

МІЖРЕГІОНАЛЬНА
АКАДЕМІЯ УПРАВЛІННЯ ПЕРСОНАЛОМ



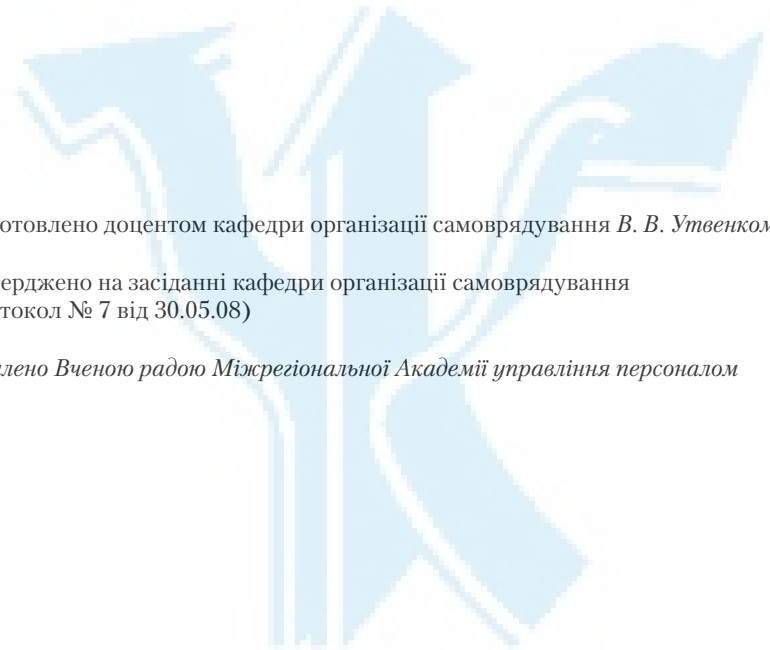
МАУП

**Методичні рекомендації
щодо забезпечення самостійної роботи студентів
з дисципліни**

**“ОЦІНКА МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ”
(для бакалаврів, спеціалістів)**

МАУП

Київ
ДП «Видавничий дім «Персонал»
2010



Підготовлено доцентом кафедри організації самоврядування *В. В. Утвенком*

Затверджено на засіданні кафедри організації самоврядування
(протокол № 7 від 30.05.08)

Схвалено Вченою радою Міжрегіональної Академії управління персоналом

Утвенко В. В. Методичні рекомендації щодо забезпечення самостійної роботи студентів з дисципліни “Оцінка міських територій” (для бакалаврів, спеціалістів). — К.: ДП «Вид. дім «Персонал», 2010. — 49 с.

Методичні рекомендації містять пояснювальну записку, тематичний план, зміст самостійної роботи з дисципліни “Оцінка міських територій”, а також список літератури.

- © Міжрегіональна Академія управління персоналом (МАУП), 2010
- © ДП «Видавничий дім «Персонал», 2010

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Самостійна робота студентів є важливою складовою навчального процесу, яка сприяє активізації засвоєння студентом знань та їх реалізації, а також формує вміння навчатися і займатися науковою роботою. Самостійна робота є основним засобом засвоєння навчального матеріалу у вільний від занять час.

Метою самостійної роботи є сприяння якнайглибшому засвоєнню студентами знань. Ознайомлення їх з основними поняттями, об'єктом предмета, метою та завданнями дисципліни дасть можливість забезпечити формування теоретико-методологічних та прикладних знань щодо оцінки міських територій; здатність їх використання для підвищення результативності оцінки міських територій; поліпшення ефективності управління містом, як складним господарським комплексом; сприяти засвоєнню фундаментальних знань щодо міських територій, формуванню вмінь і навичок застосування набутих знань на практиці; підвищити методологічну культуру, сприяти інтенсифікації творчих зусиль студентства, розвитку їх пізнавальної діяльності, актуалізації знань; формувати у студента науковий світогляд, креативність (спроможність творчо реалізувати своє фахове та культурницьке покликання), правосвідомість, моральні та інші якості фахівця.

Також методичні матеріали передбачають опанування в повному обсязі навчальною програмою та формування самостійності як особистісної риси та важливої професійної якості, сутність якої полягає в умінні систематизувати, планувати та контролювати власну діяльність.

Завданням самостійної роботи є засвоєння студентами певних знань, умінь, навичок, їх закріплення та систематизацію застосування при виконанні практичних завдань і наукових робіт, а також виявлення прогалин у системі знань із предмета.

Самостійна робота студентів з дисципліни становить приблизно 50 % часу, необхідного для виконання основної освітньої програми з урахуванням рекомендацій Міністерства освіти та науки України щодо кількості годин аудиторних занять на тиждень. Зміст самостійної роботи визначається навчальною програмою дисципліни, методичними матеріалами, завданнями викладача.

Об'єктивне визначення вартості міських територій є необхідною передумовою регіонального розвитку адміністративно-територіальних оди-

ниць держави. Оцінка міських територій дозволяє виявити особливості експертних та нормативних оцінок стану територій, загальні положення та механізми реорганізації в контексті загального розвитку інфраструктури, окреслити схему її фінансового забезпечення.

У результаті самостійного вивчення навчальної дисципліни студенти повинні

знати:

- сутність, функції, складові міських територій та їх оцінки;
- сучасні методологічні підходи щодо формування та розвитку міських територій, їх соціальної, інженерної та транспортної інфраструктури;
- теоретичні основи формування та диференціації міських територій, їх завдання та цілі, алгоритм і концептуальні засади їх оцінки;
- категорії та форми визначення оцінки міських територій;

вміти:

- застосовувати теоретичні знання в практичній діяльності та оцінювати фактори, що впливають на формування і розвиток міських територій;
- визначати оптимальні шляхи розвитку міських територій, впроваджувати нові підходи щодо удосконалення їх оцінки;
- застосовувати нові форми та методи оцінки міських територій, методики оцінки соціальної еколого-економічної ефективності використання відкритих просторів, комплексної кадастрової багатфакторної оцінки міських земель з урахуванням ведення земельного та містобудівного кадастрів;
- реалізовувати системний підхід щодо визначення стратегії оцінки міських територій;
- застосовувати положення нормативно-правової бази оцінки міських територій;
- оцінювати весь комплекс містобудівних, економічних, екологічних, демографічних тощо чинників для оцінки міських територій;

мати навички:

- аналізувати економічний, соціальний, інженерно-технічний стан міських територій;
- здійснювати планування, організацію та контроль за виконанням оцінки міських територій;

- визначати ефективність чинних форм і методів оцінки міських територій відповідно до аналізу соціально-економічного розвитку територій окремих сфер діяльності, спираючись на вітчизняний і зарубіжний досвід.

ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН
дисципліни
“ОЦІНКА МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ”

№ пор.	Назва змістового модуля і теми	Кількість годин		
		Лекції	Семінарські (практичні) заняття	Самостійна робота студентів
1	2	3	4	5
	Змістовий модуль I. Концептуальні основи оцінки міських територій			
1	Оцінка міських територій як економічна категорія	3		6
2	Методологічні засади оцінки міських територій	3		6
3	Демографічні процеси та їх вплив на вартість міських територій	3		6
	Змістовий модуль II. Системний аналіз в оцінці міських територій			
4	Чинники оцінки міських територій	3	2	4
5	Характеристика найбільших міст України за умовами формування та диференціації вартості їх територій	3	2	4

6	Особливості формування та диференціації вартості міських територій	3	2	4
1	2	3	4	5
Змістовий модуль III. Практичні механізми оцінки міських територій				
7	Нормативна грошова оцінка міських територій	3	2	4
8	Експертна грошова оцінка міських територій	3	2	4
9	Оцінка інвестиційної привабливості міських територій	3	2	4
Змістовий модуль IV. Геоінформаційні системи в процесі оцінки				
10	Геоінформаційні системи як напрям інформаційних технологій	3	2	4
11	Історія впровадження ГІС технологій в оцінку міських територій	3	2	4
12	Методичні особливості впровадження ГІС-технологій в процес оцінки	3	2	4
Разом годин: 108		36	18	54

**Зміст
дисципліни
“ОЦІНКА МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ”**

Змістовий модуль I. Концептуальні основи оцінки міських територій

Тема 1. Оцінка міських територій як економічна категорія

1. Оцінка міських територій (містобудівна, грошова, економічна).

2. Вартість міських категорій. Рентний дохід.
3. Диференціальна рента.
4. Географічна та інфраструктурна складові.
5. Абсолютна і монопольна рента.
6. Вартість міських територій (ліквідаційна споживча, страхова, інвестиційна, спеціальна).
7. Залишкова вартість заміщення (відтворення). Оціночна вартість.

Питання для самоконтролю

1. Дайте визначення поняття “оцінка міських територій”.
2. Що таке вартість міських територій?
3. Охарактеризуйте основні види вартості міських територій.
4. Що таке страхова вартість міських територій?
5. Розкрийте сутність та зміст поняття “абсолютна рента”.
6. Як ви розумієте монопольну ренту?
7. Дайте визначення поняттям “ліквідаційна споживча”, “інвестиційна”, “страхова” вартість міських територій.
8. Поясніть сутність диференціальної міської земельної ренти.
9. Що таке оціночна вартість міських земель?
10. Зробіть оціночну вартість міських територій.

Теми рефератів

1. Теоретико-методологічні засади оцінки міських територій.
2. Оцінка міських територій як економічна категорія.
3. Вартість міських територій.
4. Диференціальна міська земельна рента.
5. Вартість міських територій в Україні та за кордоном: порівняльна характеристика.

Тестові завдання

І. Диференціальна рента — це:

- a) рента, яка характеризує ефективність цільового використання земельної ділянки в місті;
- б) додатковий прибуток, що виникає внаслідок витрат праці на середніх і кращих земельних ділянках або внаслідок додаткових вкладень капіталу, який привласнює власник землі;

- в) рента, що утворюється в населених пунктах на всіх ділянках незалежно від їх властивостей, оскільки для розміщення будівництва потрібні ділянки в певних місцях на певних територіях, а пропозиції вільних ділянок внаслідок обмеженості території міста в цілому не відповідають попиту на них;
- г) правильні відповіді "а" і "б".

II. Монопольна рента – це:

- а) рента, яка характеризує ефективність цільового використання земельної ділянки в місті;
- б) додатковий прибуток, що виникає внаслідок витрат праці на середніх і кращих земельних ділянках або внаслідок додаткових вкладень капіталу, який привласнює власник землі;
- в) рента, що утворюється в населених пунктах на всіх ділянках незалежно від їх властивостей, оскільки для розміщення будівництва потрібні ділянки в певних місцях на певних територіях, а пропозиції вільних ділянок внаслідок обмеженості території міста в цілому не відповідають попиту на них;
- г) правильні відповіді "б" і "в".

III. Абсолютна рента – це:

- а) рента, яка характеризує ефективність цільового використання земельної ділянки в місті;
- б) додатковий прибуток, що виникає внаслідок витрат праці на середніх і кращих земельних ділянках або внаслідок додаткових вкладень капіталу, який привласнює власник землі;
- в) рента, що утворюється в населених пунктах на всіх ділянках незалежно від їх властивостей, оскільки для розміщення будівництва потрібні ділянки в певних місцях на певних територіях, а пропозиції вільних ділянок внаслідок обмеженості території міста в цілому не відповідають попиту на них;
- г) правильні відповіді "а" і "б".

IV. Ринкова вартість – це:

- а) вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу;

- б) вартість, яка може бути отримана за умови продажу об'єкта оцінки у строк, що є значно коротшим від строку експозиції подібного майна, протягом якого воно може бути продане за ціною, яка дорівнює ринковій вартості;
- в) визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною;
- г) вартість заміщення (відтворення) об'єкта оцінки за вирахуванням усіх видів зносу (для нерухомого майна — з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанні прав, пов'язаних із земельною ділянкою);
- д) визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки.

V. Залишковою вартістю землі є:

- а) вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу;
- б) вартість, яка може бути отримана за умови продажу об'єкта оцінки у строк, що є значно коротшим від строку експозиції подібного майна, протягом якого воно може бути продане за ціною, яка дорівнює ринковій вартості;
- в) визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною;
- г) вартість заміщення (відтворення) об'єкта оцінки за вирахуванням усіх видів зносу (для нерухомого майна — з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанні прав, пов'язаних із земельною ділянкою);
- д) визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки.

VI. Вартість у використанні — це:

- а) сума ринкової вартості та надбавки до неї, яка формується за наявності нетипової мотивації чи особливої заінтересованості потенційного покупця (користувача) в об'єкті оцінки;

- б) вартість, визначена з урахуванням конкретних умов, вимог та мети інвестування в об'єкт оцінки;
- в) вартість, яка розраховується спираючись на сучасні умови використання об'єкта оцінки і може не відповідати його найбільш ефективному використанню;
- г) вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних;
- д) вартість відтворення (вартість заміщення) або ринкова вартість майна, визначені відповідно до умов договору страхування.

Література [3; 5; 6; 15; 20; 38–40]

Тема 2. Методологічні засади оцінки міських територій

1. Системний аналіз стану оцінки вартості міських земель.
2. Методи математичної логіки та комп'ютерної графіки.
3. Алгоритми та методи кількісного визначення ціни міських земель.
4. Багатофакторний, кореляційний та дискримінантний аналіз одержаних результатів з даними реальних продаж на території міст та параметри і показники.
5. Дані ринкових продаж і тенденції ціноутворення.

Питання для самоконтролю

1. Охарактеризуйте методологічні засади оцінки міських територій.
2. Розкрийте сутність системного аналізу стану оцінки вартості міських земель.
3. Проаналізуйте методи математичної логіки та комп'ютерної графіки.
4. Що таке багатофакторний аналіз одержаних результатів з даними реальних продаж на території міст?
5. Дайте визначення кореляційному та багатовекторному аналізу одержаних результатів.
6. Покажіть дані ринкових продаж.
7. Охарактеризуйте тенденції ціноутворення в оцінці міських територій.
8. Що таке багатовекторний аналіз одержаних результатів?

Теми рефератів

1. Системний аналіз стану оцінки вартості міських земель.

2. Математичні методи оцінки міських земель.
3. Методи оцінки міських територій.
4. Методологічні засади оцінки міських територій.
5. Алгоритми та методи кількісного визначення ціни міських земель.

Тестові завдання

I. Методологія визначення вартості міських територій має базуватися на такому:

- а) вартість території населеного пункту відрізнятиметься залежно від виду оцінки та мети оцінювання;
- б) інструментом установлення вартості є відповідна оцінка (грошова, економічна, містобудівна);
- в) в основі методології визначення будь-якої вартості лежить капіталізація рентного доходу в комплексі з іншими факторами (фізико- та економіко-географічними, містобудівними тощо);
- г) правильні відповіді "а" і "в";
- д) усі відповіді правильні.

II. Географічна складова диференціальної земельної ренти охоплює:

- а) регіональний рівень (макрорівень);
- б) внутрішньоміський рівень (мезарівень);
- в) локальний рівень (мікрорівень);
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "б" і "в";
- е) усі відповіді правильні;
- є) правильних відповідей немає.

III. Знайдіть неправильну відповідь. Внутрішньоміська (зональна) компонента диференційованої земельної ренти не враховує:

- а) географічне положення міста; систему розселення,
- б) розміщення оцінюваної території у межах населеного пункту;
- в) близькість до центру, місць прикладання праці;
- г) близькість до місць відпочинку, транспортних вузлів, центрів громадського обслуговування, екологічний стан території тощо.

IV. Знайдіть неправильну відповідь. Регіональна компонента диференційованої земельної ренти не враховує:

- а) географічне положення міста; систему розселення,
- б) фізико-географічні та економіко-географічні умови;
- в) особливості розміщення території (земельної ділянки) на мікрорівні;
- г) адміністративний статус населеного пункту, його господарську структуру.

V. Локальна компонента диференційованої земельної ренти враховує:

- а) географічне положення міста; систему розселення,
- б) фізико-географічні та економіко-географічні умови;
- в) особливості розміщення території (земельної ділянки) на мікрорівні;
- г) адміністративний статус населеного пункту, його господарську структуру.

VI. Загальна частка локальної компоненти в географічній складовій диференційованої земельної ренти складає не більше:

- а) 10 %;
- б) 15 %;
- в) 20 %;
- г) 25 %;
- д) 35 %.

Література [2; 7–9; 11; 14–18; 22; 37]

Тема 3. Демографічні процеси та їх вплив на вартість міських територій

1. Урбанізація.
2. Сумарний мутагенний фон довкілля урбанізованих територій за цитогенетичними критеріями.
3. Рівень генетичної небезпеки для людини від дії шкідливих екологічних чинників з урахуванням мутагенності навколишнього середовища та стану генетичного здоров'я населення.
4. Комплекс реабілітаційних заходів.

Питання для самоконтролю

1. Дайте оцінку впливу демографічних процесів на вартість міських територій.
2. Що таке урбанізація?

3. Розкрийте особливості урбанізаційних процесів на сучасному етапі розвитку України.
4. Проаналізуйте рівень генетичної безпеки для людини.
5. Якою мірою впливають шкідливі екологічні чинники на стан генетичного здоров'я населення?
6. Дайте характеристику сумарному мутагенному фону довкілля урбанізованих територій за цитогенетичними критеріями.
7. Проаналізуйте загальний стан генетичного здоров'я населення України.
8. Який комплекс реабілітаційних заходів необхідно взяти для покращення стану генетичного здоров'я населення?

Теми рефератів

1. Роль демографічних процесів у визначенні вартості міських територій.
2. Вплив урбанізації на вартість міських територій.
3. Демографічні процеси в сучасній Україні.
4. Демографічні процеси в Україні та в країнах Європи: порівняльна характеристика.
5. Вплив демографічних процесів на вартість міських територій.

Тестові завдання:

I. Серед міст країн СНД найбільшим є:

- а) Мінськ;
- б) Київ;
- в) Санкт-Петербург;
- г) Баку;
- д) Ташкент.

II. Найбільшим містом у Європі є?

- а) Лондон;
- б) Париж;
- в) Москва;
- г) Берлін;
- д) Стамбул.

III. Урбанізація – це:

- а) процес зростання чисельності населення міст, який спостерігається на всіх континентах Землі;

- б) процес переміщення населення з сіл у міста, що призводить до зміни співвідношення частки населення на користь останніх;
- в) обидві відповіді правильні;
- г) правильних відповідей немає.

IV. Знайдіть неправильну відповідь. До основних методичних підходів до обґрунтування перспективної чисельності населення міст не належить:

- а) ресурсний підхід;
- б) аналіз тенденцій у розвитку європейських міст, схожих за географічними та економічними параметрами з українськими містами;
- в) системний підхід;
- г) економічна модель, що впливає з показників економічно-ефективного використання міських земель.

V. Ресурсний підхід враховує:

- а) житлову забезпеченість одного жителя на рівні європейських стандартів;
- б) параметри розвитку міста та чисельність його населення, згідно з загально визнаними європейськими соціальними стандартами;
- в) порівняння потенційної диференціальної ренти, яку може отримати власник (користувач) з одиниці території, із фактично отримуваною ним;
- г) використання показників вартості міських територій і даних грошової оцінки земель міста.

VI. Економічна модель показників економічно ефективного використання міських земель охоплює:

- а) житлову забезпеченість одного жителя на рівні європейських стандартів;
- б) параметри розвитку міста та чисельність його населення, керуючись загально визнаними європейськими соціальними стандартами;
- в) порівняння потенційної диференціальної ренти, яку може отримати власник (користувач) з одиниці території, із фактично отримуваною ним;
- г) використання показників вартості міських територій і даних грошової оцінки земель міста;

- д) правильні відповіді "а" і "б";
- е) правильні відповіді "в" і "г";
- є) усі відповіді правильні;
- ж) правильних відповідей немає.

Література [6; 15; 31; 36; 37]

Змістовий модуль II. Системний аналіз в оцінці міських територій

Тема 4. Чинники оцінки міських територій

1. Чисельність населення.
2. Адміністративний статус.
3. Місце в системі розселення та адміністративні функції.
4. Курортний і прикордонний статус.
5. Державні містобудівні норми. Групування міст.
6. Середня вартість територій міст різної величини.

Питання для самоконтролю

1. Головні чинники оцінки міських територій.
2. Вплив чисельності населення на формування оцінки міських територій.
3. Чисельність населення в Україні на сьогодні.
4. Розкрийте характерні особливості розміщення населення по території України.
5. Що таке групування міст?
6. Сутність поняття "державні містобудівні норми".
7. Дайте оцінку адміністративному статусу міських територій.
8. За якими критеріями можна згрупувати міста в Україні?
9. Що таке державні містобудівні норми?
10. Визначте середню вартість територій міст різної величини.

Теми рефератів

1. Чинники оцінки міських територій.
2. Чисельність населення як один з найважливіших чинників оцінки міських територій.
3. Середня вартість територій міст різної величини як чинник оцінки міських територій.
4. Вплив курортного та прикордонного статусів міст на оцінку міських територій.

5. Державні містобудівні норми в Україні.

Тестові завдання

I. На вартість території населених пунктів (міст) не впливає такий з факторів:

- а) географічне положення;
- б) чисельність населення;
- в) розвиток промисловості;
- г) адміністративний статус;
- д) місце в системі розселення та господарські функції.

II. Серед компонентів географічного положення не виділяються населені пункти, розміщені у:

- а) курортній зоні Азово-Чорноморського узбережжя та Карпат, інших курортних зон;
- б) районі найбільших автошляхів;
- в) межах прикордонних зон;
- г) межах зон радіоактивного забруднення внаслідок катастрофи на Чорнобильській АЕС;
- д) межах зон екологічного забруднення та природно-техногенної небезпеки;
- е) приміських зонах найбільших міст.

III. Малими в Україні вважаються міста, чисельність яких не перевищує:

- а) 10 тис. чол.;
- б) 20 тис. чол.;
- в) 30 тис. чол.;
- г) 40 тис. чол.;
- д) 50 тис. чол.;
- е) 60 тис. чол.;
- е) 70 тис. чол.

IV. Великими в Україні вважаються міста, чисельність яких перевищує:

- а) 100 тис. чол.;
- б) 200 тис. чол.;
- в) 250 тис. чол.;
- г) 400 тис. чол.;
- д) 500 тис. чол.;

- е) 700 тис. чол.;
- є) 800 тис. чол.

V. Згідно з концепцією В. Ковтуна та А. Степаненка, за основними господарськими функціями українські міста не бувають:

- а) багатофункціональними центрами;
- б) центрами, де переважають промислові функції;
- в) центрами, які виконують лише адміністративні функції;
- г) з переважанням промислових і транспортних функцій;
- д) з промисловими та рекреаційними функціями;
- е) рекреаційними центрами;
- є) організаційно-господарськими та культурно-побутовими центрами місцевого значення;
- ж) центрами аграрно-промислових комплексів;
- з) промислово-аграрними центрами.

VI. Найвища середня вартість території є характерною для міст, що є:

- а) старопромисловими центрами;
- б) поліфункціональними центрами із розгалуженою галузевою структурою виробничого комплексу;
- в) новопромисловими центрами;
- г) залізничними вузлами;
- д) курортно-рекреаційними центрами;
- е) агропромисловими центрами.

Література [5; 6; 15; 20; 24]

Тема 5. Характеристика найбільших міст України за умовами формування та диференціації вартості їх території

1. Київ. Харків.
2. Дніпропетровськ. Львів.
3. Одеса. Севастополь.
4. Особливості виникнення та розвитку міст України.
5. Інфраструктура та містобудівна стратегія.

Питання для самоконтролю

1. Дайте узагальнюючу характеристику найбільших міст України в контексті формування та диференціації вартості їх території.

2. З'ясуйте особливості виникнення та розвитку найбільших міст України.
3. Охарактеризуйте інфраструктуру та містобудівну стратегію найбільших міст України.
4. Яке місце посідає Київ у соціально-економічній структурі України?
5. Яким чином здійснюється оцінка землі в Києві?
6. Розкрийте характерні ознаки містобудівної стратегії найбільших міст України (Харків, Дніпропетровськ, Донецьк, Одеса, Запоріжжя, Львів, Кривий Ріг).
7. Охарактеризуйте особливості містобудівної стратегії в найбільших містах України.

Теми рефератів

1. Характеристика найбільших міст України у формуванні та диференціації вартості їх території.
2. Роль інфраструктури та містобудівної стратегії у формуванні та диференціації вартості міських територій.
3. Інфраструктура та містобудівна стратегія Києва.
4. Інфраструктура та містобудівна стратегія Харкова.
5. Інфраструктура та містобудівна стратегія Донецька.

Тестові завдання

I. На сьогоднішній день м. Київ має:

- а) 8 адміністративних районів;
- б) 9 адміністративних районів;
- в) 10 адміністративних районів;
- г) 11 адміністративних районів;
- д) 12 адміністративних районів;
- е) 13 адміністративних районів;
- є) 14 адміністративних районів;
- ж) 15 адміністративних районів.

II. У виробничій сфері Києва зайнято:

- а) близько 20 % населення;
- б) 25 % населення;
- в) 30 % населення;
- г) 35 % населення;
- д) 45 % населення;

- е) близько 50 % населення;
- є) понад 50 % населення;
- ж) правильних відповідей немає.

III. *Грошову оцінку земель Києва здійснює:*

- а) Київська міська державна адміністрація;
- б) Виконавчий комітет Київської міської ради;
- в) ВАТ "Київпроект";
- г) ВАТ "Київземлеустрій";
- д) уповноважений Київського міського голови;
- е) правильних відповідей немає.

IV. *Яка на вашу думку галузь промисловості є провідною в м. Харкові?*

- а) хімічна;
- б) машинобудівна;
- в) деревообробна;
- г) легка;
- д) харчова;
- е) фармацевтична.

V. *Південний машинобудівний завод розташований у місті:*

- а) Харкові;
- б) Донецьку;
- в) Дніпропетровську;
- г) Миколаєві;
- д) Одесі;
- е) Херсоні;
- є) правильних відповідей немає.

VI. *У яких містах України діє метрополітен?*

- а) Харкові;
- б) Одесі;
- в) Львові;
- г) Києві;
- д) Дніпропетровську;
- е) Донецьку;
- є) Запоріжжі.

VII. *Планувальна структура м. Львова здійснює істотний вплив на формування відмінностей у вартості території окре-*

мих частин міста. Головними факторами, що спричиняють ці відмінності, є:

- а) висока щільність забудови в центральній частині Львова в комплексі з вузькими вулицями та значною концентрацією тут об'єктів комерційного призначення;
- б) радіальна структура вулично-дорожньої мережі міста. Головні магістралі, що відходять від центру: вулиці Городоцька та Шевченка (західний напрямок), Личаківська (східний напрямок), Б. Хмельницького (північний напрямок), Кульпарківська, Стрийська та Зелена (південний напрямок). Надалі радіальні виходи з міста об'єднуються Кільцевою дорогою;
- в) значним розгалуженням залізничних шляхів у місті, включаючи під'їзні гілки до промислових підприємств. Основна траса магістральної залізниці перетинає місто із сходу на захід, розділяючи Львів на окремі планувальні утворення;
- г) складний характер рельєфу, ускладнений наявністю масивів лісопарків (площа понад 1000 га), ярів та балок. Мікрорайони нового житлового будівництва Львова розміщені в основному в південній (Сихів, Зубра), північній (вулиці 700-річчя Львова, Топольна, Варшавська) та західній частинах міста (Левандівка, Рясне, Білогорща).
- д) правильні відповіді "а" і "б";
- е) правильні відповіді "б" і "в";
- є) правильні відповіді "в" і "г";
- ж) усі відповіді правильні.

Література [1; 15; 24–26; 34]

Тема 6. Особливості формування та диференціації вартості міських територій

1. Закономірності формування рівня, динаміки та структури міського населення.
2. Екологічна оцінка мікрорайонів індивідуальної житлової забудови міст.
3. Мікрорайони як природно-господарські територіальні системи.
4. Методика виділення зон екологічного ризику та методика інтегральної екологічної оцінки житлових територій з урахуванням взаємодії чинників антропогенного навантаження (функціо-

нування господарських підсистем) і чинників зміни довкілля (природних підсистем).

5. Екологічне випробування та картографування територій.
6. Фактори та показники виділення зон екологічного ризику у мікрорайонах індивідуальної житлової забудови, розташованих у ландшафтах різних типів.
7. Індекс антропогенного навантаження території на базі бальних оцінок взаємодії функціональних зон та екологічних змін у ґрунтах, гірських породах, поверхневих і підземних водах та атмосферному повітрі.
8. Природозахисні заходи для зниження екологічного ризику в місцях проживання.

Питання для самоконтролю

1. Висвітліть закономірності формування рівня, динаміки та структури міського населення.
2. Дайте оцінку мікрорайонам як природно-господарським територіальним системам.
3. Проаналізуйте методику виділення зон екологічного ризику та методику оцінки житлових територій.
4. Вкажіть фактори та показники виділення зон екологічного ризику у мікрорайонах індивідуальної житлової забудови, розташованих у ландшафтах різних типів.
5. Що таке індекс антропогенного навантаження території?
6. Висвітліть основні природозахисні заходи для зниження екологічного ризику в місцях проживання.

Теми рефератів

1. Закономірності формування рівня, динаміки та структури міського населення.
2. Мікрорайони як природно-господарські територіальні системи.
3. Екологічне випробування та картографування територій.
4. Диференціація вартості життя міських територій.
5. Фактори та показники виділення зон екологічного ризику у мікрорайонах індивідуальної житлової забудови, розташованих у ландшафтах різних типів.

Тестові завдання

I. Знайдіть неправильну відповідь. За особливостями формування вартості території вирізняються такі типи малих населених пунктів:

- а) компактні;
- б) розпорошені;
- в) лінійні;
- г) населені пункти, що складаються з кількох частин.

II. Лінійні населені пункти:

- а) як правило, мають малу площу, концентрацію сельбищних та виробничих територій на порівняно невеликій території, а також відносно високу щільність розміщення об'єктів інженерної та соціальної інфраструктури;
- б) не мають суцільної міської (селищної) забудови;
- в) утворюються та розвиваються, як правило, уздовж залізничних та автомобільних магістралей або водних акваторій.

III. За показниками диференціації вартості території великі міста України не бувають:

- а) з великим діапазоном диференціації вартості території;
- б) з середнім діапазоном диференціації вартості території;
- в) з помірним діапазоном вартості диференціації території;
- г) з малим діапазоном диференціації вартості території.

IV. Знайдіть неправильні відповіді. До курортних міст України, розташованих на морському узбережжі, не належать:

- а) Ялта;
- б) Скадовськ;
- в) Маріуполь;
- г) Очаків;
- д) Миколаїв;
- е) Одеса;
- є) Херсон;
- ж) Моршин;
- з) Євпаторія.

V. Головною особливістю формування вартості території в малих лінійних населених пунктах є те, що:

- а) абсолютна величина вартості 1 кв. м території, як правило, нижча, ніж у малих населених пунктах іншого типу;
- б) абсолютна величина вартості 1 кв. м території, як правило, вища, ніж у малих населених пунктах іншого типу;
- в) існує відмінність у базовій вартості території окремих роз'єднаних частин населеного пункту та суттєва диференціація коефіцієнта.

VI. У загальній кількості населених пунктів України переважають:

- а) компактні населені пункти;
- б) лінійні малі населені пункти;
- в) населені пункти, територія яких складається з кількох частин;
- г) розпорочені населені пункти;
- д) правильні відповіді "а" і "б";
- е) правильних відповідей немає.

Література [1; 15; 26; 32; 33; 37]

Змістовий модуль III. Практичні механізми оцінки міських територій

Тема 7. Нормативна грошова оцінка міських територій

1. Витрати на освоєння та облаштування територій.
2. Індекси зміни ринкової вартості.
3. Розмір земельного податку, державне мито при міні, успадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендного податку з земельної ділянки.
4. Методика оцінки соціальної еколого-економічної ефективності використання відкритих просторів.
5. Методика комплексної кадастрової багатофакторної оцінки міських земель з урахуванням ведення земельного та містобудівного кадастрів.
6. Алгоритм методики розрахунків кадастрової багатофакторної оцінки міської території.
7. Закономірності формування рівня, динаміки та інфраструктури міських територій.

Питання для самоконтролю

1. Що таке нормативна грошова оцінка міських територій?

2. З'ясуйте величину витрат на освоєння та облаштування територій.
3. Охарактеризуйте індекси зміни ринкової вартості.
4. Проаналізуйте методику оцінки соціальної еколого-економічної ефективності використання відкритих просторів.
5. Покажіть розмір земельного податку.
6. У чому полягає методика комплексної кадастрової багатфакторної оцінки міських земель?
7. Що таке алгоритм методики розрахунків кадастрової багатфакторної оцінки міської території?
8. Висвітліть основні закономірності формування рівня, динаміки та інфраструктури міських територій.
9. Охарактеризуйте практичні механізми оцінки міських територій.
10. Що таке державне мито при міні?

Теми рефератів

1. Нормативна грошова оцінка міських територій
2. Методика оцінки соціальної еколого-економічної ефективності використання відкритих просторів.
3. Закономірності формування рівня, динаміки та інфраструктури міських територій.
4. Практичні механізми оцінки міських територій.
5. Методика комплексної кадастрової багатфакторної оцінки міських земель.

Тестові завдання

1. Згідно із Законом України "Про оцінку земель" нормативна грошова оцінка здійснюється з метою:

- а) визначення розміру земельного податку;
- б) визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- в) визначення розмірів орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва;
- г) під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- д) правильні відповіді "а" і "б";

- е) правильні відповіді "б" і "в";
- є) усі відповіді правильні.

II. До території, для визначення базової вартості землі населених пунктів не належать:

- а) землі житлової забудови;
- б) землі промисловості (окрім земель, зайнятих відкритими розробками, породними відвалами);
- в) землі транспорту, зв'язку (окрім земель залізниці та аеропортів);
- г) землі оборони (забудовані ділянки за матеріалами інвентаризації);
- д) землі технічної інфраструктури;
- е) землі комерційного використання;
- є) землі громадського призначення;
- ж) землі змішаного використання;
- з) зелені насадження загального користування;
- и) землі відпочинку;
- і) вулиці, набережні, площі;
- ї) кладовища;
- к) гідротехнічні споруди;
- л) землі, зайняті поточним будівництвом;
- м) присадибні ділянки (рекомендується виходити із розрахунку не більше 10 соток на ділянку), надані громадянам;
- н) річки;
- о) землі сільськогосподарського використання, що не належать до сільськогосподарських угідь (дороги, будівлі, споруди).

III. Іншим елементом для визначення базової вартості земель населеного пункту є регіональний коефіцієнт $K_{мі}$, який характеризує залежність рентного доходу від місцезнаходження населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення. Значення коефіцієнта $K_{мі}$ є добутком коефіцієнтів, які враховують:

- а) чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції;
- б) входження в приміську зону великих міст;
- в) наявність у населеного пункту статусу курорту;
- г) входження до зон радіаційного забруднення;
- д) правильні відповіді "а" і "б";

- е) правильні відповіді "а" і "г";
- є) правильні відповіді "в" і "г";
- ж) усі відповіді правильні.

IV. Економіко-планувальні зони встановлюються на підставі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням таких факторів:

- а) неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;
- б) доступність до: місць концентрації трудової діяльності (місць прикладання праці), центрів громадського харчування, місць відпочинку, центру міста;
- в) рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;
- г) рівень розвитку сфери обслуговування населення;
- д) екологічна якість території;
- е) соціально-містобудівна привабливість середовища (різноманітність місць прикладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток, естетика архітектурної забудови);
- є) правильні відповіді "а" — "в";
- ж) правильні відповіді "г" — "е";
- з) усі відповіді правильні.

V. До методів визначення зонального коефіцієнта та його складових не належить:

- а) вартісний метод;
- б) економічний метод;
- в) функціональний метод;
- г) соціологічний метод;
- д) експертний метод.

VI. За природою формування функціонально-планувальні фактори є містобудівними і визначаються на основі існуючої проектно-планувальної документації населеного пункту. До цієї документації не належать:

- а) генеральний план населеного пункту;
- б) план існуючого використання території на початок поточного року;
- в) схема існуючого стану довкілля;
- г) проекти детального планування (з урахуванням реалізації проекту);

- д) проекти забудови;
- е) інженерна інфраструктура територій;
- є) транспортна схема населеного пункту.

VII. До об'єктів швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту не належать:

- а) виходи станцій метрополітену;
- б) зупинки швидкісного трамваю;
- в) майданчики станцій та платформи електропотягів;
- г) автовокзали та автостанції;
- д) зупинки автобусів, тролейбусів та маршрутних таксі;
- е) залізничні вокзали;
- є) аеропорти;
- ж) річкові та морські вокзали.

Література [3; 4; 7; 8; 10; 12; 13; 15–19; 22]

Тема 8. Експертна грошова оцінка міських територій

1. Здійснення експертизи. Індекси змін ринкової вартості землі.
2. Транспортна, інженерна, соціальна інфраструктура.
3. Будівельно-монтажні роботи.
4. Житлова забудова в структурі міст, принципи і прийоми її організації.
5. Структура відкритих просторів житлової забудови міста в аспекті проблеми підвищення ефективності використання міських земель.
6. Вплив архітектурно-планувальної організації на термін будівництва.
7. Способи проведення експертного вивчення та аналізу даних про значущість факторів комплексної оцінки вартості землі.

Питання для самоконтролю

1. Охарактеризуйте експертну грошову оцінку міських територій.
2. Що таке експертиза міських територій?
3. Покажіть індекси змін ринкової вартості землі.
4. Визначте величину житлової забудови в структурі міст.
5. Проаналізуйте принципи та прийоми організації житлової забудови.
6. Охарактеризуйте вплив архітектурно-планувальної організації на термін будівництва.

7. Що таке транспортна інфраструктура міст?
8. Дайте визначення інженерній інфраструктурі міст.
9. Охарактеризуйте соціальну інфраструктуру міських територій.
10. Покажіть структуру відкритих просторів житлової забудови міста в аспекті проблеми підвищення ефективності використання міських земель.
11. Розкрийте структуру відкритих просторів житлової забудови міста в аспекті проблеми підвищення ефективності використання міських земель.

Теми рефератів

1. Експертна грошова оцінка міських територій.
2. Мікрорайони як природно-господарські територіальні системи.
3. Вплив архітектурно-планувальної організації на термін будівництва.
4. Екологічне випробування та картографування територій.
5. Здійснення експертизи та індекси змін ринкової вартості землі.

Тестові завдання

І. Експертна грошова оцінка земельних ділянок не застосовується до земельних ділянок, наданих у користування та переданих у власність громадянам України із земель, що перебувають у державній або комунальній власності, для:

- а) ведення особистого підсобного господарства;
- б) будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель;
- в) дачного і гаражного будівництва;
- г) садівництва;
- д) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (громадянам і юридичним особам України);
- е) правильні відповіді "а" і "б";
- є) правильні відповіді "в" і "г";
- ж) усі відповіді правильні;
- з) правильних відповідей немає.

II. Знайдіть неправильну відповідь. Для врахування відмінностей між земельною ділянкою, вибраною для порівняння, та земельною ділянкою, що оцінюється, застосовується таблиця

коригувань, яка не враховує відхилення в ціні за такими елементами порівнянь:

- а) правове відношення до земельної ділянки;
- б) умови продажу;
- в) дата продажу;
- г) місцерозташування;
- д) фізичні характеристики;
- е) використання прилеглої території;
- ж) існуючі вимоги до забудови та використання земельної ділянки.

III. На використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлене обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором шляхом встановлення:

- а) заборони на продаж або інше відчуження певним особам протягом установленого строку;
- б) заборони на передачу в оренду (суборенду);
- в) права на переважну купівлю в разі її продажу;
- г) умови прийняття спадщини тільки визначеним спадкоємцем;
- д) умови розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом установлених строків;
- е) заборони на провадження окремих видів діяльності;
- ж) заборони на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту та зовнішнього виду нерухомого майна;
- з) умови здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;
- и) умови додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;
- і) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установленій час і в установленому порядку;
- ї) правильні відповіді "а" - "д";
- к) правильні відповіді "е" - "і";
- л) усі відповіді правильні.

IV. Право земельного сервітуту — це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безплатне користування чужою земельною ділянкою. Земельні сервітуту можуть бути постійними і строковими, існують такі види права земельного сервітуту:

- а) право проходу або проїзду на велосипеді;
- б) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;
- в) право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;
- г) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми, або через чужу земельну ділянку;
- д) право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;
- е) право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці та право проходу до природної водойми;
- є) право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми;
- ж) право прогону худоби по наявному шляху;
- з) пасовища — право сінокосу та випасу худоби на чужій земельній ділянці в періоди, що відповідають місцевим умовам та звичаям;
- и) право встановлення будівельних рихтувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель і споруд;
- і) правильні відповіді "а" — "д";
- ї) правильні відповіді "є" — "и";
- к) усі відповіді правильні.

V. Одним з елементів порівняння є відмінності у використанні прилеглої території, які перевіряються за такими параметрами:

- а) територіально-планувальні параметри: зони громадського центру, впливу магістралей підвищеного містоформуєчого значення, зупинок швидкісного транспорту, прирєйкові зони, зони портів;
- б) інженерно-інфраструктурні параметри: наявність твердого покриття вулиць, забезпечення чи можливості підключення централізованого газо-, водо-, тепlopостачання та каналізації;
- в) історико-культурні параметри: наявність заповідних територій, зон регулювання забудови, історичного ландшафту, що охороняється, охорони поодиноких пам'яток;
- г) ландшафтно-рекреаційні параметри: наявність територій природоохоронного, оздоровчого та рекреаційного призначення;

- д) санітарно-гігієнічні параметри: наявність санітарно-захисних, водоохоронних зон, зони забруднення ґрунтів, зон перевищення припустимого рівня шуму та напруження електромагнітного поля;
- е) правильні відповіді "а" — "в";
- є) правильні відповіді "г" — "д";
- ж) усі відповіді правильні.

VI. Знайдіть неправильну відповідь. До основних методів визначення ринкової вартості земельної ділянки міських територій не належать:

- а) метод попарного порівняння;
- б) співвіднесення (перенесення);
- в) статистичного аналізу ринку;
- г) економічний;
- д) капіталізації земельної ренти (метод зисків);
- е) інвестиційний;
- є) інноваційний;
- ж) залишку для землі;
- з) розподілу доходу;
- и) розвитку.

VII. До витрат на земельні поліпшення відносяться:

- а) розробка проектної документації;
- б) знесення будівлі, що не відповідає сучасним вимогам потенційного орендаря;
- в) будівництво нового торговельного закладу;
- г) менеджмент, фінансове обґрунтування;
- д) маркетинг та прибуток забудовника;
- е) правильні відповіді "а" і "б";
- є) правильні відповіді "в" — "д";
- ж) усі відповіді правильні;
- з) правильних відповідей немає.

Література [3; 7; 8; 10; 12; 13; 15–19; 22; 27; 28]

Тема 9. Оцінка інвестиційної привабливості міських територій

1. Інвестиційні ризики при освоєнні та облаштуванні територій.

2. Рейтинг інвестиційної привабливості. Особливі умови господарювання територій.
3. Оцінка міських земель на підставі визначення містобудівної цінності територій.
4. Кадастрова оцінка міських земель і система інтегральних показників, зокрема економічних, екологічних і містобудівних.
5. Недоліки та невідповідність функціонально-планувальних рішень реальному використанню території мешканцями.
6. Проведення комплексу містобудівних заходів для забезпечення ефективності використання міських територій.
7. Перспективні тенденції впливу містоформуючих чинників на вартість територій.

Питання для самоконтролю

1. Дайте загальну оцінку інвестиційної привабливості міських територій.
2. Яким чином здійснюється оцінка інвестиційної привабливості міських територій?
3. Що таке інвестиційні ризики при освоєнні та облаштуванні територій?
4. Охарактеризуйте рейтинг інвестиційної привабливості міст.
5. Дайте оцінку міських земель на підставі визначення містобудівної цінності територій.
6. Розкрийте сутність кадастрової оцінки міських земель і системи інтегральних показників.
7. Проаналізуйте недоліки та невідповідність функціонально-планувальних рішень реальному використанню території мешканцями.
8. Окресліть схему проведення комплексу містобудівних заходів для забезпечення ефективності використання міських територій.
9. Назвіть способи проведення експертного вивчення та аналізу даних про значущість факторів комплексної оцінки вартості землі.
10. Розкрийте перспективні тенденції впливу містоформуючих чинників на вартість територій.

Теми рефератів

1. Оцінка інвестиційної привабливості міських територій.

2. Кадастрова оцінка міських земель і система інтегральних показників.
3. Проведення комплексу містобудівних заходів для забезпечення ефективності використання міських територій.
4. Перспективні тенденції впливу містоформуючих чинників на вартість територій.
5. Рейтинг інвестиційної привабливості міст.

Тестові завдання

I. Знайдіть неправильну відповідь. Для рейтингового оцінювання міст не використовуються такі показники:

- а) середньомісячна заробітна плата, грн;
- б) кількість малих підприємств на 10 тис. мешканців;
- в) доходи місцевих бюджетів на 1 мешканця, грн;
- г) роздрібний товарообіг на 1 мешканця, грн;
- д) рівень розвитку соціальної інфраструктури;
- е) рівень розвитку інженерної інфраструктури;
- є) природний приріст населення на 1000 мешканців.

II. Знайдіть неправильну відповідь. Відповідно до державних будівельних норм територія міста за функціональним призначенням та характером використання поділяється на:

- а) сільбищну;
- б) лісопаркову;
- в) виробничу;
- г) ландшафтно-рекреаційну.

III. Знайдіть неправильну відповідь. До сільбищної території міст не належать:

- а) ділянки житлової забудови різних типів та громадської забудови (окремих споруд та їх комплексів): установ і підприємств культурно-побутового (громадського) обслуговування населення;
- б) зони комунальних підприємств (трамвайно-тролейбусних депо, автобусних, таксомоторних парків, пожежних депо, ринків, котелень тощо);
- в) зони адміністративно-управлінських, органів самоврядування, правоохоронних, громадських організацій, політичних, релігій-

них, культурних, наукових, проектних, навчальних, медичних, торговельно-підприємницьких, спортивних та ін.;

- г) ділянки внутрішньо-сільбищних вулично-дорожньої та інженерної мереж, площ, парків, садів, інших зелених насаджень та місць загального користування.

IV. До виробничої території міст не належать:

- а) ділянки науково-виробничих установ та їх комплексів;
б) підприємств із переробки сільськогосподарської продукції, ремонту та технічного обслуговування;
в) зони змішаної виробничої та житлової забудови; ділянок установ громадського обслуговування, внутрішньої вулично-дорожньої та інженерних мереж, зелених насаджень загального користування;
г) зони комунальних підприємств (трамвайно-тролейбусних депо, автобусних, таксомоторних парків, пожежних депо, ринків, котелень тощо);
д) ділянки внутрішньо-сільбищних вулично-дорожньої та інженерної мереж, площ, парків, садів, інших зелених насаджень та місць загального користування.

V. Знайдіть неправильну відповідь. Згідно з Земельним кодексом України за основним цільовим призначенням відсутня така категорія земель:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
б) землі житлової та громадської забудови;
в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
г) землі комунального фонду;
д) землі оздоровчого призначення;
е) землі рекреаційного призначення;
є) землі історико-культурного призначення;
ж) землі лісового фонду;
з) землі водного фонду;
и) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

VI. Рекреаційна територія міст не об'єднує:

- а) озеленені, водні простори та інші сприятливі елементи природного ландшафту в межах забудови населеного пункту і його приміської зеленої зони;
- б) сквери, сади, парки, лісо- і водопарки, міські ліси, пляжі, а також ландшафти, що охороняються, землі сільськогосподарського використання та інші угіддя, які формують систему відкритих просторів (та не створюють окремої зони);
- в) будинки культури, побуту, театри, кінотеатри, музеї, виставки, ярмарки, пам'ятники архітектури;
- г) позаміські зони масового короткострокового й тривалого відпочинку, міжселищні зони відпочинку; курортні території (якщо вони є і не створюють окремої зони) та деякі інші території.

Література [5; 10; 15; 21; 22; 29; 30; 37]

Змістовий модуль IV. Геоінформаційні системи в процесі оцінки

Тема 10. Геоінформаційні системи як напрям інформаційних технологій

1. Бази даних ГІС. Картографічна (графічна) та семантична (аналітична, атрибутивна) інформація.
2. Підсистема маніпулювання базами даних. Дигіталізація (оцифровка).
3. Муніципальна інформаційна система (МІС).
4. Земельно-інформаційна система (ЗІС). Програмне та технічне забезпечення.
5. Дистанційне (аерофотозйомка) та супутникове зондування землі. GPS (Global Position System).
6. Просторовий аналіз. Обробка даних. Моделювання процесів.
7. Підготовка картографічних креслень. Оверлейний і буферний аналіз.
8. Шари об'єктів. Картограма транспортної доступності.
9. Багатошаровий буфер. Мережний аналіз. Тривимірний аналіз.
10. Автоматизовані системи державного земельного кадастру.

Питання для самоконтролю

1. Охарактеризуйте геоінформаційні системи як один із напрямів інформаційних технологій.

2. Дайте визначення базам даних ГІС.
3. Що таке картографічна (графічна) та семантична (аналітична, атрибутивна) інформація?
4. З'ясуйте роль муніципальної інформаційної системи (МІС) в геоінформаційних системах.
5. Дайте оцінку програмному та технічному забезпеченню геоінформаційних систем.
6. Що таке просторовий аналіз?
7. Дайте характеристику моделюванню процесів та підготовці картографічних креслень.
8. Проаналізуйте особливості оверлейного і буферного аналізу.
9. Що таке шари об'єктів?
10. Розкрийте сутність поняття державний земельний кадастр.
11. Які ви знаєте автоматизовані системи державного земельного кадастру?
12. Що таке містобудівний кадастр?
13. Назвіть складові картограми транспортної доступності.
14. Проаналізуйте багатшаровий буфер.

Теми рефератів

1. Муніципальна інформаційна система (МІС).
2. Геоінформаційні системи під час оцінки міських територій.
3. Автоматизовані системи державного земельного кадастру.
4. Геоінформаційні системи як напрям інформаційних технологій.
5. Земельно-інформаційна система (ЗІС) як вид геоінформаційної системи.

Тестові завдання

І. Геоінформаційні системи (ГІС) складаються з таких баз даних:

- а) картографічної (графічної);
- б) семантичної (економічної);
- в) інформаційної;
- г) аналітичної;
- д) правильні відповіді "а" і "б";
- е) правильні відповіді "в" і "г";
- е) усі відповіді правильні;

ж) правильних відповідей немає.

II. Серед підсистем різних баз даних геоінформаційних систем можна виділити:

- а) збирання даних;
- б) зберігання та вибірки даних;
- в) маніпулювання даними, зокрема, стосовно їх аналізу;
- г) вивід даних на друкування;
- д) правильні відповіді "а" і "в";
- е) правильні відповіді "б" і "в";
- є) усі відповіді правильні;
- ж) правильних відповідей немає.

III. Знайдіть неправильну відповідь. Серед головних сфер використання геоінформаційних систем можна назвати такі:

- а) оцінка природних умов та ресурсів;
- б) геологія, видобування корисних копалин;
- в) навігація;
- г) метеорологія;
- д) екологічні питання;
- е) земельний кадастр та оцінка земель;
- є) бізнес і маркетинг;
- ж) менеджмент;
- з) транспорт та інженерна інфраструктура;
- и) містобудування;
- і) географія;
- ї) військова справа.

IV. Знайдіть неправильну відповідь. На сьогодні будь-яка створена ГІС включає такі компоненти:

- а) програмне забезпечення;
- б) картографічні та семантичні дані;
- в) інформаційне забезпечення;
- г) технічне забезпечення (комп'ютер, периферійне обладнання).

V. До головних переваг векторного шляху створення електронної карти належать:

- а) створення об'єктивно-орієнтованої електронної картографічної моделі;
- б) компактність отриманої електронної карти (картографічна база за обсягом у десятки та сотні разів менша від відповідної бази, отриманої растровим шляхом);

- в) довгі терміни створення векторної бази;
- г) висока вартість;
- д) правильні відповіді "а" і "б";
- е) правильні відповіді "б" і "в";
- є) усі відповіді правильні.

VI. До головних недоліків векторного шляху створення електронної карти належать:

- а) створення об'єктивно-орієнтованої електронної картографічної моделі;
- б) довгі терміни створення векторної бази;
- в) компактність отриманої електронної карти (картографічна база за обсягом у десятки та сотні разів менша від відповідної бази, отриманої растровим шляхом);
- г) висока вартість;
- д) правильні відповіді "а" і "б";
- е) правильні відповіді "б" і "в";
- є) правильні відповіді "б" і "г";
- ж) усі відповіді правильні;
- з) правильних відповідей немає.

VII. Результатом використання ГІС грошової оцінки земель населеного пункту є:

- а) одержання інформації про грошову оцінку всієї території населеного пункту;
- б) визначення грошової оцінки в будь-якій точці (тобто оцінка 1 кв. м) із переліком локальних факторів, що формують оцінку земельної ділянки;
- в) визначення грошової оцінки довільного полігону з урахуванням взаємного розташування полігону і локальних факторів;
- г) визначення грошової оцінки земельних ділянок із зберіганням інформації в базі даних і можливістю одержання звіту про грошову оцінку;
- д) правильні відповіді "а" і "б";
- е) правильні відповіді "б" і "г";
- є) правильні відповіді "в" і "г";
- ж) усі відповіді правильні.

Література [2; 15; 23; 24; 32; 35]

Тема 11. Історія впровадження ГІС технологій в оцінку міських територій

1. Основні етапи впровадження ГІС- технологій в оцінку міських територій. Напрями їх розвитку.
2. Наукові центри ГІС- технологій.
3. Створення секції містобудівних систем при Державній комісії з ГІС (1994).
4. Інститут КиївНДПІ містобудування. ЗАТ Київпроект.
5. Державний інститут проектування міст "Діпромiсто". Інститут КиївНДІТІАМ.
6. НВП "Топаз-Інформ".

Питання для самоконтролю

1. Розкрийте основні етапи впровадження ГІС- технологій в оцінку міських територій та напрями їх розвитку.
2. Назвіть наукові центри ГІС- технологій.
3. Які ви знаєте інститути проектування міст?
4. Охарактеризуйте зарубіжний досвід впровадження геоінформаційних технологій в оцінку міських територій.
5. Дайте порівняльну характеристику вітчизняного та зарубіжного досвіду впровадження геоінформаційних технологій в оцінку міських територій.
6. У яких містах України розташовані наукові центри ГІС-технологій?

Теми рефератів

1. Основні етапи впровадження ГІС-технологій в оцінку міських територій та напрями їх розвитку.
2. Історія впровадження ГІС-технологій в оцінку міських територій.
3. Державний інститут проектування міст "Діпромiсто".
4. Наукові центри геоінформаційних технологій у сучасній Україні.
5. Зарубіжний досвід впровадження геоінформаційних технологій в оцінку міських територій.

Тестові завдання

I. Уперше окремі елементи геоінформаційних технологій почали використовуватися в Україні:

- а) у другій половині 70-х років ХХ ст.;
- б) у першій половині 80-х років;
- в) у другій половині 80-х років;
- г) на початку 90-х років;
- д) у середині 90-х років;
- е) наприкінці 90-х років;
- є) на початку ХХІ ст.

II. Грошова оцінка міських територій із застосуванням геоінформаційних технологій почала застосовуватися в Україні у:

- а) 1993 р.;
- б) 1994 р.;
- в) 1995 р.;
- г) 1997 р.;
- д) 1999 р.;
- е) 2000 р.;
- є) 2001 р.;
- ж) 2003 р.;
- з) правильних відповідей немає.

III. Знайдіть неправильні відповіді. У грошовій оцінці міст України ГІС використовувалось у:

- а) Києві;
- б) Харкові;
- в) Дніпропетровську;
- г) Маріуполі;
- д) Донецьку;
- е) Одесі;
- є) Львові;
- ж) Запоріжжі;
- з) Луганську;
- и) Кривому Розі;
- і) Миколаєві;
- ї) Херсоні.

IV. Компанії містопроєкт, НДІАСБ здійснювали грошову оцінку земель з використанням ГІС-технологій у такому місті України:

- а) Києві;
- б) Дніпропетровську;
- в) Донецьку;
- г) Львові;
- д) Вінниці;
- е) Одесі;
- є) Полтаві;
- ж) Луцьку;
- з) Житомирі.

V. Державний науково-дослідний інститут проектування міст “Діпромiсто” створено:

- а) у 1930 р.;
- б) у 1940 р.;
- в) у 1950 р.;
- г) у 1965 р.;
- д) у 1975 р.;
- е) у 1985 р.;
- є) у 1990 р.;
- ж) у 1995 р.;
- з) правильних відповідей немає.

VI. Знайдіть неправильну відповідь. На сьогодні усі ГІС, що функціонують у сфері оцінки земель, можна розділити на такі групи:

- а) ліцензовані зарубіжні продукти;
- б) не ліцензовані зарубіжні продукти;
- в) власні українські розробки (серед них виділяються системи, що створені для виконання грошової оцінки земель: МІСТО, ТЕРЕН тощо);
- г) програмні платформи ”гібриди”, що використовують платформу зарубіжної програми (як правило, отриману нелегально) для створення власної геоінформаційної системи.

Література [15; 23; 31; 32; 35]

Тема 12. Методичні особливості впровадження ГІС-технологій в процес оцінки

1. Підготовка картографічного матеріалу. Топографічні планшети.
2. Карти агровиробничих груп і ґрунтів.
3. Карти генеральних планів населених пунктів. Матеріали геологічних, екологічних, інженерних вишукувань.
4. Чергові плани інженерних мереж. Електронна карта.
5. Векторизація. Дигіталізація. Буферна і растрова моделі.
6. Інформаційні шари. Лінійні та полігональні об'єкти.
7. Економіко-планувальне зонування.

Питання для самоконтролю

1. Охарактеризуйте підготовку картографічного матеріалу.
2. Дайте визначення топографічних планшетів.
3. Покажіть карти агровиробничих груп і ґрунтів.
4. Покажіть карти генеральних планів населених пунктів.
5. Охарактеризуйте етапи підготовки картографічного матеріалу.
6. Покажіть особливості геологічних, екологічних, інженерних вишукувань.
7. Проаналізуйте чергові плани інженерних мереж.
8. Що таке електронна карта?
9. Дайте визначення терміна “векторизація”.
10. Що таке “дигіталізація”?
11. Покажіть характерні особливості буферної та растрової моделі.
12. Охарактеризуйте інформаційні шари.
13. Що таке лінійні та полігональні об'єкти?
14. Проаналізуйте економіко-планувальне зонування.
15. Покажіть методичні особливості впровадження ГІС-технологій у хід оцінки.

Теми рефератів

1. Методичні особливості впровадження ГІС-технологій у хід оцінки міських земель.
2. Карти генеральних планів населених пунктів.
3. Матеріали геологічних, екологічних, інженерних вишукувань у ході оцінки міських територій.

4. Підготовка картографічного матеріалу для оцінки міських територій.
5. Економіко-планувальне зонування в оцінці міських територій.

Тестові завдання

I. Методика впровадження ГІС у визначенні вартості міських територій відрізняється залежно від їх застосування у випадку:

- а) нормативної грошової оцінки земель населеного пункту;
- б) при нормативній грошовій оцінці земельних ділянок у межах населеного пункту;
- в) при експертній грошовій оцінці земельних ділянок;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "б" і "в";
- е) правильні відповіді "а" і "в";
- є) усі відповіді правильні.

II. Знайдіть неправильну відповідь. Відмінності у визначенні вартості міських територій проявляються на всіх основних рівнях виконання оцінки:

- а) аналізі та узагальненні вихідних даних;
- б) при підготовці картографічного матеріалу;
- в) при нормативній грошовій оцінці земельних ділянок у межах населеного пункту;
- г) формуванні та тиражуванні звіту про грошову оцінку.

III. Основні методичні вимоги до електронної карти, що створюється з метою оцінки вартості міських територій, такі:

- а) електронна карта має створюватись у місцевій системі координат на основі векторизації растрової моделі або оцифрування (дигіталізації) твердої основи;
- б) при векторизації растрової моделі обов'язково необхідно створити такі інформаційні шари: осі вулиць (лінійні об'єкти), квартали, водні поверхні, зелені насадження (полігональні об'єкти), залізниці (лінійні, або полігональні об'єкти). Наявність цих шарів є необхідною умовою при конвертації вже створеної цифрової електронної карти. Загальні вимоги до відображення картографічної інформації карт крупного масштабу визначені;
- в) кожний з інформаційних шарів має включати семантичну інформацію, або можливість її введення в подальшому. Напри-

клад, для осей вулиць цією інформацією є назва вулиці та її ширина. У подальшому при виконанні грошової оцінки кількість інформаційних шарів зростає;

- г) створюються теми, що стосуються економіко-планувального зонування населеного пункту, ареалів (зон) розповсюдження окремих локальних факторів, ареалів поширення основних агропромислових груп ґрунтів. Принципи побудови інформаційної бази за цими шарами такі самі;
- д) слід неодмінно звертати увагу на структуру електронної карти, яка створена іншими програмними засобами і конвертується в геоінформаційну модель, яку ми застосовуємо при оцінюванні;
- е) правильні відповіді "а" – "в";
- є) правильні відповіді "г", "д";
- ж) правильні відповіді "б", "г", "д";
- з) усі відповіді правильні.

IV. При виконанні нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки населеного пункту використовується картографічний матеріал за вже створеною нормативною оцінкою земель населеного пункту: схема економіко-планувального зонування території, схема розповсюдження локальних факторів, схема агропромислових груп ґрунтів. При цьому слід звертати головну увагу на такі аспекти:

- а) надані дані щодо географічних параметрів ділянки (координати, площа, периметр) мають міститися у місцевій системі координат і бути офіційно внесені до земельно-кадастрової бази даних;
- б) структура семантичної інформації має відповідати вимогам щодо створення автоматизованої системи державного земельного кадастру і містити дані щодо власника (користувача) ділянки, його адреси, інших правових характеристик;
- в) технологічно картографічні дані мають бути сумісними з картографічною базою даних уже розробленої грошової оцінки, яка міститься у ГІС;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "б" і "в";
- е) правильні відповіді "а" і "в";
- є) усі відповіді правильні.

V. Виконання нормативної грошової оцінки земель населеного пункту передбачає створення:

- а) економіко-планувального зонування території;
- б) розповсюдження локальних факторів;
- в) розповсюдження основних агровиробничих груп ґрунтів;
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "а" і "в";
- е) правильні відповіді "б" і "в";
- є) усі відповіді правильні.

VI. Головною вимогою, що стандартизує друкування карт є склад умовних знаків:

- а) на карті (схемі) економіко-планувального зонування території відображуються межі зон разом із номером зони та значенням зонального коефіцієнта, межі населеного пункту та межі адміністративних районів міста;
- б) на карті (схемі) розповсюдження локальних факторів відображаються ареали поширення кожного з виділених факторів, межі економіко-планувальних зон, межі населеного пункту та його адміністративних районів;
- в) на схемі агровиробничих груп ґрунтів показуються ареали їх розповсюдження та межа населеного пункту.
- г) правильні відповіді "а" і "б";
- д) правильні відповіді "б" і "в";
- е) правильні відповіді "а" і "в";
- є) усі відповіді правильні;
- ж) правильних відповідей немає.

Література [15; 23; 31–33]

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

Основна

1. *Габрель М. М.* Відкриті простори житлової забудови в структурі міських земель. Організація та оцінка ефективності використання // Містобудування та терит. планування. — 2003. — Вип. 14. — С. 25–37.
2. *Габрель М. М.* Просторова організація містобудівних систем. — К., 2004. — 400 с.

3. *Губар Ю. П.* Кадастрова багатофакторна оцінка міських земель: Автореф. дис.... канд. техн. наук. — Л., 2005. — 19 с.
4. *Державні будівельні норми України.* ДБН 360–92. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. — К.: Держкомбудівництва, архітектури та житлової політики України, 2002.
5. *Дехтяренко Ю. Ф., Драпиковський О. І., Іванова І. Б.* Регулювання земельних відносин в місті. — К.: Основи, 1997. — 144 с.
6. *Дехтяренко Ю.* Стратегія розвитку міста: територіально-планувальний аспект // *Управління сучасним містом.* — 2001. — № 1–3. — С.86–99.
7. *Земельний кодекс України* // *Відомості Верховної Ради (далі – ВВР) України.* — 2002. — № 3–4. — Ст. 27) (Із змінами, внесеними згідно із Законом № 2905–14) від 20.12.2000 – ВВР України. — 2002. — № 12–13. — Ст.92.
8. *Закон України* “Про основи містобудування” // ВВР України. — 1992. — № 52. — Ст. 683 (із змінами).
9. *Закон України* “Про внесення змін і доповнень до Закону України “Про плату за землю” // ВВР України. — 1996. — № 45. — Ст.239.
10. *Закон України* “Про планування і забудову територій” // ВВР України. — 2000. — № 31.— Ст.250.
11. *Закон України* “Про Генеральну схему планування території України” // ВВР України. — 2002. — № 30. — ст.204.
12. *Закон України* “Про оцінку земель”. — Офіц. вісн. України. — 2004. — № 1. — Ст.7.
13. *Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (тимчасова)* // *Земельні відносини в Україні.* — К.: Урожай, 1998. — С.385–391.
14. *Наказ Держкомзему України № 2 від 9 січня 2003 р.* “Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок”.
15. *Палеха Ю. М.* Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. — К., 2005. — 294 с.
16. *Постанова Кабінету Міністрів України* “Про експертну грошову оцінку земельних ділянок” від 11 жовтня 2002 р. № 1531.
17. *Постанова Кабінету Міністрів України* “Про затвердження Національного стандарту № 1 “Загальні засади оцінки майна та майнових прав” від 10 вересня 2003 р. № 1440.

18. *Постанова* Кабінету Міністрів України "Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України" від 5 липня 2004 р. № 843.
19. *Порядок* грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів // Земельні відносини в Україні. — К.: Урожай, 1998. — С.391–431.
20. *Соколов М. О.* Комплексна соціально-економічна оцінка міських територій як основа управління соціальною інфраструктурою: Автореф. дис.... канд. екон. наук. — Харків, 1997. — 18 с.

Додаткова

21. *Аїт Яссін Фатіма.* Оцінка потенціалу підприємництва: Автореф. дис.... канд. екон. наук: 08.06.02. — Харків, 1999. — 18 с.
22. *Алаев З. Б.* Социально-экономическая география: Понятийно-терминологический словарь. — М.: Мысль, 1983. — 359 с.
23. *Берлянт А. М., Кошкарев А. В., Тикунов В. С.* Картография и геоинформатика: ВИНТИ. Итоги науки и техники. Серия Картография. — М., 1991. — Т. 14. — 179 с.
24. *Білоконь Ю. М.* Регіональне планування (теорія і практика). — К.: Логос, 2003. — 246 с.
25. *Білоконь Ю. М.* Сучасні тенденції у розробці генеральних планів великих міст // Досвід та перспективи розвитку міст України. — К.: Діпромісто, 2005. — С. 5–14.
26. *Браде И., Рудольф Р.* Москва: современные тенденции развития на фоне других европейских столиц // Известия РАН. Серия географическая. — 2003. — № 1. — С.69–79.
27. *Булигін С. Ю., Думін Ю. В., Куценко М. В.* Оцінка географічного середовища та оптимізація землекористування / УААН; Нац. наук. центр "Ін-т ґрунтознавства та агрохімії ім. О. Н. Соколовського". — Харків: ТОВ "Світло зі Сходу", 2002. — 168 с.
28. *Верескун М. В.* Оцінка корпоративної реструктуризації економіки регіону: Автореф. дис.... канд. екон. наук. — Донецьк, 2005. — 20 с.
29. *Веретенникова О. В.* Оцінка інвестиційних можливостей і перспектив підприємств промислового міста: Автореф. дис.... канд. екон. наук. — Донецьк, 2004. — 18 с.
30. *Веретенникова О. В.* Оцінка інвестиційних можливостей і перспектив підприємств промислового міста: Дис.... канд. екон. наук. — Донецьк, 2004. — С. 169.

31. *Впровадження* сучасних технологій у містобудування // Матеріали наук.-практ. конф. 17–19 жовт., 1995 р. — К.: Держбуд України, 1995.
32. *Генеральна* схема планування території України. — К.: Держ. наук.-дослід. ін-т проектування міст “Діпромісто”, 2000.
33. *Гудзь Т. В.* Повышение эффективности использования земельных участков, занятых объектами промышленности в городах // Автореф. дис.... канд. економ. наук. — М., 2002. — 20 с.
34. *Де Мерс, Майкл Н.* Географические информационные системы. — М.: Дата, 1999. — 492 с.
35. *Клімкіна І. І.* Цитогенетична оцінка мутагенної небезпеки урбанізованих територій України: Автореф. дис.... канд. біол. наук. — К., 2003. — 20 с.
36. *Харрисон Генри С.* Оценка недвижимости: Учеб. пособие. — М., 1994. — 231 с.
37. *Хорев Б. С.* Проблемы городов. — М.: Мысль, 1975. — 428 с.
38. *Щеглов В.* Платежи за землю как регулятор взаимодействия в системе “отрасль—территория” // Плата за ресурсы при развитии городов. — М.: Стройиздат, 1988.
39. *Щеглов В. А.* Методические принципы формирования системы платежей за городские земли на основе экономической оценки территории // Оценка городских территорий (методы и модели). — К.: НИПИградостроительства, 1990.

МАУП

ЗМІСТ

Пояснювальна записка	3
Тематичний план дисципліни “Оцінка міських територій”	5
Зміст дисципліни “Оцінка міських територій”	7
Список літератури	45

Відповідальний за випуск *А. Д. Вегеренко*
Редактор *О. М. Коваленко*
Комп’ютерне верстання *І. О. Музика*

Зам. № ВКЦ-4257

Формат 60 84/16. Папір офсетний.
Друк ротатійний трафаретний. Наклад 30 пр.

Міжрегіональна Академія управління персоналом (МАУП)
03039 Київ-39, вул. Фрометівська, 2, МАУП

ДП «Видавничий дім «Персонал»
03039 Київ-39, просп. Червонозоряний, 119, літ. XX

*Свідоцтво про внесення до Державного реєстру
суб’єктів видавничої справи ДК № 3262 від 26.08.2008*