Патиченко Оксана Миколаївна, науковий співробітник, провідний інженер-землевпорядник (за суміщенням посад) архітектурно-планувальної майстерні № 3 ДП &laquo;Український державний НДІ проектування міст &laquo;ДІПРОМІСТО&raquo; імені Ю. М. Білоконя&raquo;: &laquo;Конструктивно-географічні засади нор&shy;мативної грошової оцінки земель населених пунктів з ви&shy;користанням геоінформаційних технологій&raquo; (11.00.11 - кон&shy;структивна географія і раціональне використання природних ресурсів). Спецрада Д 26.001.07 у Київському національному університеті імені Тараса Шевченка

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Міністерство освіти і науки України

Київський національний університет імені Тараса Шевченка

Міністерство освіти і науки України

Кваліфікаційна наукова

праця на правах рукопису

ПАТИЧЕНКО ОКСАНА МИКОЛАЇВНА

УДК 911.9:(332.6+71)

ДИСЕРТАЦІЯ

КОНСТРУКТИВНО-ГЕОГРАФІЧНІ ЗАСАДИ

НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ

ПУНКТІВ З ВИКОРИСТАННЯМ ГЕОІНФОРМАЦІЙНИХ

ТЕХНОЛОГІЙ

11.00.11 – конструктивна географія і раціональне використання

природних ресурсів

Подається на здобуття наукового ступеня кандидата географічних наук

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей,

результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / О. М. Патиченко

Науковий керівник – Ковальчук Іван Платонович,

доктор географічних наук, професор

Київ - 2018 р.

ЗМІСТ

ВСТУП................................................................................................................... 19

РОЗДІЛ 1. НАУКОВІ ЗАСАДИ ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬ

НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ................................................................................... 27

1. 1. Концептуальні положення і підходи до оцінювання земель населених

пунктів на різних етапах розвитку держави....................................................... 27

1.2. Законодавче та критеріальне забезпечення нормативної грошової оцінки

земель населених пунктів..................................................................................... 44

1.2.1. Законодавча база нормативної грошової оцінки земель населених

пунктів................................................................................................................. 44

1.2.2. Нормативно-критеріальне забезпечення нормативної грошової оцінки

земель населених пунктів. ................................................................................ 48

1.3. Спільні риси та відмінності методології оцінювання земель в Україні і

країнах світу........................................................................................................... 53

Висновки до розділу 1 .......................................................................................... 60

РОЗДІЛ 2. МЕТОДИКА ТА АЛГОРИТМИ ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬ

НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ................................................................................... 63

2.1. Чинники формування диференціальної земельної ренти в населених

пунктах (містобудівної ренти). ............................................................................ 63

2.2. Методика та алгоритми оцінювання земель населених пунктів (без

земель сільськогосподарського призначення). .................................................. 67

2.2.1. Методика розрахунку нормативної грошової оцінки земель населених

пунктів................................................................................................................. 67

2.2.2. Методика та алгоритми розрахунку географічної складової

містобудівної ренти – коефіцієнта КМ............................................................ 69

2.2.3. Алгоритм розрахунку нормативної грошової оцінки земель населених

пунктів (крім земель сільськогосподарського призначення)........................ 72

2.3. Засади і напрями удосконалення алгоритму розрахунку нормативної

грошової оцінки земель населених пунктів (крім земель

сільськогосподарського призначення)................................................................ 73

17

2.3.1. Удосконалення алгоритму розрахунку нормативної грошової оцінки

одного квадратного метра земельної ділянки................................................. 73

2.3.2. Удосконалення алгоритму розрахунку географічної складової

містобудівної ренти на регіональному рівні.................................................. 78

2.4. Особливості формування містобудівної ренти на локальному рівні та

удосконалення її розрахунку................................................................................ 79

Висновки до розділу 2. ......................................................................................... 95

РОЗДІЛ 3. КОНСТРУКТИВНО-ГЕОГРАФІЧНІ ЗАСАДИ

ФОРМУВАННЯ ДИФЕРЕНЦІАЛЬНОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕНТИ В

НАСЕЛЕНИХ ПУНКТАХ УКРАЇНИ............................................................. 98

3. 1. Населений пункт як елемент системи розселення та об’єкт нормативної

грошової оцінки..................................................................................................... 98

3.2. Класифікації населених пунктів як чинник впливу на формування

вартості їхніх земель. .......................................................................................... 103

3. 3. Удосконалення класифікацій населених пунктів як підстава покращення

методики нормативної грошової оцінки їхніх земель..................................... 108

3.3.1.Удосконалення підходу до показника категорії чисельності населення,

як фактора формування НГО.......................................................................... 108

3.3.2. Удосконалення класифікації населених пунктів за чисельністю

населення. ......................................................................................................... 110

3.3.3. Удосконалення диференціації розрахунку НГО з урахуванням їх

адміністративного статусу. ............................................................................. 113

3.3.4. Удосконалення диференціації НГО з урахуванням їх місця в

загальній системі розселення.......................................................................... 114

3.4. Територія населеного пункту – базис нормативної грошової оцінки його

земель.................................................................................................................... 115

Висновки до розділу 3. ....................................................................................... 128

РОЗДІЛ 4. ЗАСТОСУВАННЯ ГЕОІНФОРМАЦІЙНОКАРТОГРАФІЧНИХ МЕТОДІВ І ТЕХНОЛОГІЙ ДЛЯ ОПТИМІЗАЦІЇ

ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ.................... 130

18

4.1. Географічні інформаційні системи - інформаційна база організації

територій. ............................................................................................................. 130

4.2. Земельно-інформаційні моделі нормативної грошової оцінки земель

населених пунктів – інструмент моніторингу й управління функціонуванням

урбосистем. .......................................................................................................... 135

4.3. Геоінформаційне моделювання нормативної грошової оцінки на

внутрішньоміському рівні формування диференціальної містобудівної ренти.

............................................................................................................................... 139

4.3.1. Землеоцінювальне структурування земель населеного пункту в НГО.

............................................................................................................................ 140

4.3.2. Врахування адміністративно-територіального поділу населених

пунктів в їх землеоцінювальному структуруванні....................................... 145

4.3.3. Удосконалення картографічного зображення схеми економікопланувального зонування................................................................................ 154

4.4. Геоінформаційне моделювання нормативної грошової оцінки на

локальному рівні формування диференціальної містобудівної ренти .......... 155

4.5. Геоінформаційне моделювання нормативної грошової оцінки земель

малих населених пунктів.................................................................................... 160

4.5.1. Особливості визначення нормативної грошової оцінки земель малих

населених пунктів............................................................................................ 160

4.5.2. Геоінформаційне моделювання кварталів грошової оцінки земель

малих населених пунктів. ............................................................................... 166

4.6. Інтегрування даних НГО в систему державного земельного кадастру і

містобудівного кадастру..................................................................................... 172

Висновки до розділу 4 ........................................................................................ 177

ВИСНОВКИ ....................................................................................................... 182

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ...................................................... 185

ДОДАТКИ........................................................................................................... 210

ВИСНОВКИ

Врезультатівиконанихконструктивногеографічнихдосліджень

проблемиНГОземельпоселеньвстановленощовартістьземельнаселених

пунктівякелементівєдиноїсистемирозселенняформуєтьсяпідвпливом

географічноїскладовоїдиференціальноїземельноїрентимістобудівноїренти

натрьохрівнях–регіональномувнутрішньоміськомуілокальному

ВизначеннячинниківНГОнавнутрішньоміськомуілокальномурівнях

відбуваєтьсяіззастосуваннямГІСтехнологійаїхвідображення–із

застосуваннямкартографічнихметодівПроведенийаналізнормативнометодичноїбазиНГОсвідчитьпроїїневідповідністьвимогамчасу

ТомуавторомобґрунтованонапрямиудосконаленняконструктивногеографічнихзасадНГОреалізаціяякихнаблизитьїїдовимогчасуізробить

прозороютазрозумілоюЗцихпозиційудисертації

розкритосутністьпонятьлокальніфакторимножниківгеографічної

складовоїмістобудівноїренти–коефіцієнтівКМКМКМ

розкритоособливостірозрахункуокремихкритеріївНГОасаме

необхідністьврахуванняпоказниказабудованоїоцінюваноїтериторіїпри

розрахункувартостіодногоквмземельноїділянкиугрнЦНзадіючою

методикоюізадохіднимпідходом

розкритопорядокрозрахункукоефіцієнтівлокальнихфакторівоцінки

позитивнихінегативних

обґрунтованоалгоритмрозрахункуНГО

узгодженовикладеннякритеріївНГОуМетодицііПорядку

удосконаленоокремівимогиСтандарту

Наосновіконструктивногеографічногоаналізуособливостей

формуваннявартостіземельвмалихміськихпоселенняхобґрунтовано

доцільністьїхдиференціаціїзачисельністюнаселеннятаврахування

оптимізованоїкласифікаціїунашіймоделінормативноїгрошовоїоцінкиземель

цихпоселень



Обґрунтованодоцільністьбазуваннярозрахункувартостіодногоквм

земельнаселенихпунктівнапоказникахпостійногоїхнаселеннястаномна

початокрокурозробленняНГОВстановленощоневизначеністьунормативнометодичнихджерелахкатегоріїнаселеннязамісцемпроживаннянаявнечи

постійнебезпідставноможезбільшитиабозменшитивартістьземель

населенихпунктіврізнихкатегорійвіддораз

Вроботідоведенощорегіональнийрівеньформування

диференціальноїмістобудівноїрентиповиненвраховувати

адміністративнийстатуснелишемістайселищрайонного

підпорядкування

відмінностівмістобудівномурозвиткумалихнаселенихпунктівякі

зумовлюютьдодатковудиференціаціювартостіземельнаселенихпунктівз

чисельністюнаселеннявіддотисосібЇїдоцільнооцінюватиза

допомогоюкоефіцієнтаКМН

Впершекартографічнітвори–геопросторовімоделіНГО–розглянуто

якінструментзабезпеченняраціональноговикористанняземельнихресурсів

населенихпунктівУкраїниЗдійсненоїхподілзавідображенням

диференціальноїмістобудівноїрентинакартосхеминавнутрішньоміському

рівнікартосхеминалокальномурівні

Зметоюформуванняцілісноїнаціональноїбазигеоданихзапропоновано

алгоритмвикористаннязасобівГІСтехнологійвНГОнаетапіекономікопланувальногозонуваннябезвнесенняпохибкидорозрахункузонального

коефіцієнтаКМтаврахуванняадміністративнотериторіальногоустрою

адміністративнихрайонівумістахкадастровогоподілувмежахнаселених

пунктівЗарезультатамидослідженьудосконаленокартосхемиформування

диференціальноїмістобудівноїрентинавнутрішньоміськомуілокальному

рівнях

ДлядиференціаціїрозрахункуНГОвмалихнаселенихпунктахпід

впливомпроявулокальнихфакторівоцінкизапропонованоіззастосуванням



ГІСмоделюваннявиділятидрібнішутериторіальнуоцінювальнуодиницю–

кварталгрошовоїоцінкиірозраховувативартістьземельвїїмежахЗа

результатамирозрахунківукладаєтьсякартограмаСхемагрошовоїоцінки

земельнаселеногопункту

ЗметоюузгодженняструктурибазданихНГОдержавногоземельного

кадаструімістобудівногокадаструякесприятимеобмінугеопросторовими

данимиміжцимикадастровимисистемами

вНГОврахованоадміністративнотериторіальнийустрійнаселених

пунктівадміністративнірайониумістахкадастровезонування

велектронномудокументіНГОудосконаленоструктурубазданих

локальнихфакторівоцінки

зПерелікукласівоб’єктівмістобудівногокадаструзапропоновано

видалитикодуваннялокальнихфакторівНГОбоїмвжебулонаданокодиу

томужМКякмістобудівнимобмеженням