

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ, МОЛОДІ ТА СПОРТУ  
УКРАЇНИ  
ДЕРЖАВНИЙ ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД  
ДОНЕЦЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ТЕХНІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Кафедра геоінформатики і геодезії

**МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ  
до практичних занять  
з дисципліни «Оцінка нерухомості»**

для студентів четвертого курсу  
спеціальності 6.070904 «Землепорядкування та кадастр»

Розглянуто на засіданні  
Кафедри геоінформатики  
та геодезії  
Протокол № 3 від 11.10.2011 р.  
Затверджено на засіданні  
Навчально-видавничої ради  
ДонТУ  
Протокол № 7 від 24.11.2011 р.

Донецьк - 2011

УДК 332.3

Методичні вказівки до практичних занять з дисципліни «Оцінка нерухомості» для студентів четвертого курсу спеціальності 6.070904 «Землевпорядкування та кадастр»/ Укл. Митрофанова О.І., Гермонова К.О. - Донецьк: ДонНТУ, 2011.- 42 с.

Розглянуто законодавче та нормативно-методичне забезпечення, методика та порядок виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Приведені докладні відомості щодо порядку оформлення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Сформульовано завдання для практичних занять. Надані рекомендації стосовно порядку виконання та оформлення необхідних розрахунків і графічних додатків.

Укладачі:

к.т.н. Митрофанова О.І.  
к.т.н. Гермонова К.О.

Рецензент:

д.т.н. Шоломицький А. А.

## ЗМІСТ

<b>1</b>	<b>ЗАГАЛЬНІ ПОНЯТТЯ, МЕТОДИКА ТА ПОРЯДОК ВИКОНАННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ</b>	<b>4</b>
1.1	Законодавче та нормативно-методичне забезпечення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів	4
1.2	Порядок виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів	6
1.3	Вимоги до технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів	9
1.4	Вимоги до електронних растрових або векторних карт у складі технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів	16
<b>2</b>	<b>ЗМІСТ І ПОРЯДОК ВИКОНАННЯ РОБОТИ</b>	<b>19</b>
	ЗАВДАННЯ № 1. Розрахунок базової (середньої) вартості земель населеного пункту	19
	ЗАВДАННЯ № 2. Нормативна грошова оцінка конкретної земельної ділянки	22
<b>3</b>	<b>КОНТРОЛЬНІ ЗАПИТАННЯ</b>	<b>27</b>
	<b>ПЕРЕЛІК РЕКОМЕНДОВАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ</b>	<b>29</b>
	Додаток А.	30
	Додаток Б.	31
	Додаток В.	35
	Додаток Г.	36
	Додаток Д.	37
	Додаток Е.	39

# **1 ЗАГАЛЬНІ ПОНЯТТЯ, МЕТОДИКА ТА ПОРЯДОК ВИКОНАННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ**

## **1.1 Законодавче та нормативно-методичне забезпечення робіт**

Законодавчою основою виконання нормативної грошової оцінки земель в Україні є: Земельний Кодекс України, закони «Про плату за землю» та «Про оцінку землі». Нормативно-методичним забезпеченням нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є «Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» і «Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів».

*Земельний кодекс України* [1] (25.10.2001 р. № 2768-III) - основний законодавчий акт, відповідно до якого регулюються земельні відносини в Україні. Для сфери оцінки земель важливою є стаття 201, що визначає, у тому числі, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання й охорони земель і т.п.

*Податковий Кодекс України* [2] (02.12.2010 р. №2755) є головним правовим документом, що визначає порядок установа плати за земельні ділянки, роль і місце в цьому процесі грошової оцінки земель. Закон визначає, у тому числі, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться Державним комітетом України по земельних ресурсах за методикою, затвердженій Кабінетом Міністрів України.

*Закон України «Про оцінку земель»* [3] (11.12.2003 р. № 1378-І) - визначає правові основи виконання оцінки земель, професійної оцінної діяльності в сфері оцінки земель в Україні й спрямований на регулювання відносин, пов'язаних із процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки

земель, інформаційного забезпечення оподатковування та ринку земель.

**«Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів»** (затверджена Постановою Кабінету міністрів України від 23.03.1995 № 213) - визначає мету й функції нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, інформаційну базу для оцінки, порядок її здійснення (далі Методика, [4]). Методика визначає сферу використання результатів нормативної грошової оцінки, а саме: нормативна грошова оцінка земельних ділянок здійснюється з метою визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок відповідно до закону, орендної плати за земельні ділянки державної й комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, а також для розробки показників і механізмів економічного стимулювання раціонального використання й охорони земель.

**«Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів»** (затверджений спільним Наказом Держкомзему України, Мінсільгосппроду України, Держкоммістобудування України та Української академії аграрних наук 27.01.2006, № 18/15/21/11) - регламентує механізм проведення нормативної грошової оцінки земель, порядок затвердження результатів нормативної оцінки (далі Порядок, [5]).

Безпосередньо методика виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та порядок проведення відповідних розрахунків устанавлюються в розділі 3 Методики та розділі 3 Порядку.

Вимоги щодо складу та порядку оформлення документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів містяться у **Стандарті «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів»**. СОУ ДКЗР 00032632- 012:2009 (далі Стандарт [6]).

## 1.2 Порядок виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів

Відповідно до Методики [4], нормативна грошова оцінка земель населених пунктів визначається за формулою :

$$Ц_H = \frac{B \cdot H_n}{H_k} \cdot K_\phi \cdot K_m, \quad (1.1)$$

де  $Ц_H$  – нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки (грн.);

$B$  – витрати на освоєння й облаштування території в розрахунку на один квадратний метр (грн.);

$H_n$  – норма прибутку (6%);

$H_k$  – норма капіталізації (3%);

$K_\phi$  – коефіцієнт, що характеризує функціональне використання земельної ділянки;

$K_m$  – коефіцієнт, що характеризує місце розташування земельної ділянки.

Витрати на освоєння та облаштування території ( $B$ ) включають відновну вартість - як первісну вартість, що змінюється після проведення переоцінки, інженерної підготовки, головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, теплопостачання, електропостачання (у тому числі зовнішнього освітлення), слабко-струмових пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту станом на початок року проведення оцінки.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки ( $K_{\phi}$ ), враховує відносну прибутковість наявних в її межах видів економічної діяльності і встановлюються для певних категорій забудованих земель: житлової забудови; промисловості; гірничої промисловості та відкритих розробок; комерційного використання; громадського призначення; земель змішаного використання; транспорту та зв'язку; технічної інфраструктури; ландшафтно-рекреаційних територій та інших відкритих земель.

Коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки ( $K_m$ ), враховує вплив ренти місцезположення на загальний рентний дохід.

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

$$K_m = K_{m1} \cdot K_{m2} \cdot K_{m3}, \quad (1.2)$$

де  $K_{m1}$  – регіональний коефіцієнт, що характеризує залежність рентного доходу від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення;

$K_{m2}$  – зональний коефіцієнт, що характеризує зональні фактори місця розташування в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони);

$K_{m3}$  – локальний коефіцієнт, що враховує локальні фактори місця розташування земельної ділянки.

Процедура виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів визначена Порядком [5] і включає такі етапи:

а) визначення базової, середньої для населеного пункту, вартості  $1\text{м}^2$  земель, яка залежить від місце розташування в загальнодер-

жавній, регіональній та місцевій системах виробництва і розселення, рівня освоєння та облаштування території;

б) диференціювання базової вартості в межах населеного пункту по економіко-планувальних зонах, які встановлюються в залежності від неоднорідності функціонально-планувальних якостей території, котрі впливають на розмір рентного доходу: різниця в доступності, в рівні інженерного забезпечення та благоустрою території, розвитку сфери обслуговування населення, в екологічній якості території та привабливості середовища;

в) визначення вартості 1м<sup>2</sup> земельної ділянки певного функціонального використання з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей її місцеположення;

г) здійснення нормативної грошової оцінки окремих земельних ділянок.

Нормативна грошова оцінка окремих земельних ділянок здійснюється державними органами земельних ресурсів безпосередньо, або іншими організаціями, що мають дозвіл на виконання зазначених робіт відповідно до ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення землевпорядних та землеоціночних робіт.

Нормативна грошова оцінка земель міста індексується у порядку, визначеному Законом України «Про плату за землю» [2] та Постановою Кабінету Міністрів №783 від 12.05.2000 р. «Про проведення індексації грошової оцінки землі» [7].

За результатами нормативної грошової оцінки земель складається технічна документація.

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки згідно з формою, наведеною у Порядку [5].



### **1.3 Вимоги до технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів**

Вимоги до технічної документації сформульовано у Стандарті [6]. Склад матеріалів технічної документації залежить від чисельності населення для даного населеного пункту. Найбільш повною є документація для міст із чисельністю населення 50 тис. осіб і більше.

У складі технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міст із чисельністю населення 50 тис. осіб і більше розробляються:

- 1) пояснювальна записка;
- 2) графічні матеріали.

*Пояснювальна записка* містить такі структурні елементи та розділи:

- обкладинка;
- титульний аркуш;
- склад проекту;
- зміст;
- вступ;
- перелік умовних позначень, символів, одиниць, скорочень і термінів;
- розділ 1 – характеристика сучасного стану міста;
- розділ 2 – правова та нормативно-методична база грошової оцінки земель;
- розділ 3 – визначення середньої (базової) вартості земель міста;
- розділ 4 – економіко-планувальне зонування території та визначення зональних коефіцієнтів;
- розділ 5 – визначення зон прояву локальних факторів та значень локальних коефіцієнтів;
- розділ 6 – грошова оцінка земель різного функціонального використання;
- розділ 7 – приклади розрахунку нормативної грошової оцінки окремих земельних ділянок;
- розділ 8 – основні техніко-економічні показники;
- додатки.

**Обкладинка** пояснювальної записки має містити повну та скорочену назву підприємства (організації), яка виконувала технічну документацію, назву населеного пункту в родовому відмінку, назву адміністративної одиниці (область, район, міська рада), на території яких розташоване і якій підпорядковане місто, назву технічної документації, порядковий номер екземпляра технічної документації, рік та місце виконання.

**Титульний аркуш** має містити повну та скорочену назву підприємства (організації), яка виконувала технічну документацію, назву населеного пункту в родовому відмінку, назву адміністративної одиниці (область, район, міська рада), на території яких розташоване і якій підпорядковане місто, назву технічної документації, повну назву замовника технічної документації, номер та дату угоди на виконання документації, посади, ім'я та прізвище керівників виконання документації (обов'язково: керівник організації та відповідальний виконавець), рік та місце виконання. Перед прізвищами відповідальних осіб ставляться їх підписи, на підпис керівника організації накладається печатка.

Елементи технічної документації оформлюються згідно таблиці, наведеної у Додатку А методичних вказівок.

**У вступі** характеризуються підстави, головна мета, законодавчі та нормативно-методичні основи розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту, картографічна основа населеного пункту, наводиться перелік і джерела вихідної інформації, аналіз розробленої містобудівної документації (генерального плану населеного пункту, детальних планів територій тощо), вихідної інформації для визначення середньої (базової) вартості одного квадратного метра земель, використання геоінформаційних систем та електронних цифрових карт, перелік виконавців.

### **Розділ 1.** Характеристика сучасного стану міста.

Дається характеристика економіко-географічного положення, господарського та містобудівного стану міста, чисельність населення на рік виконання оцінки, площа, у тому числі забудована, житловий фонд, соціальна інфраструктура, інженерні мережі, транспорт та вулично-дорожня мережа, екологічний стан, характер планувальних обмежень.

**Розділ 2.** Правова та нормативно-методична база нормативної грошової оцінки земель.

У розділі дається: посилання на основні законодавчі та нормативні акти, що визначають порядок виконання оцінки, стислий опис методики виконання оцінки: підходи до економіко-планувального зонування території, розрахунку середньої (базової) вартості, коефіцієнтів Км2 та Км3 тощо; описуються процедура виконання, затвердження грошової оцінки та унесення у технічну документацію подальших змін, проведення щорічної індексації.

**Розділ 3.** Визначення середньої (базової) вартості одного квадратного метра земель міста.

У розділі викладаються принципи розрахунку відновної вартості витрат на освоєння та облаштування території. Індиксація витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів у відповідності до чинного законодавства України. Витрати на освоєння та облаштування території визначаються за кожним конкретним населеним пунктом за даними статистичної звітності відповідних органів державної статистики. Збір вихідних даних для розрахунку витрат здійснюється за формами, які наведено у Додатку Б Стандарту [6].

У разі відсутності даних необхідно застосовувати Укрупнені показники збірників УПВБ. Структура відновної вартості витрат на освоєння та облаштування території має відповідати формі, наведеній у Додатку Б методичних вказівок.

У розділі викладається порядок визначення коефіцієнта Км1 та принципи визначення площі території, на яку розповсюджується розрахунок витрат. Структура земель міста, які визначаються для розрахунку середньої (базової) вартості одного квадратного метра земель міста має відповідати формі, яка наведена у Додатку В методичних вказівок.

**Розділ 4.** Економіко-планувальне зонування території та визначення зональних коефіцієнтів.

У розділі розкривається методика проведення районування території та виділення оціночних районів, представляються наукові принципи проведення пофакторного аналізу для кожного району, принципи зважування коефіцієнтів та визначення комплексного коефіцієнта цінності території оціночного району, принципи об'єднання районів в економіко-планувальні зони і визначення середньозваженого коефіцієнта Км2.

**Розділ 5.** Визначення зон прояву локальних факторів та значень локальних коефіцієнтів.

У розділі розкриваються принципи встановлення локальних факторів та зон їх впливу, визначення величини локальних коефіцієнтів та принципів їх розрахунку відповідно до частки площі, що покриває земельну ділянку.

**Розділ 6.** Грошова оцінка земель різного функціонального використання.

У розділі викладаються принципи розрахунку вартості земель несільськогосподарського та сільськогосподарського використання. Результати розрахунків представляються у вигляді таблиць, форми яких наведено у Додатках Г і Д методичних вказівок.

**Розділ 7.** Приклади розрахунку грошової оцінки окремих земельних ділянок.

У розділі наводяться приклади розрахунку не менше ніж трьох земельних ділянок. Обов'язковою умовою має бути розрахунок земельної ділянки під виробничим, комерційним об'єктами та присадибної ділянки (з включенням частини земель сільськогосподарського використання).

**Розділ.8.** Основні техніко-економічні показники. Оформляються згідно таблиці 1.1.

**Таблиця 1.1 - Основні техніко-економічні показники**

Показник	Одиниця виміру	Значення
Назва міста (селища, села)		
Рік виконання оцінки		
Чисельність населення на 1 січня року виконання оцінки	тис. осіб	
Площа міста (селища, села)	га	
У тому числі забудована територія, що приймається до розрахунку середньої (базової) вартості	га	
Витрати на освоєння та облаштування території	грн. на м2	
Середня (базова) вартість	грн. на м2	
Найбільше значення Км2		
Найменше значення Км2		

### ***Додатки.***

У додатки включається документація:

— завдання на розробку технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (Додаток Е методичних вказівок);

— копія ліцензії на право здійснення робіт із землеустрою;

— протокол попереднього погодження середньої (базової) вартості земель та економіко-планувального зонування території (у разі проведення попереднього розгляду оцінки);

— анкетні форми щодо вихідних даних розрахунку окремих елементів інженерно-транспортної інфраструктури (див. Додатки у Стандарті [6]);

— Інші матеріали, за переліком, що визначені у завданні на розробку технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

У випадку повторного виконання нормативної грошової оцінки земель населеного пункту (відповідно до ст.18 Закону України „Про оцінку земель” [3]) з метою обґрунтування необхідності виконання нормативної грошової оцінки земель, обов’язково проводиться аналіз ключових параметрів визначення середньої (базової) вартості одного квадратного метра земель населеного пункту (площі, чисельності населення, середньої (базової) вартості одного квадратного метра земель населеного пункту). Аналіз проводиться за формою, наведеною у таблиці 1.2.

У додатки включаються таблиці, що відображають розрахунки коефіцієнтів  $K_{m2}$  та  $K_f$  (згідно з Додатком Ж Стандарту [6]), а також копії графічних матеріалів, які визначені у Додатку А методичних вказівок.

***Графічні матеріали*** включають:

- 1) схему економіко-планувального зонування території міста;
- 2) схеми прояву локальних факторів оцінки;
- 3) картограму розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів.

Графічні матеріали виконуються та передаються замовнику на паперових (та) електронних носіях відповідно до завдання на розробку технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

**Таблиця 1.2** – Моніторинг стану об'єкта оцінки за період:  
виконання попередньої нормативної грошової оцінки –  
виконання поточної нормативної грошової оцінки

№№	Назва показника	Значення на початок року виконання попередньої оцінки	Значення на початок року виконання поточної оцінки
1.	Назва організації – виконавця нормативної грошової оцінки земель населеного пункту		
2.	Рік виконання нормативної грошової оцінки		
3.	Площа населеного пункту, га		
3.1.	У тому числі : територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1м <sup>2</sup> земель міста		
4.	Чисельність населення, тис.осіб		
5.	Середня (базова) вартість 1м <sup>2</sup> земель міста		

*Схеми* виконуються на картографічній основі, що є копією видавничих топографічних планшетів або карт масштабу 1:2000, 1:5000, або 1:10000 . Всі елементи картографічної основи мають чітко прочитуватись. Масштаб картографічного матеріалу, що друкується в процесі виконання грошової оцінки міста визначається згідно таблиці 1.3.

**Таблиця 1.3** - Масштаб картографічного матеріалу із нормативної грошової оцінки земель міста із чисельністю населення 50 тис. осіб і більше, який друкується

Групи міст за чисельністю населення, тис. чол.	Масштаб схем		
	економіко-планувального зонування території	Прояв локальних факторів	Розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів***
50,0–74,9	1:5000/1:10000	1:5000/1:10000	1:10000 - 15000
75,0–99,9	1:5000/1:10000	1:5000/1:10000	1:10000 - 15000
100,0–249,9	1:10000	1:5000/1:10000	1:10000- 15000
250,0–499,9	1:25000	1:5000/1:10000	1:25000
500,0–699,9	1:25000	1:10000	1:25000
700,0–999,9	1:25000	1:10000	1:25000
1000,0–1999,9	1:25000	1:10000	1:25000
Понад 2000	1:25000	1:10000	1:25000

\*\*\*) Масштаб орієнтовний

Картографічна основа поповнюється тематичними шарами, актуалізованими станом на 1 січня року виконання грошової оцінки. Тематичні шари мають відображати:

- існуючу межу міста;
- в повному обсязі відображені вулично-дорожню мережу, головні споруди та магістральні мережі інженерного облаштування території, межі зон з особливим режимом використання земель (територіально-планувальні, історико-культурні, природно-ландшафтні, санітарно-гігієнічні та інженерно-геологічні особливості території).
- зафіксований існуючий розподіл земель за функціональним використанням та угіддями;

При необхідності у роботі можуть використовуватися матеріали проектів планування та забудови населеного пункту, плани його земельно-господарського устрою.

На схемі економіко-планувального зонування мають бути нанесені:

- Існуюча межа населеного пункту.
- Межі оціночних районів.
- Межі економіко-планувальних зон та їх номери.

- Значення коефіцієнта  $K_{m2}$  по кожній економіко-планувальній зоні згідно грошової оцінки.

Рекомендується також нанести перспективну межу міста (за затвердженою містобудівною документацією).

**Схема** прояву локальних факторів оцінки.

На схемі прояву локальних факторів оцінки мають бути нанесені зони розповсюдження всіх локальних факторів, перелік яких наведений у розділі 5 пояснювальної записки. Матеріал може бути представлений як у вигляді цілісного креслення, так і у вигляді окремих схем.

**Картограма** розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів.

На картограмі відображаються межі населеного пункту, сільськогосподарські землі, водойми та ліси, межі та шифри агровиробничих груп ґрунтів.

#### **1.4. Вимоги до електронних растрових або векторних карт у складі технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів**

У нормативній грошовій оцінці використовуються електронні растрові або векторні карти з метою виконання подальших стадій оцінки.

Основні методичні вимоги до електронної карти, що створюється з метою оцінки вартості міських (селищних, сільських) територій наступні:

- електронна карта має створюватись у місцевій системі координат, або в іншій системі координат на основі растрової або векторної моделі, яка відображає територію населеного пункту в існуючих (та проектних, якщо така є) межах;
- при векторизації растрової моделі необхідно обов'язково створити наступні інформаційні шари:
  - 1) існуюча межа міста (селища, села) (*полігональний і (або) лінійний об'єкт*);
  - 2) вісі вулиць та магістралей (*лінійний об'єкт*);
  - 3) квартали житлової забудови (багатоквартирна, садибна, змішана) (*полігональний об'єкт*);
  - 4) квартали дачних і (або) садових товариств (*полігональний об'єкт*);



5) квартали територій громадського використання (*полігональний об'єкт*);

6) квартали рекреаційних територій (санаторії, будинки відпочинку тощо) (*полігональний об'єкт*);

7) квартали промислових територій (*полігональний об'єкт*);

8) квартали комунально-складських територій (*полігональний об'єкт*);

9) водні поверхні (*полігональний і лінійний об'єкт*);

10) зелені насадження загального та спеціального призначення (*полігональний об'єкт*);

11) смуга відводу залізниці (*полігональний об'єкт*);

12) залізничні колії, включаючи колії на промислових і комунально-складських територіях (*лінійний об'єкт*);

13) територія аеропортів та аеродромів (*полігональний об'єкт*);

14) території спецпризначення (військові об'єкти, виправні трудові колонії (ВТК), зони митного контролю, прикордонні смуги тощо) (*полігональний об'єкт*).

15) Наявність цих же шарів є необхідною умовою при конвертації вже створеної цифрової електронної карти. Загальні вимоги до відображення картографічної інформації карт крупного масштабу визначаються у спеціальній нормативній літературі [Умовні знаки для топографічних планів масштабів 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500. – К.: Мінекоресурсів України, 2002. ]

- За результатами нормативної грошової оцінки створюються такі обов'язкові тематичні шари:

1) економіко-планувальні зони (*полігональний об'єкт з атрибутами: номер зони, Км2 зони, нормативна грошова оцінка 1 кв.м. в грн.*);

2) зони впливу локальних факторів оцінки (окремий шар для кожного фактора) (*полігональний об'єкт з атрибутами: назва фактора, зона його впливу в метрах, значення локального коефіцієнта фактора*);

3) зони поширення агровиробничих груп ґрунтів (*полігональний об'єкт з атрибутами: шифр агровиробничої групи*).

- На всіх схемах з грошової оцінки обов'язково мають бути нанесені:

- 1) проектна межа міста (селища, села), якщо така є, (за затвердженою містобудівною документацією (*полігональний і (або) лінійний об'єкт*);
- 2) межі економіко-планувальних зон (*полігональний об'єкт*);
- 3) номери\*\*\*\*\* економіко-планувальних зон.

\*\*\*\*\*) є семантичною інформацією даного шару і на схему виноситься як графіка (підпис).

- Кожний з інформаційних шарів має включати семантичну інформацію, або можливість її введення у подальшому. Наприклад, для вісей вулиць цією інформацією є назва вулиці та її ширина, для промислових та комунально-складських об'єктів – назва, адреса, розміри санітарно-захисної зони (м).
- У випадку оновлення топографічної карти за матеріалами ортофотопланів, земельно-кадастрової, або містобудівної інформації необхідно узгодити координати вісей вулиць, кварталів і (в окремих випадках) будівель і споруд.

## **2 ЗМІСТ І ПОРЯДОК ВИКОНАННЯ РОБОТИ**

### **ЗАВДАННЯ № 1. Розрахунок базової (середньої) вартості земель населеного пункту.**

ВИХІДНІ ДАНІ (видаються викладачем за номером варіанту):

- 1) Найменування населеного пункту.
- 2) Площа населеного пункту у розрізі основних категорій земель.
- 3) Відновна вартість елементів освоєння та облаштування території населеного пункту.

#### **ПОРЯДОК ВИКОНАННЯ:**

##### **1) Характеристика населеного пункту**

Загальні відомості про населений пункт повинні включати (див. п.1.3 – Розділ 1 пояснювальної записки):

- клас населеного пункту за: категорією, чисельністю, адміністративним статусом, місцем розташування в системі розселення України (області), господарськими функціями;
- площа території міста;
- відстань до обласного центру;
- зовнішні зв'язки міста (автомобільні, залізничні, повітряний транспорт);
- основа економічної бази міста (головні промислові підприємства й установи);
- територіальний устрій міста (райони);
- планувальна структура міста (розміщення сельбищних, промислових, рекреаційних і т.п. зон)
- внутрішні транспортні зв'язки (тролейбусні, трамвайні, автобусні маршрути);

- інженерне забезпечення (теплопостачання, водопостачання, електропостачання, газопостачання, каналізація);
- характеристика основних джерел забруднення й напрямків забруднень внаслідок пануючої в місті рози вітрів.

Обов'язковим додатком до цього розділу є Ситуаційна схема розташування населеного пункту в системі розселення області. Схему треба виконати у вигляді вкопіювання з карти області з обов'язковим позначенням місця розташування населеного пункту, що є об'єктом оцінки.

## **2) Обчислення витрат на освоєння та облаштування території населеного пункту в розрахунку 1 кв.м оцінної площі (В).**

Проаналізувати показники площі населеного пункту. Обчислити площу, яку треба включити до розрахунку базової вартості земель (оцінну площу). За результатами аналізу оформити таблицю з основними техніко-економічними показниками населеного пункту (див. п. 1.3, табл. 1.1). Вимоги щодо змісту розрахунків див. у п. 1.3, Розділ 3 пояснювальної записки.

Обчислити загальну суму витрат на освоєння й облаштуваність території населеного пункту. Обчислити витрати на освоєння й облаштуваність розраховуючи на 1 кв.м. Проаналізувати питому вагу витрат по видах об'єктів інфраструктури. Зробити висновки.

Розрахувати щорічний рентний дохід з 1 кв.м земель населеного пункту за формулою:

$$P_{д} = B \times H_{п},$$

де  $H_{п}$  – норма прибутку (дорівнює 6%).

### **3) Розрахунок регіонального коефіцієнта розташування населеного пункту $K_{M1}$**

Треба обґрунтувати всі складові коефіцієнта  $K_{M1}$ :

-  $K_{M1.1}$  – урахує адміністративний статус населеного пункту і його місце в системі розселення України (табл. 1.2 «Порядку ...»);

-  $K_{M1.2}$  – урахує входження в приміську зону великих міст (табл. 1.3 «Порядку ...»);

-  $K_{M1.3}$  – урахує наявність у населеного пункту статусу курорту (табл. 1.4 «Порядку ...»);

-  $K_{M1.4}$  – урахує входження в зону радіоактивного забруднення (табл. 1.5 «Порядку ...»);

### **4) Обчислити базову вартість земель за формулою:**

$$Ц_{HM} = \frac{B \cdot H_n}{H_k} \cdot K_{M1}$$

Особливості і порядок розрахунку кожної складової зазначеної вище формули описано у Методичних вказівках для організації самостійної роботи студентів з дисципліни «Оцінка нерухомості» [8].

Рекомендації стосовно змісту пояснювальної записки що визначення базової вартості земель міста див. у п.1.3 – Розділ 3 пояснювальної записки технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

## **ЗАВДАННЯ № 2. Нормативна грошова оцінка конкретної земельної ділянки**

**ВИХІДНІ ДАНІ** (визначаються студентом самостійно):

- 1) Адреса місця розташування та користувач земельної ділянки.
- 2) Площа земельної ділянки.
- 3) Функціональне використання земельної ділянки.
- 4) Базова вартість земель населеного пункту, у якому розташована земельна ділянка.
- 5) Схема економіко-планувального зонування населеного пункту, у якому розташована земельна ділянка.
- 6) Значення локальних коефіцієнтів, що враховують особливості місце розташування земельної ділянки у межах економіко-планувальної зони.

### **ПОРЯДОК ВИКОНАННЯ:**

**1) Характеристика району розміщення земельної ділянки повинна включати:**

- адреса земельної ділянки й назва району;
- характеристика розміщення району стосовно основних громадських центрів міста;
- оцінка доступності об'єкта до об'єктів соціальної інфраструктури: центру міста, ж/д вокзалу, автовокзалу, автомагістралям (вказується відстань).

**2) Опис земельної ділянки повинен включати таку інформацію:**

- форма земельної ділянки, площа;
- характеристика рельєфу на земельній ділянці;
- характеристика рівня залягання ґрунтових вод;
- характеристика інженерно-геологічних умов;
- інженерна забезпеченість земельної ділянки (водопостачання, електропостачання, каналізація, тепlopостачання);
- характеристика примикання земельної ділянки до об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури .

Обов'язковим додатком до цього розділу є Ситуаційна схема місця розташування земельної ділянки, на якій обов'язково зазначається контури земельної ділянки.

### **3) Визначення зонального коефіцієнта $K_{M2}$**

За даними результатів нормативної грошової оцінки земель населеного пункту (Схема економіко-планувальної зонування), необхідно визначити належність своєї земельної ділянки до економіко-планувальної зони. Необхідно визначити межі зони і описати їх проходження на місцевості.

За результатами роботи підготувати опис меж та Схему меж економіко-планувальної зони, у яку входить земельна ділянка із зазначенням місця розташування земельної ділянки та зонального коефіцієнту зони  $K_{M2}$

### **4) Визначення локального коефіцієнта $K_{M3}$**

Необхідно обґрунтувати всі складові локального коефіцієнту  $K_{M3}$ , виходячи з даних опису земельної ділянки.

Для визначення загального коефіцієнту локальних факторів  $K_{M3}$ , розрахунки треба виконати у такій послідовності:

- розрахунок локальних коефіцієнтів за функціонально-планувальними факторами  $K_{M3.1}$ ;
- Розрахунок локальних коефіцієнтів за інженерно-геологічними факторами  $K_{M3.2}$ ;
- Розрахунок локальних коефіцієнтів за історико-культурними факторами  $K_{M3.3}$ ;
- Розрахунок локальних коефіцієнтів за природно-ландшафтними факторами  $K_{M3.4}$ ;
- Розрахунок локальних коефіцієнтів за санітарно-гігієнічними факторами  $K_{M3.5}$ ;
- Розрахунок локальних коефіцієнтів за інженерно-інфраструктурними факторами  $K_{M3.6}$ .

### **5) Визначення коефіцієнта функціонального використання земельної ділянки $K_{\Phi}$**

Треба виконати обґрунтування коефіцієнту функції й вибір відповідного значення з таблиці 1.1. «Порядку ...»

Отже нормативна вартість конкретної земельної ділянки на території м. Донецьку визначається за формулою:

$$Ц_H = Ц_{HM} \times K_{\Phi} \times K_{M2} \times K_{M3} \times П,$$

де  $Ц_{HM}$  – базова вартість земель м. Донецьку;

$K_{\Phi}$  - коефіцієнт функціонального використання земельної ділянки;

$K_{M2}$  – зональний коефіцієнт;

$K_{M3}$  – локальний коефіцієнт;

$П$  - площа земельної ділянки.

### **6) Підготувати довідку про нормативну вартість земельної ділянки за формою, затвердженій в «Порядку ...».**

Форма довідки наведена у таблиці 2.1 нижче. Особливості і порядок розрахунку кожної складової зазначеної вище формули описано також у Методичних вказівках для організації самостійної роботи студентів з дисципліни «Оцінка нерухомості» [7].



**Таблиця 2.1 - Форма довідки про нормативну грошову оцінку земельної ділянки**

**ВИТЯГ  
З ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ПРО НОРМАТИВНУ  
ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

Назва земельної ділянки	
Місцезнаходження	
Власник (користувач)	
Місцезнаходження власника (користувача)	
Площа земельної ділянки, кв. м	
Середня вартість земельної ділянки, грн./кв. м	
Економіко-планувальна зона	
Коефіцієнт $K_{m2}$	
Локальні коефіцієнти на місцезнаходження земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони:	
Сукупний коефіцієнт $K_{m3}$	
Коефіцієнт $K_f$	
Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки $DO(i)$	
Нормативна грошова оцінка кв. м земельної ділянки під забудовою, грн.	
Площа земельної ділянки під забудовою, кв. м	
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки під забудовою, грн..	
Сільськогосподарські угіддя:	
Вартість 1 га, грн.	
Площа, га	

Продовження табл. 2.1

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, грн.	
Усього щодо забудованих земель та сільськогосподарських угідь	
Загальна площа земель, кв. м	
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн..	
Довідку склав: _____	
Довідку перевірів: _____	
М.П. _____ Дата	

Роботу треба оформити з дотриманням вимог методичних вказівок «Методические указания по оформлению магистерских, курсовых и расчетно-графических работ для студентов специальностей: 7.070901 «Геодезия», 7.070904 «Землеустройство и кадастр», 7.070908 «Геоинформационные системы и технологии» [9].

### 3 КОНТРОЛЬНІ ЗАПИТАННЯ

1. Основні законодавчі акти, що регулюють нормативну грошову оцінку земель населених пунктів.
3. Основні положення Земельного кодексу стосовно грошової оцінки земель.
4. Основні положення Закону України «Про оцінку земель» стосовно нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.
5. Основні положення Податкового Кодексу України стосовно грошової оцінки земель.
6. Що є підставою для виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів?
7. Хто є (може бути) замовником технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, чим регулюються взаємовідносини між замовником та виконавцем?
8. Що є вихідними даними для виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів?
9. Загальний підхід до визначення нормативної вартості земель населених пунктів.
10. Порядок розрахунку базової (середньої) вартості земель населених пунктів.
11. Що включають витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту та порядок їх розрахунку.
12. Яка територія населеного пункту включається для визначення базової вартості (склад оціночної території населеного пункту)?
13. Поняття та порядок розрахунку регіонального коефіцієнту місця розташування.
14. Поняття та порядок розрахунку зонального коефіцієнту місця розташування.
15. Поняття та порядок визначення функціонального коефіцієнту земельної ділянки.
16. Склад локальних коефіцієнтів та порядок їх визначення для конкретної земельної ділянки.
17. Порядок оформлення результатів нормативної грошової оцінки конкретної земельної ділянки населеного пункту.
18. Склад технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

19. Які графічні матеріали включаються до технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів?

20. Що повинно бути відображено у вступі до пояснювальної записки технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів?

21. Який зміст відомостей розділу 1 пояснювальної записки «Характеристика сучасного стану міста»?

22. Що повинно міститися у розділі 2 пояснювальної записки «Правова та нормативно-методична база нормативної грошової оцінки земель»?

23. Що повинно бути описано у розділі 3 пояснювальної записки «Визначення середньої (базової) вартості одного квадратного метра земель міста»?

24. Який зміст розділу 4 «Економіко-планувальне зонування території та визначення зональних коефіцієнтів»?

25. Що повинно бути описано у розділі 5 «Визначення зон прояву локальних факторів та значень локальних коефіцієнтів»?

26. Що повинен включати розділ 6 «Грошова оцінка земель різного функціонального використання»?

27. Який зміст розділу 7 «Приклади розрахунку грошової оцінки окремих земельних ділянок»?

28. Яка інформація зазначається у розділі 8 «Основні техніко-економічні показники»?

29. Який склад додатків до пояснювальної записки?

30. Сформулюйте основні вимоги до змісту та порядку оформлення графічних додатків.

## ПЕРЕЛІК РЕКОМЕНДОВАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Земельний кодекс України N 2768-III, від 25.10.2001.// Відомості Верховної ради, 2002, № 3-4, ст.27.

2. Податковий Кодекс України від 02.12.2010 №2755 // Голос України від 04.12.2010 - № 229 / № 229-230 /.

3. Закон України «Про оцінку земель». Із змінами, внесеними згідно із Законом N 1808-IV ( 1808-15 ) від 17.06.2004.// Відомості Верховної ради, 2004, N 38, ст.471.

4. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Затвердж. 23.03.1995, № 213, із змінами, внесеними 31.10.1995, № 864, 30.05.1997 № 525, 08.08.2001, № 951 та 05.07.2004, № 843.

5. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Затвердж. спільним Наказом Держкомзему України, Мінсільгосппроду України, Держкоммістобудування України та Української академії аграрних наук 27.01.2006, № 18/15/21/11.

6. Стандарт Державного комітету України із земельних ресурсів «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів». СОУ ДКЗР 00032632- 012:2009. Затверджено та надано чинності: Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 24.06.2009 №335. Зареєстровано: Державним підприємством «Український науково-дослідний і навчальний центр проблем стандартизації, сертифікації та якості» за № 32595752/1927 від 10.09.2009 р

7. Про проведення індексації грошової оцінки земель Постанова Кабінету міністрів України від 12 травня 2000 р. N 783.

8. Методичні вказівки для організації самостійної роботи студентів з дисципліни «Оцінка нерухомості», тема «Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів» для студентів четвертого курсу спеціальності 6.070904 «Землепорядкування та кадастр»/ Укл. Гермонова К.О., Митрофанова О.І. - Донецьк: ДонНТУ, 2010.- 35 с.

9. Методические указания по оформлению магистерских, курсовых и расчетно-графических работ для студентов специальностей: 7.070901 «Геодезия», 7.070904 «Землеустройство и кадастр», 7.070908 «Геоинформационные системы и технологии»/ Сост.: Ермаков В.Н., Гермонова Е.А., Мотылев И.В. - Донецк: ДонНТУ, 2003. - 28 с.

## ДОДАТОК А

### Склад проекту

Назва матеріалів	На чому виконано (папір ламінований, папір, REGMA-папір, електронна карта, тощо)	Масштаб	№
<i>I. Графічні матеріали</i>			
1. Схема економіко-планувального зонування			
2. Схема прояву локальних факторів оцінки. Функціонально-планувальні, історико-культурні та природно-ландшафтні фактори**			
3. Схема прояву локальних факторів оцінки. Інженерно-геологічні фактори. **			
4. Схема прояву локальних факторів оцінки. Санітарно-гігієнічні фактори**			
5. Схема прояву локальних факторів оцінки. Інженерно-інфраструктурні фактори. Магістральні мережі та головні споруди теплопостачання та газопостачання**			
6. Схема прояву локальних факторів оцінки. Інженерно-інфраструктурні фактори. Магістральні мережі та головні споруди водопостачання та водовідведення**			
7. Картограма розповсюдження агро-виробничих груп ґрунтів			
<i>II. Текстові матеріали</i>			
1. Пояснювальна записка*	Книга		
<p>*) Враховуючи особливості розробки нормативної грошової оцінки в найзначніших містах України (чисельність населення понад 1 млн. осіб) можливе відокремлення в окремі томи розділів, що стосуються прояву локальних факторів та грошової оцінки земель сільськогосподарського використання.</p> <p>**) Склад локальних факторів, які відображаються на схемах, залежить від особливостей міста.</p>			

## ДОДАТОК Б

Витрати на освоєння та облаштування земель міста  
станом на 1.01.20\_\_ (рік виконання оцінки)

Назва показників*****	Одиниця виміру	Натуральний показник	Відновна вартість*****)	
			тис.грн.	%
<b>Інженерна підготовка території, всього</b>				
Дамби	км			
Штучні водойми	га дзеркала води			
<b>Інженерні мережі та споруди, всього</b>				
у тому числі:				
<b>Водопостачання, всього</b>				
магістральні мережі	км			
насосні станції	тис.м <sup>3</sup> /добу			
споруди водозабору:				
· резервуари чистої води	тис.м <sup>3</sup>			
· артезіанські водозабори	м <sup>3</sup> /добу			
<b>Каналізація, всього</b>				
магістральні мережі:	км			
КНС	тис.м <sup>3</sup> /добу			
очисні споруди	тис.м <sup>3</sup> /добу			
<b>Теплопостачання, всього</b>				
магістральні мережі	км			
ТЕЦ	Гкал/год			
районні котельні	Гкал/год			

Назва показників*****	Одиниця виміру	Нагура-льни й показник	Відновна вартість*****)	
			тис.грн.	%
центральні теплопункти	об'єкт			
<b>Газопостачання, всього</b>				
магістральні мережі	км			
головні споруди (ГРС,ГРП,ШРП), разом				
<b>Електропостачання, всього</b>				
повітряні магістральні мережі	км			
кабельні магістральні мережі	км			
головні споруди				
· <i>ТП - трансформаторні підстанції закритого типу від 10 кВ</i>	<i>об'єкт</i>			
· <i>КТП - комплектна трансформаторні підстанції</i>	<i>об'єкт</i>			
· <i>РП - розподільчі пункти від 10 кВ</i>	<i>об'єкт</i>			
<b>Телекомунікації, всього</b>				
кабельна мережа	км			
головні споруди (ефірне та кабельне телебачення)	об'єкт			
<b>Зовнішнє освітлення, всього</b>				
повітряні магістральні мережі	км			
кабельні магістральні мережі	км			
електрошафи	об'єкт			
<b>Телефонний зв'язок та провідне радіомовлення, всього</b>				
<b><u>Телефонний зв'язок, всього</u></b>				
магістральні мережі ( багатопарн. кабель)	км			
АТС (обладнання) без витрат на устаткування	номерів			



Назва показників*****	Одиниця виміру	Натуральний показник	Відновна вартість*****)	
			тис.грн.	%
АТС (будівля)	об'єкт			
<b><i>Проводове мовлення, всього</i></b>				
повітряні мережі радіозв'язку	км			
будівлі мережі проводового мовлення (радіовузол)	об'єкт			
<b>Зливова каналізація, всього</b>				
магістральні мережі:	км			
<b>Благоустрій та озеленення, всього</b>				
<b>Санітарна очистка, всього</b>				
сміттєзвалище	тон/рік			
асенізаційні та спецмашини	машин			
<b>Озеленення</b>				
зелені насадження загального користування (бульвари, сквери, вуличне озеленення)	га			
<b>Кладовища</b>	га			
<b>Вулично-дорожня мережа, всього</b>				
магістральні вулиці	км			
житлові вулиці	км			
промислові вулиці	км			
інші	-			
<b>Міський транспорт, всього</b>				
автопарк пасажирських машин	машин			
автовокзал	об'єкт			
тролейбусне депо	вагон			
тягова підстанція	вагон			

Назва показників*****	Одини- ця вимі- ру	На- тура- льни й пока- зник	Відновна вар- тість*****)	
			тис.грн.	%
контактна електрична мережа	км			
<b>ВСЬОГО ПО МІСТУ</b>				<b>100,0 0</b>
<p>*****) Набір параметрів може уточнюватись.</p> <p>*****) В анкетах „ВИХІДНІ ДАНІ ДЛЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ” відновна (первісна) вартість має бути проіндексована на рік виконання оцінки по кожному показнику, або вказана дата останньої індексації.</p> <p>Оцінювач здійснює індексацію вартостей основних фондів на дату проведення нормативної грошової оцінки згідно чинного законодавства України.</p>				

## ДОДАТОК В

Структура земель населеного пункту, які визначаються для розрахунку середньої (базової) вартості одного квадратного метра земель

Територіальні елементи	Площа, га
Територія населеного пункту у встановлених межах	
<b>1. Територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1м<sup>2</sup> земель населеного пункту, у тому числі:</b>	
Забудовані землі, з них:	
- під житловою забудовою	
- землі промисловості	
- землі громадського призначення	
- землі комерційного використання	
- землі транспорту та зв'язку (крім земель під залізницями та аеропортами)	
- землі технічної інфраструктури	
- землі змішаного використання	
- землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	
Присадибні ділянки надані громадянам для особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд	
Інші землі	
<b>2. Територія, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості 1 м<sup>2</sup> земель населеного пункту, у тому числі:</b>	
Сільськогосподарські землі (крім земель, які є присадибними ділянками наданими громадянам для особистого підсобного господарства)	
Ліси та інші лісовкриті площі	
Відкриті землі без рослинного покриття	
Внутрішні води	
Смуга відводу залізниці	
Під аеропортами та відповідними спорудами	

## ДОДАТОК Г

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь

Шифри агрогруп	Грошова оцінка 1 га (грн.)			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
Середньозважене значення вартості по угіддях				

## ДОДАТОК Д

Грошова оцінка земель різного функціонального використання у розрізі економіко-планувальних зон (грн. за 1 м<sup>2</sup>)

Землі комерційного використання - 2,50

Землі промисловості - 1,20

Землі житлової забудови, транспорту, зв'язку - 1,00

Землі гірничої промисловості і гірничих розробок - 1,00

Землі громадського призначення - 0,70

Землі технічної інфраструктури - 0,65

Землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі - 0,50

Землі змішаного використання – розрахунково

Номер економіко-планувальної зони	землі комерційного використання	землі промисловості	землі житлової забудови, транспорту, зв'язку; Землі гірничої промисловості і гірничих розробок	землі громадського призначення	землі технічної інфраструктури	землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі	
	<b>Кф=2,5</b>	<b>Кф=1,2</b>	<b>Кф=1,0</b>	<b>Кф = 0,7</b>	<b>Кф = 0,65</b>	<b>Кф = 0,5</b>	<b>Кф = 0,1</b>
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							

<b>10</b>							
<b>11</b>							
<b>12</b>							
<b>13</b>							
<b>14</b>							
<b>15</b>							
<b>16</b>							
<b>...</b>	<b>...</b>	<b>...</b>	<b>...</b>	<b>...</b>	<b>...</b>	<b>...</b>	<b>...</b>
<b>п смуга відво- ду заліз- ниці</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>1,0</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>

**ДОДАТОК Е**  
Завдання на розробку  
технічної документації з нормативної грошової оцінки  
земель населених пунктів

Додаток

до договору № \_\_\_\_\_  
від “\_\_\_” \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

**ПОГОДЖЕНО:**

**ЗАТВЕРДЖЕНО:**

Голова

\_\_\_\_\_  
(керівник розробника документації із землеустрою)

\_\_\_\_\_  
міської (селищної, сільської) ради

\_\_\_\_\_  
(підпис) (прізвище, ініціали)

\_\_\_\_\_  
(підпис) (прізвище, ініціали)

“\_\_\_” \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

“\_\_\_” \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

**ЗАВДАННЯ**  
на розробку технічної документації з нормативної грошової  
оцінки земель

\_\_\_\_\_  
(назва населеного пункту)

**1. Підстава для виконання роботи:** \_\_\_\_\_  
(дата, номер рішення органу місцевого самоврядування)

**2. Характеристика об'єкта:**

2.1) місце розташування населеного пункту:

\_\_\_\_\_  
(республіка, область, район, місто);

2.2) площа населеного пункту: \_\_\_\_\_ га.

**3. Замовник проекту:** \_\_\_\_\_;  
(орган місцевого самоврядування, або орган виконавчої влади)

**4. Виконавець:** \_\_\_\_\_

**5. Вихідні дані (надає замовник):**

5.1) дані державної статистичної звітності з кількісного обліку земель на території населеного пункту (форма №№ 6-зем на 1.01 року виконання оцінки);

5.2) затверджений у встановленому порядку проект землеустрою щодо встановлення і зміни меж населеного пункту (за наявності);

5.3) Топографічна основа на паперових (магнітних) носіях;

5.4) Схеми інженерних мереж (тепло-, газо-, електро-, водопостачання, каналізація);

5.5) перелік підприємств та організацій міста станом на 1.01. року виконання оцінки;

5.6) схеми маршрутів міського транспорту (для міст);

5.7) відновна (первісна) вартість основних фондів інженерно-транспортної інфраструктури населеного пункту станом на 1.01 року виконання оцінки (відповідно до рекомендованих форм – Додатки Б1-Б2 Стандарту СОУ ДЗКР 00032632-012-2009)

5.8) назва природно-сільськогосподарського району, до якого відноситься населений пункт, та його номер згідно природно-сільськогосподарського районування;

5.9) середні вартості та середні бали бонітетів ґрунтів по угіддях (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) станом на 1.07.1995 р. для даного природно-сільськогосподарського району.

5.10) схема агровиробничих груп ґрунтів в межах населеного пункту, або по суміжних територіях КСП в М 1:10000 – 1:25000;

5.11) матеріали затвердженого Генерального плану населеного пункту в повному обсязі, історико-архітектурного плану, зон охорони курорту, матеріали по пам'ятках археології та їх охоронних зон;

5.12) матеріали попередньої нормативної грошової оцінки земель населеного пункту в повному обсязі.

## **6. Документи і матеріали, що повинні бути представлені за результатами виконаних робіт:**

6.1) технічна документація (пояснювальна записка) з нормативної грошової оцінки земель (назва населеного пункту) виготовляється на паперових носіях у “\_\_\_” примірниках (один примірник – у Державний фонд документації із землеустрою, керуючись ст.20 Закону України „Про оцінку земель”);

6.2) графічні матеріали надаються на паперових (один примірник – у Державний фонд документації із землеустрою, керуючись



ст.20 Закону України „Про оцінку земель”) (та) магнітних носіях. (Перерахувати назви креслень та масштаб).

Формати представлення графічних матеріалів у електронному вигляді: векторний (shp, mif, тощо) , растровий (tiff, bmp, jpg, тощо).

**7. Додаткові умови** (якщо такі є)

**8. Умови щодо проведення експертизи**

Технічна документація підлягає державній землепорядній експертизі згідно чинного законодавства України.

**ВИКОНАВЕЦЬ:**

**ЗАМОВНИК:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(розробник документації із землеустрою - посада)

\_\_\_\_\_

(представник замовника - посада)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(підпис) (прізвище, ініціали)

\_\_\_\_\_

(підпис) (прізвище, ініціали)

Методичні вказівки  
до практичних занять  
з дисципліни «Оцінка нерухомості»  
тема: «Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів»  
для студентів четвертого курсу  
спеціальності 6.070904 «Землевпорядкування та кадастр»,

Укладачі: Катерина Олександрівна Гермонова,  
Олена Ігорівна Митрофанова