

УДК 332.3

## **КАРТОГРАФІЧНЕ ВІДТВОРЕННЯ КАДАСТРОВОЇ ОЦІНКИ**

## **CARTOGRAPHIC REPRODUCTION OF CADASTRE EVALUATION**

**Дзюбинська О.В., асистент, Смаль М.В., к.т.н., доцент,  
Дзюбинський А.В., к.е.н., доцент (Луцький НТУ, м. Луцьк)**

**Dziubynska O.V., assistant, Smal M.V., Ph.D., associate Professor,  
Dziubynskii A.V, Ph.D., associate Professor (Lutsk National Technical  
University, Lutsk)**

Розглянуто можливість використання кадастрових планів при оцінці територій. Проаналізовано послідовність перетворення базової карти в оцінні карти зонування території за різними чинниками соціально-побутової інфраструктури та карти комплексної оцінки.

Досліджено застосування принципу оцінного зонування для встановлення цінності територій шляхом визначення впливу блоків соціально-побутової інфраструктури. Наведено приклад зонування за цим принципом рекреаційної території ур. Гряда Шацького району Волинської області.

Considered the possibility of using cadastral plans in evaluating of recreational territories. Analyzed the sequence of transformation of the basic map to the estimational map of zoning of the recreational territory by various factors of the social-household infrastructure and integrated assessmental maps.

Investigated the principle of estimated zoning for the determination of the value of territories by determining the impact of blocks of social-household infrastructure.

Taking into account the actual use of lands of various target destination for recreational purposes through the assessment of natural resources and the level of social-household infrastructure - a necessary and new direction for the development of a multifunctional economically viable and environmentally appropriate direction of management. A

characteristic feature of the monetary assessment is the receipt of "estimated cadastral maps", which can be attributed to derivative cadastral maps, which reflect the location, interconnection and dynamics of various economic, social, natural and other processes that affect the value of land and real estate in general. Therefore, in our opinion, the use of mathematical and cartographic models will most objectively perform calculations of the impact of each elements of social-household infrastructure.

Ключові слова: кадастрова оцінка, базова карта, оцінна карта зонування, рекреаційна територія.

Keywords: cadastre evaluation, basic map, estimational map of zoning, recreational territory

Процедура отримання коефіцієнтів для грошової оцінки територій неможлива без використання в якості початкової інформації картографічних матеріалів з різною інформативною навантаженістю (карти адміністративних меж, автомобільних та залізничних доріг, ландшафтні та загальногеографічні, топографічні плани, плани землекористувань, генеральні плани, схеми планування територій тощо). Характерною особливістю грошової оцінки є отримання не менш важливих «оцінних кадастрових карт».

Оцінні карти можна віднести до похідних кадастрових карт, які відображають розташування, взаємозв'язок і динаміку розвитку різних економічних, соціальних, природних і інших процесів, що впливають на вартісні показники землі та нерухомості в цілому [1].

Вирішення завдань оцінки територій здійснюється на існуючій картографічній основі (карті землекористування тощо). Залежно від величини концентрації елементів відпочинкової зони [2] (будинки відпочинку, кемпінги тощо), можливої кількості відпочиваючих, передбачуваної повноти відображення інформації, точності представлення об'єктів на карті, площі рекреаційно-туристичної зони чи підзони вибирається масштаб основи. На вибір масштабу впливає також характер завдань, що вирішуються цією картою. Залежно від вказаних причин масштаб планово-картографічної основи може змінюватися від 1:5000 до 1:25000.

Зміст базової карти спрощується за рахунок виключення деяких елементів. Наприклад, при вирішенні завдань безпосередньо

грошової оцінки землі зміст базової карти спрощується за рахунок виключення існуючих економіко-планувальних зон. Інші елементи змісту (дорожня мережа, соціально-культурні об'єкти, елементи рекреації) необхідно залишити, оскільки вони визначають планування і структуру оцінних кроків.

Відповідно до спеціального змісту – типу елементів соціально-побутової інфраструктури [3] проєктовані карти можна розділити на: оцінні карти зонування території за різними чинниками соціально-побутової інфраструктури; карти комплексної оцінки території [4].

Оцінні карти складаються в масштабах від 1:500 до 1:10000. При цьому рекомендується складати такі карти: карта земель інженерної інфраструктури; карта транспортної доступності; карта закладів харчування тощо.

На тематичній карті відбиваються результати оцінного зонування, що допомагають при подальшому плануванні використання будь-якої території.

При складанні кадастрових карт рекомендується використовувати технологічну схему, показану на рис. 1.

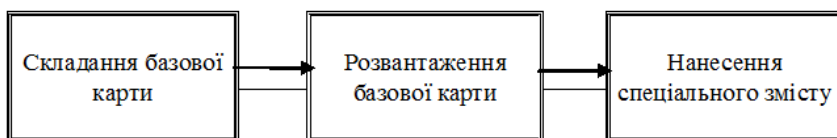


Рис. 1. Послідовність складання кадастрових карт спеціального змісту

Базова карта повинна задовольняти наступні вимоги: забезпечувати можливість досить точної локалізації тематичного навантаження; відсутність переобтяження різноплановим змістом для забезпечення необхідної візуалізації і сприйняття спеціального навантаження створюваної тематичної карти.

Базова карта складається по окремих елементах її змісту, як правило, в такому порядку: гідрографічні об'єкти – існуюча забудова (будинки відпочинку тощо) – дорожня мережа та дорожні споруди – рельєф місцевості.

Метод розвантаження визначається залежно від особливостей карти, що складається, і здійснюється за рахунок тих об'єктів, які не відіграють істотної ролі для тематичного використання [5,6].

На основі проведеної підготовчої роботи безпосередньо виконуються необхідні геометричні побудови, в результаті яких отримують оцінні контури. Порядок побудови проводиться наступним чином: навколо кожного об'єкту впливу через 100 м викреслюються кола або лінії (рис.2). Якщо однотипні об'єкти знаходяться один від одного на відстані не більше 100 м, то навколо них викреслюється одна суцільна зона.

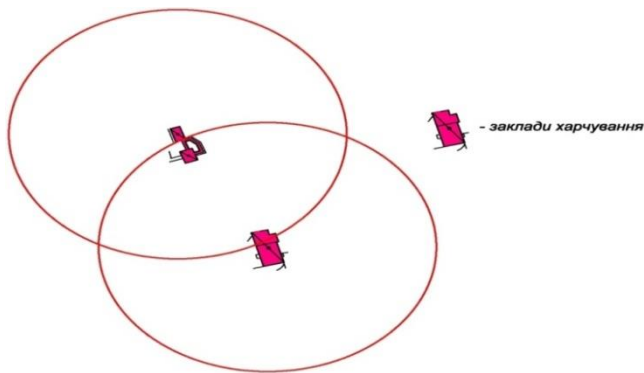


Рис.2. Приклад викреслювання віддалі в 100м від однотипного об'єкта впливу

Далі, відповідно до бальної значущості об'єктів, контури об'єднуються або розділяються (рис. 3).

В якості картографічної основи використовувалися матеріали інвентаризації при нормативній грошовій оцінці населеного пункту смт. Шацьк Шацького району Волинської області масштабу 1:10000. Попередньо виконувався збір інформації про наявність діючих об'єктів соціально-побутової інфраструктури та місце їх розташування. За координатами в місцевій системі здійснювалось нанесення об'єктів впливу (пляж, магазини, заклади харчування, дискотеки, бари).

Результатом практичної апробації запропонованого методу є ряд тематичних карт з оцінного зонування (рис. 4).

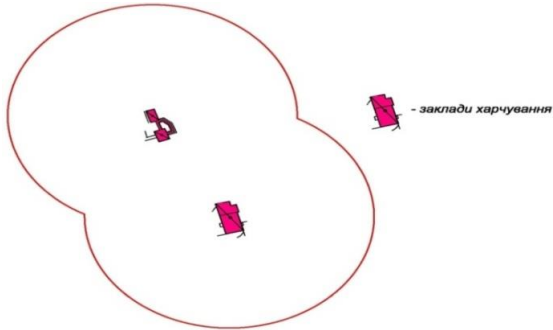


Рис.3. Приклад об'єднання 100-метрової зони



Рис.4. Ізохрони доступності до об'єктів торгівельно-побутової інфраструктури (ур. „Гряды”)

Висновки. В основі багатьох методик з оцінки територій лежить принцип оцінного зонування. Це стосується методики масової оцінки та методик з індивідуальної оцінки земель і об'єктів нерухомості при встановленні викупної ціни прав оренди, орендної плати та інших платежів [7]. На нашу думку, використання математичних і картографічних моделей дозволить найбільш об'єктивно виконати розрахунки впливу кожного елемента на вартість землі. Дана методика ілюструє спрощення в деякому варіанті оцінки територій, проте дає швидше якісні результати в кожному прикладі дослідження та показує прозорість, зрозумілість і наочність такої оцінки для громадян.

1. Дзюбинська О.В. Картографічне моделювання результатів оцінки рекреаційних територій за чинниками соціально-побутової інфраструктури / О. В. Дзюбинська, М. В. Смаль, А. В. Дзюбинський // Сучасні технології та методи розрахунків у будівництві: зб. наук. праць. Луцьк: РВВ Луцького НТУ, 2017. – Вип. 7. – С. 48–55.

2. Дзюбинська О.В. Дослідження рекреаційних територій в розрізі земель різного цільового призначення / О. В. Дзюбинська, М. В. Смаль, А. В. Дзюбинський // Сучасні технології та методи розрахунків у будівництві: зб. наук. праць. Луцьк: РВВ Луцького НТУ, 2018. – Вип. 9. – С. 26–32.

3. Dzyubynska O. Present transports system Volyn region and its influence on the formation of the cadastral valuation of recreational areas // Proceedings of the 1 st International Sciences Conference "Science and Education in Australia, America and Eurasia: Fundamental and Applied Science". International Agency for the Development of Culture, Education and Science. Australia, Melbourne, 2014. - P. 11-18

4. Дзюбинський А.В. Проблеми оцінки вартості рекреаційних територій / А.В. Дзюбинський, О.В. Дзюбинська, П.Я. Кравчук // Збірник наук. праць: ЛНТУ, 2013. – № 10(38) – с.49-54

5. Палеха Ю.М. Вплив географічних чинників на формування вартості територій населених пунктів: концептуальні засади дослідження / Палеха Ю. М. // Український географічний журнал. – 2006. – №1. – С. 46-50.

6. Палеха Ю.М. Картографічне забезпечення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів / Палеха Ю. М. // Вісник геодезії та картографії. – 2006. – №1. – С.37-40.

7. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / [Дехтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М.]. — К.: Профі, 2007. — 624 с.