

ЗАСТОСУВАННЯ ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ ПРИ ПРОВЕДЕННІ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ

*Назарій Янець,
магістрант II-го курсу спеціальності 103 Науки про Землю
Владислав Мінський,
бакалавр I-го курсу спеціальності 014.09 Середня освіта (Інформатика)*

Грошова оцінка земель є одним з найактуальніших завдань у здійсненні земельної та економічної реформ в Україні. Вона виступає інтегральною характеристикою кількісних, якісних, економічних, правових, регіональних та інших показників земельних ділянок і слугує основою єдиного механізму оподаткування земель та здійснення інших платежів під час цивільного обігу земельних ділянок.

Останнім часом грошова оцінка земель населених пунктів України перетворилась у вид робіт, в яких найбільш повно та ефективно використовуються ГІС-технології, оскільки її виконання потребує врахування впливу факторів регіонального, зонального та локального місце розташування земельних ділянок на території населеного пункту, які мають кількісні характеристики, просторову прив'язку та просторові відношення.

Значну увагу привертає невідповідність результатів нормативного оцінювання однотипних груп населених пунктів як у регіональному аспекті, так і між населеними пунктами однієї групи. Детальний аналіз технічної документації з грошової оцінки виявив низку чинників, що сприяють спотворенню результатів грошової оцінки. Серед них, зокрема, технологічні порушення проведення грошової оцінки із застосуванням ГІС-технологій, або проведення оцінки без ГІС-технологій [5].

Геоінформаційна система (ГІС) — це сучасна комп'ютерна технологія, яка дозволяє поєднати модельне зображення території (електронне відображення карт, схем, космо-, аерозображень земної поверхні) з атрибутивною інформацією (різноманітні статистичні дані, списки, економічні показники тощо). Також ГІС включає систему управління просторовими даними та асоційованими з ними атрибутами. Конкретніше, це комп'ютерна система, що забезпечує можливість використання збереження, редагування, аналізу та відображення географічних даних.

Географічні інформаційні технології існують більше 30 років. Проте більшість розробників документації із землеустрою та грошової оцінки застосовують ГІС-технології, головним чином, для графічного відображення вже існуючих (або отриманих з офісних систем типу Microsoft Word, Microsoft

Excel) даних. Просторовий аналіз і моделювання, як правило, уявляються більшістю ліцензіатів як щось складне та недосяжне.

Сучасні інформаційні технології обробки даних призначені для розв'язання добре структурованих задач, по яких є необхідні (вхідні/ вихідні) дані й відомі алгоритми та інші стандартні процедури їх обробки. Ця сучасна технологія застосовується на рівні операційної (виконавчої) діяльності персоналу з метою автоматизації деяких рутинних постійно повторюваних операцій професійної та управлінської праці. Тому впровадження сучасних інформаційних технологій і систем на цьому рівні істотно підвищує якість робіт, продуктивність праці персоналу, звільняє його від рутинних операцій та навіть призводить до оптимізації чисельності кваліфікованих працівників, задіяних у складанні документації із землеустрою та оцінки земель [8].

Є відповідні вимоги до електронних растрових або векторних карт, які розробник документації повинен скласти виключно із застосуванням ГІС-технологій з метою якісного виконання подальших стадій грошової оцінки.

Основні методичні вимоги до електронної карти, що створюється з метою грошової оцінки територій міських, селищних, сільських населених пунктів є електронна карта (рис.1), яка має створюватись у державній або місцевій системі координат на основі растрової або векторної моделі, яка відображає територію населеного пункту в існуючих (та проектних, у разі наявності) межах.

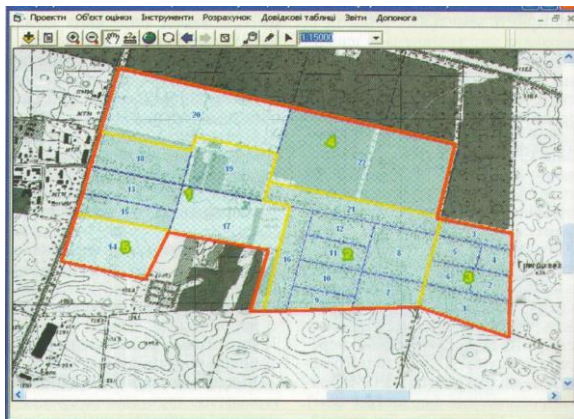


Рис.1. Електронна карта (приклад)

При векторизації растрової моделі необхідно обов'язково створити наступні інформаційні шари:

- існуючі межі населеного пункту (полігональний і (або) лінійний об'єкт);
- осьові вулиць та магістралей (лінійний об'єкт);
- квартали житлової забудови а саме: багатоквартирна, садибна, змішана(полігональний об'єкт);

- квартали дачних і (або) садових товариств (полігональний об'єкт);
- квартали територій громадського використання (полігональний об'єкт);
- квартали рекреаційних територій, а саме: санаторії, будинки відпочинкутощо (полігональний об'єкт);
- квартали промислових територій (полігональний об'єкт),
- квартали комунально-складських територій (полігональний об'єкт);
- водні поверхні (полігональний і лінійний об'єкт);
- зелені насадження загального та спеціального призначення (полігональний об'єкт);
- смуга відводу залізниці (полігональний об'єкт);
- залізничні колії, включаючи колії на промислових і комунально-складських територіях (лінійний об'єкт);
- територія аеропортів та аеродромів (полігональний об'єкт);
- території спецпризначення, а саме: військові об'єкти, виправні трудові колонії, зони митного контролю, прикордонні смуги тощо (полігональний об'єкт).

Наявність цих же шарів є необхідною умовою при конвертації створеної цифрової електронної карти. Загальні вимоги до відображення картографічної інформації карт крупного масштабу офіційно визначені [7].

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України.
2. Податковий кодекс України.
3. Закон України «Про державний земельний кадастр».
4. Закон України «Про оцінку земель».
5. Грод І., Поплавська І. Теоретичні аспекти застосування сучасних ГІС // Тенденції та перспективи розвитку науки і освіти в умовах глобалізації : матеріали Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції. Переяслав, 2022. Вип. 83. С. 100-102.
6. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995р. № 213.
7. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджений спільним наказом Держкомзему, Мінагро- політики, Мінбуду, УААН від 27 січня 2006 року №18/15/21/11, зареєстрованим в Мін'юсті 5 квітня 2006 року за №388/ 12262.
8. Поплавська Інна Формування підходів до якісної характеристики добробуту населення: просторові аспекти. Міжнародна науково-практична конференція «Географічна освіта і наука: виклики і поступ», присвячена 140-

річчю географії у Львівському університеті Україна, м. Львів, 18–20 травня 2023

р.

http://dspace.tnpu.edu.ua/bitstream/123456789/29563/1/Poplavska_Geogr_osvita.pdf

9. Стандарт Держкомзему «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» СОУ ДКЗР 00032632-012:2009, затверджений наказом Держкомзему від 24 червня 2009 року № 335 та зареєстрований Державним підприємством «Український науково-дослідний і навчальний центр проблем стандартизації, сертифікації та якості» за N5 32595752/1927 від 10 вересня 2009 року.

10. Ступень М. Г., Гулько Р. Й., Залуцький І. Р., Микула О. Я. та ін.: За заг. ред. М. Г. Ступеня.-Львів: «Новий світ - 2000».-2005.-308 с.