

ГЕОІНФОРМАЦІЙНЕ КАРТОГРАФУВАННЯ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ АДМІНІСТРАТИВНОГО РАЙОНУ

Ковальчук І.П., доктор географічних наук, професор

Рожко О.В., магістр

*Національний університет біоресурсів
і природокористування України*

Розглянуто методичні аспекти геоінформаційного картографування базової вартості земель населених пунктів. На основі укладеної карти проаналізовано особливості просторового розподілу базової вартості земель населених пунктів Фастівського району Київської області, пояснено причини варіації цього показника, охарактеризовано роль чинників, які впливають на нього.

Ключові слова: *геоінформаційне картографування, ГІС, земельні ресурси, грошова оцінка, базова вартість земель.*

Постановка проблеми

Здійснення контролю, обліку якості та кількості земель, впровадження приватної власності на земельні ділянки і платного характеру їх використання потребують чіткого економічного механізму регулювання земельних відносин. Важливою складовою в розв'язанні цього завдання є грошова оцінка земель населеного пункту. Вона дає змогу органам місцевого самоврядування ефективно використовувати нормативні документи й організаційні методи управління розвитком території при реалізації своїх повноважень у сфері забезпечення раціонального використання земель [3] і є необхідною основою для формування фінансово-економічної бази місцевого самоврядування через впровадження плати за землю.

Як відомо [1], вартість будь-якої земельної ділянки визначається її унікальністю, довговічністю, незмінністю місця розташування, відносною обмеженістю пропозицій на ринку нерухомості, а також специфічною корисністю конкретної земельної ділянки: доступністю, рівнем облаштування та характером її використання, які забезпечують землекористувачеві земельну ренту. Враховуючи ці передумови, геоінформаційне картографування вартості земель населених пунктів – актуальне завдання.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Питанням грошової оцінки населеного пункту присвячено роботи Ю.М. Палехи [2], М.Г. Ступеня, Р.Й. Гулька, О.Я. Микули [5] та ін. Їхній аналіз свідчить про те, що при

оцінюванні земель населених пунктів виходять із порівняльної цінності й придатності земель для житлової та промислової забудови і благоустрою території. Оцінювання здійснюють з урахуванням витрат як при будівництві, так і при експлуатації будівель, споруд та комунікацій. Також слід брати до уваги інженерно-будівельні характеристики ділянок, їхнє розміщення в самому поселенні відносно існуючої забудови, транспортних зв'язків із громадськими, культурними й торгівельними центрами, промисловими зонами, близькість до наявних інженерних комунікацій, екологічний стан довкілля, характер попереднього використання та рівень забруднення території. Стосовно публікацій, присвячених питанням створення геоінформаційних моделей, які б відображали вартість земель населених пунктів та її геопросторову диференціацію, то їх небагато [2, 6].

Мета статті – розглянути методичні й технологічні аспекти геоінформаційного картографування базової вартості земель населених пунктів і проаналізувати особливості просторового розподілу базової вартості земель конкретних населених пунктів (на прикладі Фастівського району Київської області).

Виклад основного матеріалу

Згідно з частиною 2 статті 18 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок у межах населених пунктів незалежно від їхнього цільового призначення проводиться не рідше, ніж один раз на 5–7 років [2]. У сучасних умовах, коли відбувається перехід до ринку земель, грошову оцінку земель населених пунктів розраховують на основі визначення витрат на освоєння

та облаштування території з урахуванням [5]:

- природно-кліматичних, інженерно-геологічних та інших умов і чинників;
- адміністративно-територіальної, ландшафтної та історико-культурної цінності;
- екологічного стану земельних ділянок і межувальних із ними територій;
- функціонального призначення земельних ділянок.

В основу грошової оцінки земель населених пунктів покладено врахування витрат на освоєння та облаштування території, норми прибутку і норми капіталізації доходу, функціонального використання й місце розташування земельної ділянки.

Організацію робіт із грошової оцінки земель населених пунктів має забезпечувати Держземагентство України. Грошову оцінку земель населених пунктів здійснюють переважно проектні організації – розробники генеральних планів поселень різних типів.

Грошову оцінку 1 м² земельної ділянки міста визначають за формулою [4]:

$$Ц_{гн} = \frac{В \times Н_{п}}{Н_{к}} \times K_{\phi} \times K_{м},$$

де $Ц_{гн}$ – нормативна грошова оцінка 1 м² земельної ділянки, грн; $В$ – витрати на освоєння та облаштування території з розрахунку на 1 м², грн; $Н_{п}$ – норма прибутку (6 %); $Н_{к}$ – норма капіталізації (3 %); K_{ϕ} – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову і громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо); $K_{м}$ – коефіцієнт, що характеризує місце розташування земельної ділянки.

Процедура проведення грошової оцінки земель населених пунктів визначена порядком нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [3].

На першому етапі виконання грошової оцінки будь-якого населеного пункту визначають базову, середню, вартість 1 м² земель, яка залежить від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва й розселення, а також від рівня освоєння та облаштування території.

На другому етапі базову вартість диференціюють у межах населеного пункту за економіко-планувальними зонами, встановленими з урахуванням неоднорідності функціонально-планувальних якостей території, що впливають на розмір рентного доходу. До них належать відміни в доступності, рівні інженерного забезпечення і благоустрою території, розвитку сфери обслуговування населення, в екологічній якості території й привабливості середовища.

На третьому етапі визначають вартість 1 м² земельної ділянки певного функціонального використання з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей її місцеположення [2].

У жовтні 2012 року Державним агентством земельних ресурсів України був опублікований довідник показників середньої (базової) вартості земель населених пунктів. Інформація, подана у ньому, орієнтована, передусім, на замовників і розробників технічної документації з

нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та органи державної й місцевої влади. Крім того, така інформація являє собою значний науковий інтерес, оскільки дає змогу візуалізувати і порівнювати показники базової вартості земель населених пунктів різних регіонів України.

Отже, показники базової вартості земель використовують на першому етапі здійснення грошової оцінки земельних ділянок будь-якого населеного пункту і є її основою. Базова вартість (середня для населеного пункту) – це вартість 1 м² земель певного поселення. ГІС на цьому етапі застосовують для визначення метричних характеристик (площі або протяжності) об'єктів облаштування та інженерних комунікацій для розрахунку витрат на освоєння й облаштування території.

Беручи до уваги те, що інформація про базову вартість земель населених пунктів має чітко виражений просторовий характер і сформована у вигляді електронних таблиць, очевидним є застосування в процесі її аналізу підходів геоінформаційного картографування [2].

У результаті геоінформаційного картографування нами укладено растрову карту значень базової вартості земель населених пунктів Фастівського району Київської області (рис.) та районування його території за величиною цього показника.

На території досліджуваного району спостерігаються суттєві територіальні відміни показника базової вартості земель населених пунктів. Проведені розрахунки показують, що найвища базова вартість поселень (83,95–75,69 грн/м²) розташована на кращих ґрунтах і якнайближче до районного центру.



Рис. Базова вартість земель населених пунктів Фастівського району Київської області (станом на 01.04.2013 року)

Крім того, високими показниками характеризуються такі населені пункти як Скригалівка (78,96 грн/м²), Червона Мотовилівка (76,58) та Борова (75,58 грн/м²). На нашу думку, відносно вища базова вартість земель цих поселень пов'язана з такими факторами:

1) вигідним розташуванням щодо інших (ближчих до столиці й більш розвинених) районів Київської області (Васильківського та Макарівського районів);

2) кращим транспортним сполученням (ці населені пункти розташовані ближче до важливих транспорт-

них шляхів – траси Київ–Одеса, яка проходить по території Васильківського району, і траси Київ–Житомир, що перетинає Макарівський район);

3) наявністю родючих ґрунтів (ґрунтовий покрив територій, прилеглих до згаданих населених пунктів, містить більше гумусу, легкогідролізованого азоту, рухомого калію і фосфору й має кращий показник кислотності відносно ґрунтів інших поселень). Низька базова вартість земель притаманна периферійним населеним пунктам із недостатнім рівнем розвитку інфраструктури (Оленівка (48,57 грн/м²), Великі Гуляки (48,18) та Червоне (44,83 грн/м²).

Створена картографічна модель базової вартості земель населених пунктів свідчить про помітну її диференціацію по території Фастівського району.

Висновки. Створена геоінформаційна модель відображає кількісні та якісні показники вартості земель населених пунктів Фастівського району, сучасні межі міських і сільських земелькористувань та розташування соціально-економічних об'єктів (поселень). Крім того, застосування методу картографічного моделювання забезпечило необмежені можливості для інтерактивного оновлення інформації. Сформовані карти дають змогу швидко аналізувати показники нормативно-грошової оцінки земель на низовому рівні – на території 24 населених пунктів досліджуваного району і використовувати їх в управлінській діяльності.

Аналіз створеної картографічної моделі дав можливість оцінити тісноту зв'язку між значеннями досліджуваного показника й комплексом

природно-географічних та соціально-економічних чинників у межах відповідних адміністративно-територіальних одиниць. Установлена загальна тенденція – зростання базової вартості земель населених пунктів від периферійних частин регіону (вказаний показник для шести населених пунктів (30 % щодо загальної їхньої кількості) становить менше 60 грн/м²) до основних його транспортних магістралей і адміністративного центру (із значеннями цього показника від 63,46 грн/м² у селі Дідівщина до 112,54 грн/м² у місті Фастові).

Через те що показник базової вартості земель населених пунктів є середньою вартістю 1 м² земель, слід зазначити, що всередині поселення він також варіює залежно від розташування земельної ділянки відносно центру населеного пункту, елементів інфраструктури поселення, віддалі до рекреаційної зони та закладів культурно-побутового призначення тощо. Для відображення варіації ціни земельних ділянок у населеному пункті необхідно застосовувати спосіб ареалів, кількісного фону або псевдоізоліній.

Список літератури

1. Закон України «Про оцінку земель»: прийнятий 11 грудня 2003 року № 1378-IV // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). – 2003. – № 15. – Ст. 229.
2. Палеха Ю.Н. Особенности использования ГИС-технологий в оценке территорий населенных пунктов Украины / Ю.Н. Палеха // Ученые записки Таврического национального университета им. В.В. Вернадского. – Сер. «География». – 2003. – Вып. 16(55). – С. 125–132.
3. Про порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : наказ

Кабінету Міністрів України від 27 січня 2006 року № 388/12262.

4. Про проведення індексації грошової оцінки земель : Постанова Кабінету Міністрів України від 31 січня 2011 року // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). – 2011. – № 56.

5. Теоретичні основи державного земельного кадастру : навчальний посібник / [М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула та ін.] ; за заг. ред. М.Г. Ступеня. – 2-ге вид. стер. – Львів : Новий Світ-2000, 2006. – 336 с.

6. Третяк А.М. Автоматизована інформаційно-аналітична система «Грошова оцінка та оподаткування земель в Україні» / А.М. Третяк, О.Я. Панчук, М.Г. Лихогруд // Землевпоряд. вісн. – 1999. – № 2. – С. 21–26.

Рассмотрены методические аспекты геоинформационного картографирования базовой стоимости земель населенных пунктов. На основе созданной

карты проанализированы особенности пространственного распределения базовой стоимости земель населенных пунктов Фастовского района Киевской области, объяснены причины вариации этого показателя, охарактеризована роль влияющих на него факторов.

Ключевые слова: геоинформационное картографирование, ГИС, земельные ресурсы, денежная оценка, базовая стоимость земель.

Describes the methodological aspects of GIS mapping base value of land settlements. Based on the signed card features analyzed the spatial distribution of the basic cost of land settlements Fastiv Kyiv region, explained the causes of variation in this index, described the role of the factors affecting it.

Keywords: Geographic mapping, GIS, land resources, land cost, the basic land cost.



Екологія землекористування

Монографія Третяка А.М. «Екологія землекористування: теоретико-методологічні основи формування та адміністрування» (Херсон : Грінв Д.С., 2012. - 440 с.) містить систематизоване викладення теоретичних і методологічних основ формування та адміністрування екології землекористування. Зокрема, вперше в Україні досліджено сутність та поняття екології землекористування в умовах нових земельних відносин; розкрито концептуальні засади екологізації землекористування в Україні на сучасному етапі його розвитку та законодавчо-нормативні проблеми екологічних відносин прав власності та прав користування землею. Розкрито методологічні засади формування сталого землекористування як основи його екологізації та методи та інструменти урахування екологічного чинника у земельній політиці.

Висвітлено екологічні показники Європейської економічної комісії ООН для країн Східної Європи і Центральної Азії у сфері землекористування та міжнародний досвід оцінки шкоди, заподіяної земельним та іншим природним ресурсам. Досліджено тенденції розподілу використання земельних ресурсів за формами власності; соціальними, економічними та екологічними інтересами; господарським їх використанням; функціональним та дозволенним їх використанням; екологічною спрямованістю; здійснено оцінку тенденцій екологічної стабільності землекористування та оцінку агроекологічної придатності сільськогосподарських земель за методом ФАО. Обґрунтовано сучасні методи та інструменти державного адміністрування (регулювання) і оцінки ефективності проектів землеустрою та оцінки відшкодування збитків, заподіяних землям і ґрунтам; адміністрування екологічної регламентації та нормування використання і охорони земель.

Рекомендовано для науковців, аспірантів, студентів, працівників земельних, природоохоронних, сільськогосподарських органів управління, виконавчої влади та місцевого самоврядування.