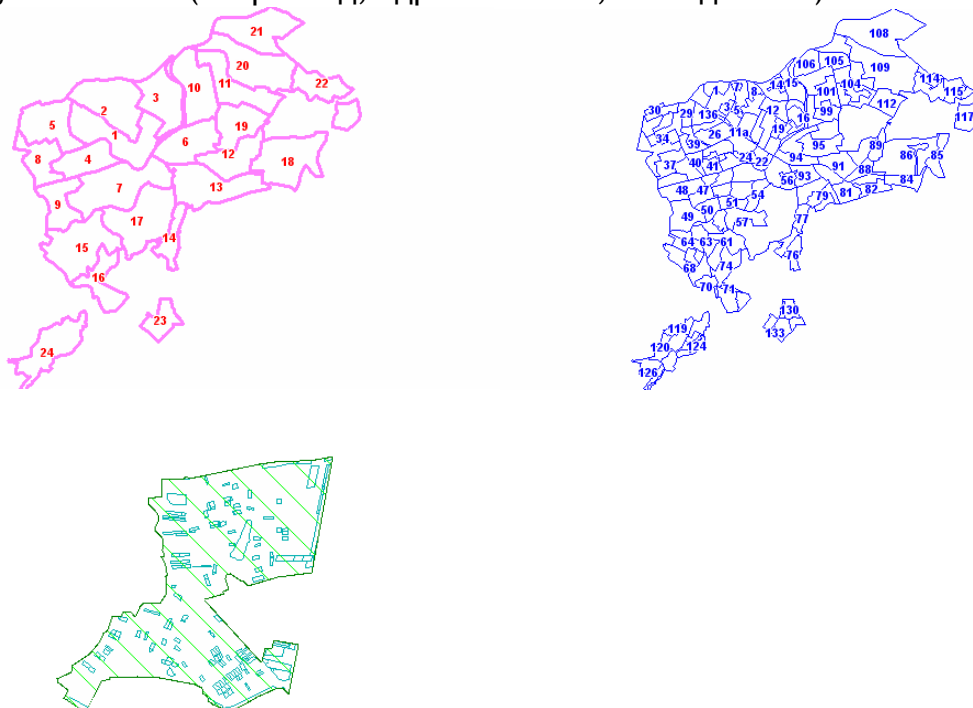
Інформація

Інформація про населений пункт:

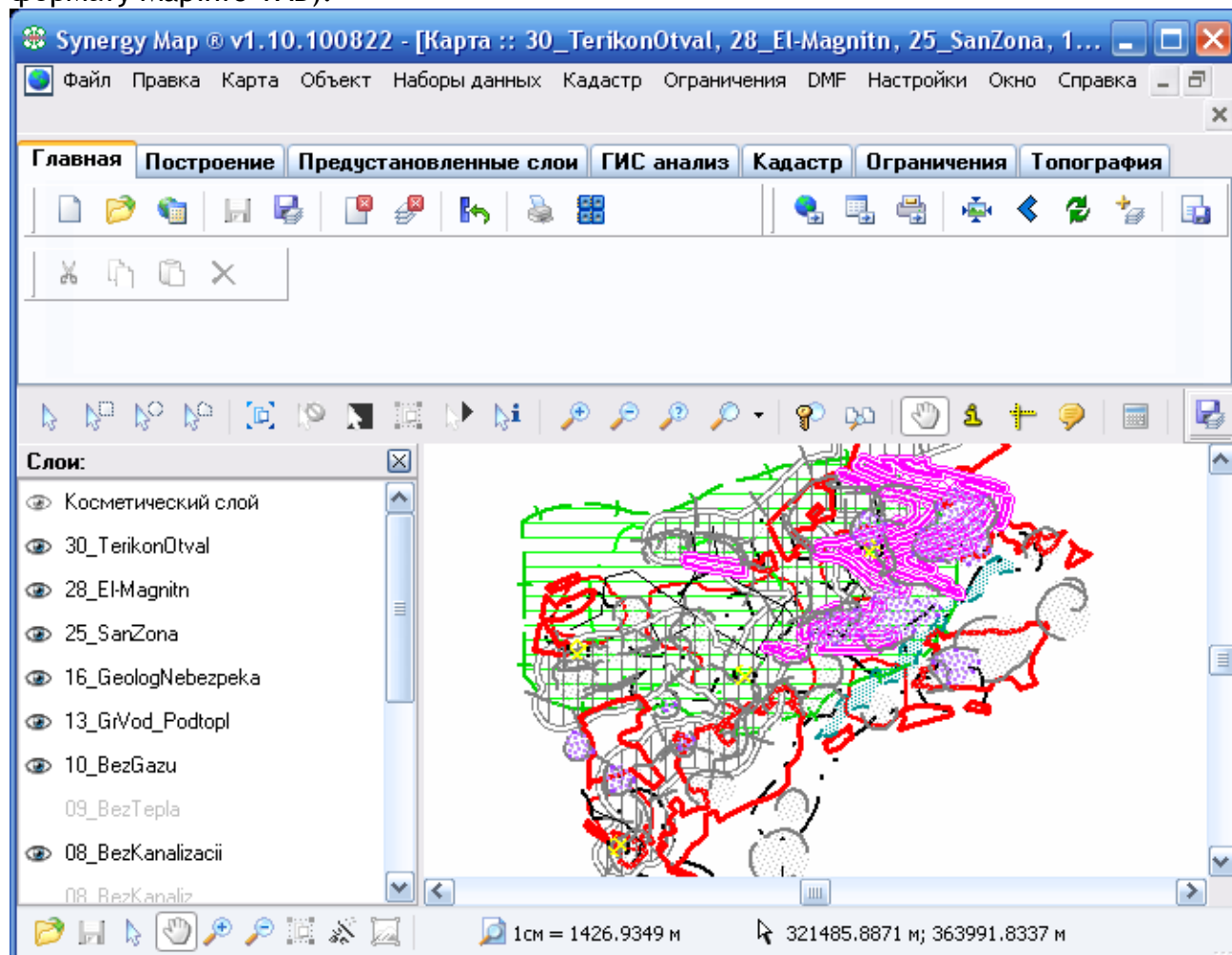
Показник	Значення
Назва	с. Володимирівське
Код коатуу	2322181601
Адміністративний статус	село
Загальна площа, га	295.5000
Чисельність населення, тис. чол.	0.1713
Земельно-оціночний район	4
Кількість садиб, од.	555
Тип житлової забудови	одноповерхова садиба
Наявність громадського центру	біля с.р.
Віддаль від районного центру, км	14
Віддаль від обласного центру, км	29
Віддаль від зупинки транспорту, км	в селі

Зберігти Скасувати

3) Створення картографічного матеріалу. Склад: межі населеного пункту, економіко-планувальні зони, оціночні райони, карти проявів локальних факторів, агропромислові групи ґрунтів та інші (наприклад, адресна схема, межі ділянок).

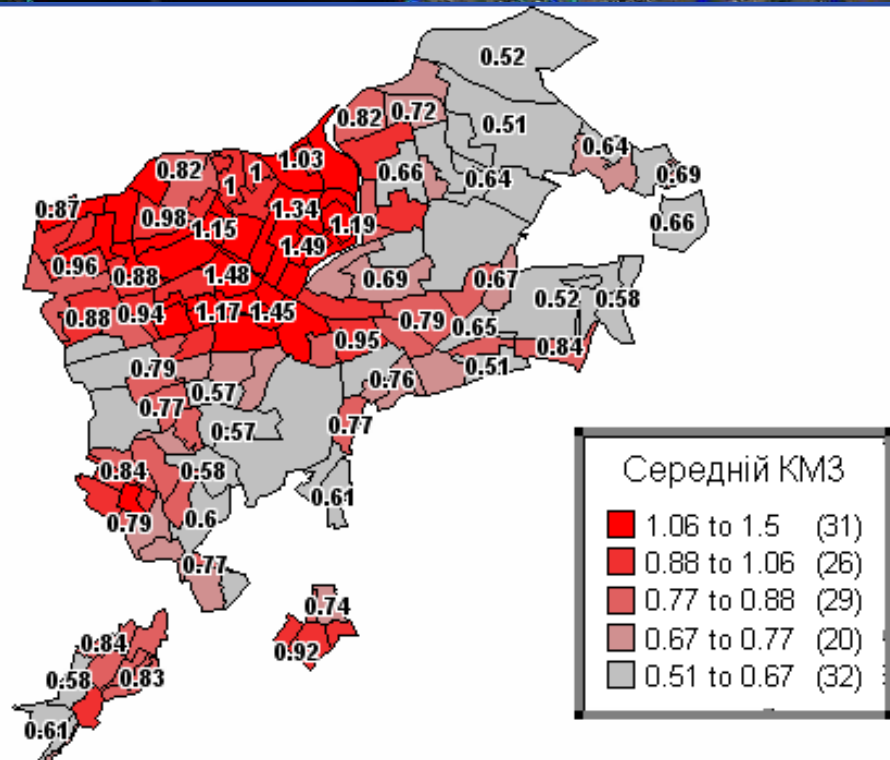


Для роботи з картами використовується власна ГІС програма «SynergyMap» (на базі формату Mapinfo TAB):



ІІ різноманітні інструменти допоможуть:

- імпортувати карти з інших форматів (ArcGIS, Digitals, AutoCAD тощо),
- прив'язати графічні зображення та отсканований матеріал,
- векторизувати його,
- редагувати об'єкти (побудова, буферні зони, з'єднання, розділ, малювання різноманітними стилями тощо),
- занести семантичну інформацію щодо об'єкту,
- створити тематичні карти з легендами,
- створити паперові копії:



4) **Визначення площ.** Визначаються оціночні площі та райони. Кількість оціночних районів та їхні площі можливо занести безпосередньо з карти оціночних районів:

Визначення розрахункових площ (Загальні)

Загальна площа населеного пункту га. 295.5000

Забудована територія, га. 200.0000

Із них: під житловою забудовою 100.0000

землі промислової 50.0000

землі комерційного викор. 50.0000

землі громадського признач. 50.0000

землі транспорту і зв'язку

землі технічної інфраструктури

Присадібні ділянки для осг, га. 90.0000

Інші землі, га.

Оціночна територія, га. 290.0000 290.0000

Територія, що не враховується, га. 5.5000

Із них: с/г

ліси

відкриті землі

вода

смуга запланції

аеропорт

Визначення розрахункових площ (По районах)

Чисельність районів 4

3 карти або Вручну

№ оцін. р-ну	Площа, га	3 карти, га	Опис меж району
16	11.5449	11.5449	Вул. Паньків - вул. Леніна - вул. Московська - межа міста
20	13.0344	13.0344	Вул. Московська - вул. Будівельників - вул. 30 років Перемоги - межа міста
21	12.1739	12.1739	Вул. Московська - вул. Леніна - вул. Мадельєва - вул. Студентська - вул. Жовтнич...
22	13.1166	13.1166	межа забудови - вул. Московська - вул. Кірова - вул. 30 років Перемоги - вул. Леніна

Сумарна площа по районах: 49.8698 49.8698

Загальна площа, га. 49.8698

Для визначення сумарних площ (збудови, які не оцінюються тощо) можливо застосувати відомість «Склад земель», в яку вносяться дані про наявні землі.

5) **Витрати на освоєння.** На підставі показників витрат на освоєння та облаштування території (на допомогу збірник цін «Укрупнені показники»), розраховуються витрати на освоєння. Показники можливо вилучати або додавати нові:

Витрати на освоєння та облаштування території

Розділи:

- Інженерна підготовка і захист терит...
- Водопостачання**
- Каналізація
- Теплопостачання
- Газопостачання
- Електропостачання
- Зовнішнє освітлення
- Дощова каналізація
- Телефонний зв'язок та провідне рад
- Телекомунікації
- Санітарна очистка
- Озеленення
- Кладовища
- Міський транспорт
- Вулично-дорожня мережа

п/п	Назва	Одиниці виміру	Первісна вартість	Відновна вартість	Кількість	Всього
3	магістральні мережі	км	105.6000	214.0512	12.0000	2568.6144
4	насосні станції	тис.м3/ добу	246.4000	499.4528	1.0000	499.4528
5	споруди водозабору: резервуари ...	тис.м3				
6	споруди водозабору: артезіанські ...	м3/ добу				

Укрупнені показники витрат, станом на 01.01.2005:

Назва	Од.виміру	Первісна, тис...	Відновна, тис...
Водопровідні станції (споруди водозабору, ...	Тис. м води на д...	922.24	1869.2244
Водопровідні насосні станції (підвищувальні)...	Тис. м3 води на ...	246.4	499.4111
Місцеві артезіанські вузли	Тис. м3 води на ...	246.4	499.4111

Оцінна площа, га: 45.0000

Коефіцієнт інфляції: до первісної вартості 1.000

Витрати на освоєння, грн 1 кв.м: із таблиці 69.43

остаточна 8.9268

Зберігати Скасувати

6) **Середня вартість.** Розрахунок середньої вартості 1 м2 землі. Коефіцієнт Км1 визначається за допомогою майстра:

Середня вартість

Середня вартість 1 кв.м. землі населеного пункту

Середня вартість вираховується за формулою $C_{nm} = B * (H_p / H_k) * K_{m1}$

B, витрати за освоєння = 8.9268

$H_p / H_k = 6\% / 3\% = 2$

$K_{m1} = 1.300$

$C_{nm} = 23.20$

Зберігати Скасувати

Визначення Км1

Адміністративний статус: Для великих міст Курортні У разі Чорномор'я

Коефіцієнти

Всі показники зважені за населенням, географічним положенням, адміністративним статусом, економікою, кліматом та іншими факторами

Тип міст за адміністративним статусом та господарським функціонуванням

Категорія	Чисельність населення (тис. чол.)	Значення коефіцієнта
Міста обласного підпорядкування, які виконують переважно промислові, транспортні та курортно-рекреаційні функції, переважно центри адміністративних районів	20.0 - 49.9	1.2
Міста обласного підпорядкування - промислові	50.0 - 99.9	1.4
Міста обласного підпорядкування - багатокласні промислові або великі курортні центри, переважно центри областей	100.0 - 249.9	1.6
Міста загальнодержавного значення Севастополь, столиці Автономної Республіки Крим, Сіндурополь і міста обласного підпорядкування - багатокласні промислові, в яких адміністративні центри, переважно центри областей	250.0 - 499.9	2.0
Багатокласні міста обласного підпорядкування, курортні адміністративні, наукові, економічні, організаційні і культурні центри, переважно центри областей	500.0 - 999.9	2.5
Столиця України - міста Києва, центри областей - багатокласні міста обласного підпорядкування - міжнародні адміністративні, наукові, економічні, організаційні і культурні центри	1000.0 і вище	3.0

СТАТИСТИКА: населення міст більш 500 тис. чол

УКР: населення міст України

Загальний Км1 1.300

Ок Скасувати

7) *Земельно-оціночна структуризація.* Визначення оціночних районів здійснювалось на етапі роботи с картами в ГІС «SynergyMap» (п.3). Далі обираються рентоутворюючі фактори із довідника, заповнюється експертна анкета, визначаються вручну зони та автоматично розраховується Км2:

Земельно-оціночна структуризація, розрахунок Км2

Вибір факторів | Експертна анкета | Розрахунок: II, Зони, Км2 | Опис та склад зон

Додати новий: []

☒ Доступність до центру населеного пункту
☐ Доступність до концентрованих місць прикладання праці
☐ Доступність до місць масового відпочинку
☐ Доступність до зупинок суспільного транспорту
☐ Доступність до залізничних/авто вокзалів, станцій
☒ Рівень теплопостачання
☐ Рівень газопостачання
☐ Рівень водопостачання
☐ Рівень каналізації
☐ Рівень електропостачання
☐ Безпечність під'їзними шляхами
☒ Інженерна підготовка території
☐ Сприятливість інженерно-геологічних умов

Встановити як робочі (Натиснути тільки у разі зміни робочих факторів)

[Зберігти] [Скасувати]

Земельно-оціночна структуризація, розрахунок Км2

Вибір факторів | Експертна анкета | Розрахунок: II, Зони, Км2 | Опис та склад зон

Бали виставляються за п'ятибальною системою: 5 - найкращий, 1- найменший

п/п	Фактор / № оцін.р-ну	1	2
1	Доступність до центру населеного пункту	5	4
2	Рівень теплопостачання	5	5
3	Інженерна підготовка території	4	2

[Поновити розрахунки] (натиснути при кожному перегляді розрахунку)

[Зберігти] [Скасувати]

Земельно-оціночна структуризація, розрахунок Км2

Вибір факторів | Експертна анкета | Розрахунок: II, Зони, Км2 | Опис та склад зон

№ р-ну	Площа р-ну, га	Сума балів	Середній бал	С.зв'яз. бал	II	Км2	Вартість 1 м2, грн	№ зони
1	250.000	14	4.67	4.17	1.12	1.08	28.11	1
2	45.500	11	3.67	4.17	0.88	1.08	28.11	1

[Поновити склад зон] (Натиснути при кожній зміні)

[Зберігти] [Скасувати]

Земельно-оціночна структуризація, розрахунок Км2

Вибір факторів | Експертна анкета | Розрахунок: II, Зони, Км2 | Опис та склад зон

№ зони	Райони	Опис зони
1	1, 2	центр та головна

[Поновити зони на карті] (Натиснути після встановлення зон)

[Зберігти] [Скасувати]

Після встановлення зон програма автоматично створює ці зони й на карті економіко-планувальних зон, об'єднавши оціночні райони та занісши усю супровідну інформацію.

8) *Локальні фактори.* Обираються робочі локальні фактори та заносяться їх значення в розрізі оціночних районів (між максимальним та мінімальними).

Локальні фактори, розрахунок Км3

Вибір факторів | Значення локальних факторів

Фактори можна занести вручну або завантажити відкальовані з карти [З 3 карти]

☒ у зоні пішоїдності доступності до громадських центрів
☐ у зоні магістралей підвищеного містоформувального значення
☒ у зоні пішоїдності доступності до транспорту
☐ у зоні пішоїдності доступності до парків, пляжів тощо
☐ у прирйковій зоні
☒ без твердого покриття
☒ без централізованого водопостачання
☒ без каналізації
☒ без тепломережі
☒ без централізованого газопостачання
☐ у межах території, що має нахил поверхні понад 20%
☐ на ґрунтах з несуючою спроможністю менше 1.0 кг/кв см
☐ у зоні залягання ґрунтових вод менше трьох метрів

Встановити як робочі (Натиснути тільки у разі зміни робочих факторів)

[Зберігти] [Скасувати]

Локальні фактори, розрахунок Км3

Вибір факторів | Значення локальних факторів

№	Локальні фактори / Райони	Min-Max	1	2
1	у зоні пішоїдності доступності до громадських центрів	1.04 - 1.20	1.20	1.20
3	у зоні пішоїдності доступності до транспорту	1.04 - 1.15	1.04	1.04
6	без твердого покриття	0.90 - 0.95	0.90	0.90
7	без централізованого водопостачання	0.90 - 0.95	0.90	0.90
8	без каналізації	0.90 - 0.95	0.90	0.90
9	без тепломережі	0.90 - 0.95	0.90	0.90
10	без централізованого газопостачання	0.90 - 0.95	0.90	0.90
25	у санітарно-захисній зоні	0.80 - 0.96	0.80	0.80
0	Км3		1.00	0.59

[Зберігти] [Скасувати]

При наявності карти проявів локальних факторів можливо проімпортувати їх у проект.

9) *Розрахунок вартості с/г земель.* Створюється список ґрунтів (вручну або із довідника), заповнюються бали бонітету та визначається вартість с-г земель:

Грошова оцінка сільськогосподарських угідь

Грунти Рілля Багаторічні насадження Сіножаті Пасовища

Додати: Довідник

Грунт

✓ 65г
✓ 66г

Встановити як робочі (Натиснути тільки у разі зміни робочих агрогруп)

Зберігти Скасувати

Грошова оцінка 1 га на території базового підприємства, грн 3000

Середній бал бонітету по базовому с-г підприємству 40

Шифр	Бал бонітету	Площа, га	Грошова оцінка, т/га/грн
65г	29.00	265.0000	2175
66г	16.00	66.0000	1200

Зберігти Скасувати

10) *Грошова оцінка окремих земельних ділянок.* Виконується оцінка для трьох земельних ділянок:

- комерційного використання,
- громадського призначення,
- під житлову забудову та с/г угіддя.

Для кожної ділянки вказується, в якому оціночному районі вона розташована, та її площа, і програма автоматично зчитує коефіцієнти (середню вартість, км2, км3) та розраховує грошову оцінку ділянки.

Грошова оцінка окремих земельних ділянок

Ділянка №1 Ділянка №2 Ділянка №3

Назва Землі комерційного використання (магазин)

Розташована в оцін.районі 1

Базова вартість за 1 м2 25.95 * Кф 2.50 * Км2 1.08 * Км3 1.00 = Оцінка 1 м2, грн

Оцінка 1 м2, грн 70.07 * Площа, га 0.1000 = Загальна вартість, грн 70070.00

Зберігти Скасувати

Грошова оцінка окремих земельних ділянок

Ділянка №1 Ділянка №2 Ділянка №3

Назва Земельна ділянка громадянина "N"

Розташована в оцін.районі 2

Забудована:

Базова вартість за 1 м2 25.95 * Кф 1.00 * Км2 1.08 * Км3 0.59 = Оцінка 1 м2, грн

Оцінка 1 м2, грн 16.54 * Площа, га 0.0600 = Загальна вартість, грн 9924.00

Присадібні ділянки для оцінки:

Грунт	Площа, га	Оцінка 1 м2, грн	Загальна вартість, грн
рілля: 65г	2175	0.2000	435.00
багаторічні:			
сіножаті:			
пасовища:			

Площа загальна, га 0.2600 Загальна вартість, грн 10359.00

Зберігти Скасувати

11) *Налаштування програми.*

Програма дозволяє редагувати довідники:

- ґрунти,
- збірник цін укрупнених показників,
- коефіцієнти індексації, інфляції,
- локальні фактори, та мінімальні, максимальні значення,
- фактори для експертної оцінки,
- основні показники населеного пункту,
- значення коефіцієнта Кф,
- базові витрати на освоєння території.

Та шаблони документів:

- технічних звіт,
- розрахунок грошової оцінки.

12) Створення звітів:

Програма автоматично створює **технічний звіт** для кожного населеного пункту з наступними сторінками:

- Загальні дані про населений пункт,
- Витрати на освоєння та облаштування земель,
- Структура земель населеного пункту,
- Опис та склад районів,
- Анкета експертної оцінки населеного пункту,
- Розрахунок комплексного Іі,
- Визначення зонального коефіцієнта Км2 та грошова оцінка кв.м. землі в межах економіко-планувальних зон,
- Грошова оцінка земель різного функціонального призначення в розрізі економіко-планувальних зон,
- Опис меж економіко-планувальних зон,
- Бали бонітетів агровиборничих груп ґрунтів,
- Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь,
- Грошова оцінка окремих земельних ділянок

Загальні дані про населений пункт с. Володимирівське	
Показник	Значення
Назва	с. Володимирівське
Код коатуу	2322181601
Адміністративний статус	село
Загальна площа, га	295.5000
Чисельність населення, тис. чол.	0.1713
Земельно-оціночний район	4
Кількість садиб, од.	555
Тип житлової забудови	одноповерхова садиба
Наявність громадського центру	біля с.р.
Віддаль від районного центру, км	14
Віддаль від обласного центру, км	29
Віддаль від зупинки транспорту, км	в селі

Розрахунок комплексного Іі с. Володимирівське			
№ оцін. р-ну	Сума балів по району	Середній бал	Іі = Сб / Сзб
1	14	4.67	1.12
2	11	3.67	0.88
Середньозважений бал		4.17	

Витрати на освоєння та облаштування земель с. Володимирівське станом на 1.01.2010					
Назва показників	Одиниця виміру	Кількість	Вартість, тис. грн.		
			Первісна	Відновна	Загальна
Водопостачання:					
магістральні мережі	км	10	922.24	922.2400	9222.4000
Газопостачання:					
магістральні мережі	км	5	513.8	513.8000	2569.0000
Електропостачання:					
повітряні магістральні мережі	км	12	29.2	29.2000	350.4000
ТП - трансформаторні підстанції закритого типу від 10 кВ	об'єкт	1	140.8	140.8000	140.8000
Телефонний зв'язок та провідне радіооповіщення:					
магістральні мережі (багато парн. кабель)	км	5	5.49	5.4900	27.4500
Телекомунікації:					
кабельна мережа	км	5	38.44	38.4400	192.2000
Вулично-дорожня мережа:					
житлові вулиці	км	12	1808.9	1808.9000	21706.8000

Грошова оцінка окремих земельних ділянок с. Володимирівське						
№ п/п	Категорія земель за функцією використання	№ оцін. р-ну	Шифр агро виробничих груп ґрунтів	Площа, га	Вартість 1 м2 забудованих земель, грн.	Грошова оцінка, грн.
1	Землі комерційного використання (магазин)	1		0.1000	70.07	70070.00
2	Землі громадського використання (школа)	1		2.3	19.62	451260.00
3	Земельна ділянка громадянина "Н"			0.2600		10359.00
3.1	- Житлова забудова	2		0.0600	16.54	9924.00
3.2	- рілля		65г	0.2000		2175
3.3	- багаторічні насадження					
3.4	- сіножаті					
3.5	- пасовища					

Розрахунок грошової оцінки забудованих земель населеного пункту:

РОЗРАХУНОК ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗАБУДОВАНИХ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИ С. Володимирівське																		
№ оцінюваного району	Категорії земель за функцією використання	Середня вартість, грн (Цср)	Зональний коефіцієнт (Кз)	Вартість по зоні, грн/м² (Цз)	Коефіцієнт функціонального використання (Кф)	Ціна/Кв	Локальні коефіцієнти на місцезнаходження земельної ділянки										Добуток позитивних оцінок (Кпз)	Вартість 1 м кв., грн. (Цф)
							Земельні ділянки, які привласнює до вулиці:								у сільськогосподарській зоні			
							в зоні гішодної доступності до шкільного господарського центру		без твердого покриття	без централізованого водопостачання		без каналізації	без теплотраси	без централізованого газопостачання				
							1	2		3	4					5		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		
	1 ЕКОНОМІКО-ПЛАНУВАЛЬНА ЗОНА																	
1	Землі житлової забудови	25.95	1.08	28.11	1.00	28.11	1.20	1.04						0.80	1.00	28.11		
2	Землі житлової забудови	25.95	1.08	28.11	1.00	28.11	1.20	1.04	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.80	0.99	16.98		

У ГІС «SynergyMap» друкуються **схеми:**

- Схема економіко-планувального зонування території
- Схема прояву локальних факторів
- Схема агро виробничих груп ґрунтів
- Інші за потребою (адресна схема та межі земельних ділянок)

