

ТЕХНІЧНА ДОКУМЕНТАЦІЯ З НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГО НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ ¹

Т. В. АНОПРІЄНКО,
А. Ю. МИРОШНИЧЕНКО

*Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова
61002, Україна, м. Харків, вул. Маршала Бажанова, 17*

*E-mail: atatyana07@mail.ru,
alyonamiroshni4enko2012@yandex.ua*

Нормативна грошова оцінка земель використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель, відчуження земельних ділянок площею понад 50 гектарів, що належать до державної або комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд.

За результатами нормативної грошової оцінки земель населених пунктів розробляється технічна документація з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, яка складається із текстових та графічних матеріалів, оформлених відповідно до стандарту СОУ ДКЗР 00032632-012:2009 «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів».

Стандартом передбачені три складові технічної документації з нормативної грошової оцінки земель сільських населених пунктів:

- пояснювальна записка;
- графічні матеріали;
- додатки.

Пояснювальна записка містить такі структурні елементи: обкладинка, титульний аркуш, склад проекту, зміст, вступ, перелік умовних позначень, символів, одиниць, скорочень і термінів, розділ 1 – характеристика сучасного стану населеного пункту, розділ 2 – правова та нормативно-методична база грошової оцінки земель, розділ 3 – розрахунок нормативної грошової оцінки земель населеного пункту, розділ 4 – основні техніко-економічні показники; додатки.

Графічні матеріали включають: схему економіко-планувального зонування території села, схему прояву локальних факторів оцінки, картограму агровиробничих груп ґрунтів.

На схемі економіко-планувального зонування території повинні бути відображені межі села та оціночних районів, економіко-планувальне зонування територій, сільськогосподарські угіддя, водойми та ліси. На полі креслення розташовується таблиця з результатами нормативної грошової оцінки земель у розрізі оціночних районів.

На схемі прояву локальних факторів відображаються межі села, функціональне використання його земель, зони планувальних обмежень (з врахуванням містобудівної документації), місця зупинок зовнішнього пасажирського транспорту, вулиці з твердим покриттям, інженерні мережі та інші фактори, які відображають ареали розповсюдження окремих локальних факторів.

На картограмі відображаються межі села, сільськогосподарські угіддя, водойми та ліси, межі та шифри агропромислових груп ґрунтів.

Графічні матеріали виконуються та передаються замовнику на паперових (та) магнітних носіях відповідно завдання на розробку технічної документації з нормативної грошової оцінки земель села.

Додатки включають:

1. завдання на розробку технічної документації;
2. моніторинг стану об'єкта оцінки за період: виконання попередньої нормативної грошової оцінки – виконання поточної нормативної грошової оцінки;
3. вихідні дані для нормативної грошової оцінки земель села;
4. витрати на освоєння та облаштування земель населеного пункту;
5. структура земель села;
6. бали бонітетів агропромислових груп ґрунтів;
7. коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (Кф);
8. нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь;
9. опис меж економіко-планувальних зон, анкета експертної оцінки, результати пофакторної оцінки при визначенні комплексного індексу цінності території (I_i) та визначення зонального коефіцієнта K_{m2} та грошова оцінка кв. м земель в межах економіко-планувальних зон;
10. грошова оцінка земель різного функціонального використання у розрізі економіко-планувальних зон (грн за 1 м^2);
11. розрахунок грошової оцінки 1 кв. м земель села.

Завдяки впровадженню єдиного стандарту Державного комітету України із земельних ресурсів щодо нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, збільшилися частка робіт виконана із застосування ГІС-технологій, покращилась продуктивність та якість робіт з оцінки.

¹ Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель сільського населеного пункту. [Текст]: тези / Т. В. Анопрієнко, А. Ю. Мірошніченко / Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції Європейські стандарти економічного розвитку, оцінки землеустрою та кадастру: шляхи їх реалізації в Україні, 26 – 27 березня 2015 р. Х.: ХНУМГ. – 116 – 117 с.