

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Київський національний університет будівництва і архітектури

**РОЗРОБЛЕННЯ ПРОПОЗИЦІЙ ЩОДО ПІДВИЩЕННЯ
ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ
ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВОГО КВАРТАЛУ**

Методичні вказівки

до виконання курсової роботи

для здобувачів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти
за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій»,
освітня програма «Землеустрій та кадастр»

Київ 2024

УДК 332/2. (076.5)

ПЗ8

Укладачі: О.С. Петраковська, д-р техн. наук, професор
П.І. Бєрова, ст. викладач

Рецензент М.Ю. Михальова, канд. техн. наук, професор

Відповідальний за випуск О.С. Петраковська, д-р техн. наук, професор

*Затверджено на засіданні кафедри землеустрою і кадастру,
протокол № 5 від 24 жовтня 2024 року.*

Видається в авторській редакції.

Розроблення пропозицій щодо підвищення економічної ефективності ПЗ8 використання території житлового кварталу: методичні вказівки до виконання курсової роботи. Уклад.: О.С. Петраковська, П.І. Бєрова. – Київ: КНУБА, 2024. – 32 с.

Містять загальні положення, структуру та рекомендації щодо виконання курсової роботи, додатки.

Призначено для здобувачів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій», освітня програма «Землеустрій та кадастр»

© КНУБА, 2024

ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Визначення ефективності використання території житлових кварталів має важливе значення для раціонального планування території, підвищення доходів місцевих бюджетів та забезпечення комфортних умов проживання. Удосконалення економічного планування використання територій сприяє ефективному управлінню земельними ресурсами.

Виконання курсової роботи на тему «Розроблення пропозицій щодо підвищення економічної ефективності використання території житлового кварталу» спрямовано на закріплення основних положень теоретичного курсу «Економіка землекористування».

Метою роботи є – розроблення пропозицій щодо підвищення економічної ефективності використання території житлового кварталу на основі аналізу існуючого використання території та економічних розрахунків.

Основні завдання:

1. Провести аналіз існуючого використання території житлового кварталу;
2. Виконати розрахунки щодо ефективності використання території, зокрема нормативних площ прибудинкових територій;
3. Виконати економічні розрахунки, включаючи визначення розмірів надходжень до місцевих бюджетів від сплати за землю;
4. Запропонувати заходи щодо підвищення економічної ефективності використання території житлового кварталу.

За результатами виконання курсової роботи студент має оволодіти наступними навичками:

- робота з базами даних Публічної кадастрової карти України, Містобудівного кадастру, чинною містобудівною документацією, інформаційно-аналітичними системами управління житловим фондом та іншими інформаційними базами з метою отримання вихідних даних для аналізу використання та забудови території кварталу;
- створення картографічних матеріалів, зокрема розроблення збірного плану земельних ділянок, наданих та не наданих у власність чи користування;
- робота з нормативно-правовою та нормативною базами, зокрема використання Державних будівельних норм для розрахунку площ земельних ділянок багатоквартирних будинків, використання нормативно-правових актів органів місцевого самоврядування щодо встановлення місцевих податків для розрахунку суми земельного податку та орендної плати за землю;
- розробка пропозицій щодо оптимізації використання території житлового кварталу;
- оцінка економічних переваг різних варіантів використання території.

1. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ПРО ВИКОНАННЯ КУРСОВОЇ РОБОТИ

Вихідні дані:

- нормативно-правова та нормативна база України;
- місце розташування території кварталу;
- топографо-геодезична зйомка території кварталу М 1:2000;
- матеріали Генерального плану м. Києва;
- матеріали Публічної кадастрової карти;
- натурні обстеження території.

Курсова робота складається з текстової та графічної частини.

Текстову частину роботи виконують на аркушах А-4, друкованим шрифтом Times New Roman 14 пт. Поля сторінок: ліве – 30 мм, верхнє, нижнє – 20 мм, праве – 10 мм. Вирівнювання тексту – за шириною. Міжрядковий інтервал 1,5. Першою сторінкою курсової роботи є титульний аркуш, другою – бланк завдання, ці сторінки не включають до загальної нумерації сторінок. Нумерація на наступних сторінках - знизу посередині.

Графічна частина роботи виконується на аркушах А-3. Кожен графічний лист оформлюється рамкою, штампом, загальною назвою листа, також відповідними назвами таблиць, креслень, викопіювань, що представлені на листі та умовними позначеннями до них.

Зміст текстової частини:

ВСТУП

1. АНАЛІЗ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ ТА ПРАВОВИХ ХАРАКТЕРИСТИК ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ КВАРТАЛУ

- 1.1. Загальна характеристика території дослідження
- 1.2. Аналіз земельних ділянок на території житлового кварталу наданих та не наданих у власність/користування за формою власності/видом користування
- 1.3. Аналіз відповідності функціонального призначення існуючому використанню території

2. РОЗРАХУНОК ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ КВАРТАЛУ

- 2.1. Розрахунок кількості мешканців багатоквартирних будинків
- 2.2. Розрахунок нормативних площ земельних ділянок багатоквартирних будинків
- 2.3. Розрахунок наднормативних площ земельних ділянок багатоквартирних будинків, виявлення резервних територій житлового кварталу
- 2.4. Оцінка можливості виділення резервних земельних ділянок

3. ЕКОНОМІЧНІ РОЗРАХУНКИ ТА ОБГРУНТУВАННЯ ПРОПОЗИЦІЙ ПО ПІДВИЩЕННЮ ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

- 3.1. Розрахунок нормативної грошової оцінки земельних ділянок
- 3.2. Розрахунок земельного податку та орендної плати
- 3.3. Оцінка надходжень до бюджету від сплати земельного податку та оренди землі

ВИСНОВКИ

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

ДОДАТКИ

Склад графічної частини:

1. Ситуаційна схема розташування кварталу (б/м) А 3
 - в межах планувального району
 - в межах міжмагістральної території
 - функціональне призначення території кварталу
2. Правові характеристики використання території кварталу А 3
 - збірний план земельних ділянок, наданих та не наданих у власність чи користування М 1:2000
3. План розподілу території кварталу М 1:2000 А 3
 - визначення площ резервних земельних ділянок

2. ПОРЯДОК ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ ДЛЯ ВИКОНАННЯ КУРСОВОЇ РОБОТИ

Вступ. У вступі необхідно зазначити мету і завдання курсової роботи, важливість і актуальність теми, об'єкт дослідження.

Земля є обмеженим і цінним ресурсом, від раціонального використання якого залежить рівень економічного розвитку населеного пункту та добробут його мешканців. Тому, важливо забезпечити оптимальне використання територій, що дозволить підвищити надходження до місцевих бюджетів через ефективне планування та управління земельними ресурсами. Недостатньо освоєні або неефективно використані території можуть стати причиною втрат доходів для місцевих громад та знижувати якість життя населення. З цієї точки зору дослідження ефективності використання території та розроблення пропозицій щодо її покращення є важливим завданням. Об'єктом дослідження є – територія житлового кварталу, яка знаходиться в межах міста Києва.

Розділ 1. АНАЛІЗ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ ТА ПРАВОВИХ ХАРАКТЕРИСТИК ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ КВАРТАЛУ

В цьому розділі необхідно провести комплексний аналіз території житлового кварталу, що дозволить виявити поточний стан її використання.

У підрозділі **«Загальна характеристика території дослідження»** необхідно провести аналіз містобудівної ситуації території житлового кварталу,

що досліджується, із використанням діючою містобудівної документації та картографічних матеріалів.

Рекомендації для виконання завдання:

1. Визначте розташування кварталу в межах населеного пункту. Для цього зазначте адміністративний район, планувальну зону. Наведіть коротку історичну довідку місцевості.

2. Визначте межі кварталу. Територія кварталу може бути обмежена вулицями, залізничними коліями, природними та іншими межами. Зазначте назви вулиць, якими обмежений квартал та їх категорії.

3. Проаналізуйте транспортну доступність, враховуючи наявність магістралей, маршрутів громадського транспорту та його зупинок.

4. Наведіть перелік основних об'єктів соціальної інфраструктури, які розташовані на території або поблизу кварталу: заклади освіти, дошкільні дитячі заклади, заклади охорони здоров'я, торговельні центри і т. д.

5. Визначте загальну площу території кварталу в межах червоних ліній. Для цього можна використати матеріали містобудівної документації або топографо-геодезичну зйомку території кварталу М 1:2000.

Візуалізація результатів: додайте до текстової частини роботи всі необхідні викопіювання з графічної частини містобудівної документації.

Приклад викопіювання з графічної частини містобудівної документації та його оформлення наведений на рис. 1.

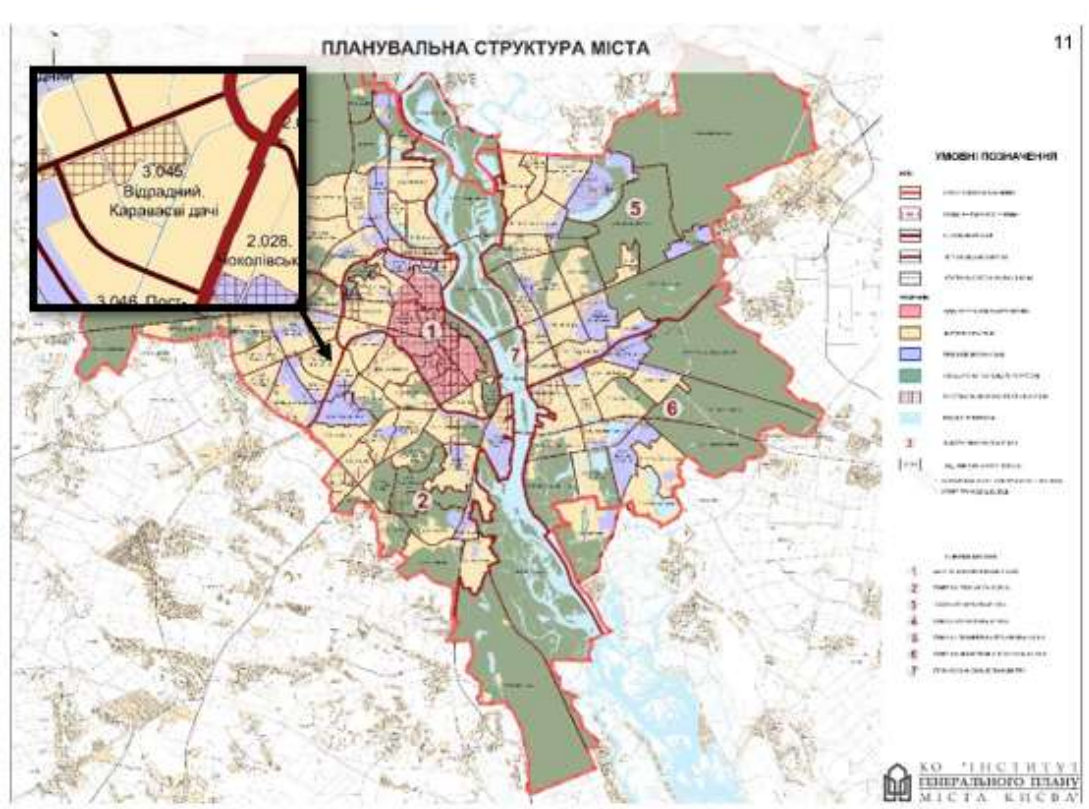


Рис.1. Розташування території житлового кварталу в планувальній структурі міста Києва

У підрозділі «Аналіз земельних ділянок на території житлового кварталу наданих та не наданих у власність/користування за формою власності/видом користування» необхідно провести аналіз правових характеристик використання території житлового кварталу.

Рекомендації для виконання завдання:

1. Проаналізуйте правовий статус всіх земельних ділянок, які розташовані в межах території житлового кварталу. Для цього отримайте актуальну інформацію з Публічної кадастрової карти України URL: <https://map.land.gov.ua> або інших відкритих джерел, наприклад, URL: <https://kadastr.live/>, URL: <https://kadastr-service.com.ua/> про кадастровий номер кожної земельної ділянки, її адресу, площу, код та вид цільового призначення, правовий статус (державна, комунальна, приватна власність, оренда тощо).

2. Визначте на території кварталу наявність ділянок, кадастрові дані яких відсутні в Державному земельному кадастрі.

3. За результатами проведеного аналізу складіть таблицю «Аналіз існуючого використання території житлового кварталу» та заповніть її всіма даними, отриманими на цьому етапі виконання роботи.

Приклад заповнення таблиці «Аналіз існуючого використання території житлового кварталу» наведено в Додатку 1.

Візуалізація результатів: додайте до текстової частини роботи вкопювання з Публічної кадастрової карти України URL: <https://map.land.gov.ua> або інших відкритих джерел, наприклад, URL: <https://kadastr.live/>, URL: <https://kadastr-service.com.ua/> з позначенням меж території дослідження.

Приклад вкопювання з Публічної кадастрової карти України та його оформлення наведений на рис. 2.

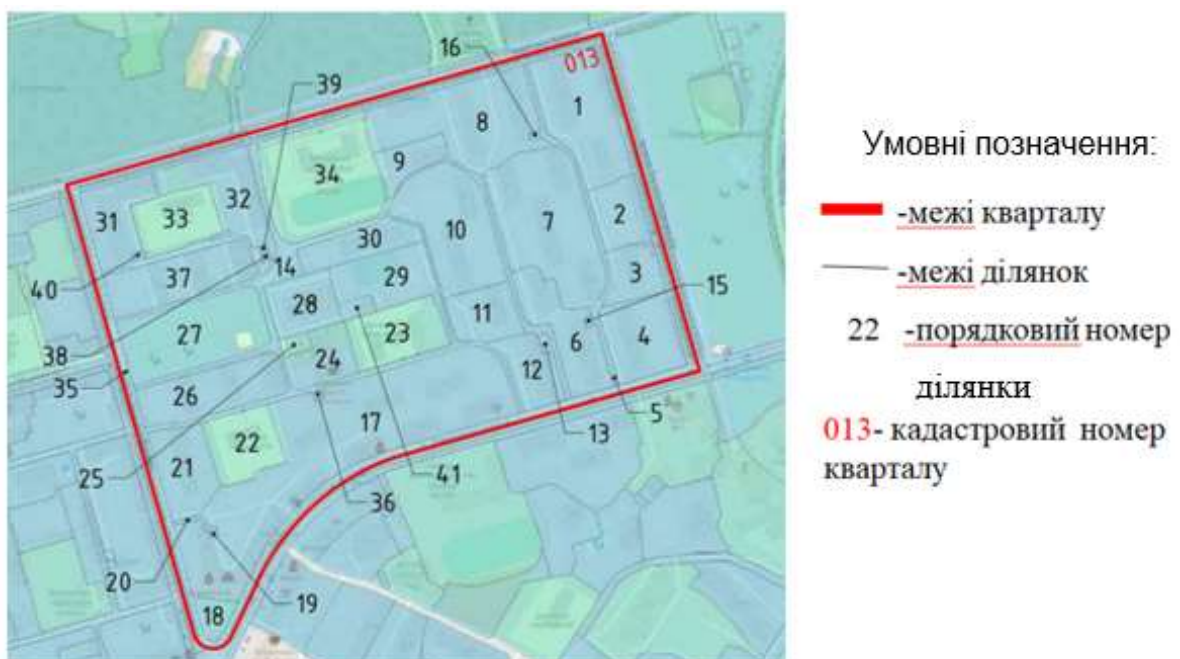


Рис.2. Збірний план земельних ділянок

У підрозділі «Аналіз відповідності функціонального призначення існуючому використанню території» необхідно провести аналіз відповідності функціонального призначення існуючому використанню території, що досліджується.

Функціональне призначення території житлового кварталу визначається на основі даних генерального плану населеного пункту або плану зонування території. В рамках аналізу необхідно охопити всі функціональні зони, якими представлена територія житлового кварталу.

Рекомендації для виконання завдання:

1. Визначте основні функціональні зони на території кварталу, наприклад, житлові, громадські, рекреаційні та інші.

2. Визначте за допомогою містобудівної документації до якої функціональної зони належить кожна земельна ділянка, яка розташована на території житлового кварталу.

3. Для кожної земельної ділянки визначте її існуюче функціональне використання (житлова забудова, громадські будівлі, комерційні об'єкти, рекреаційні зони тощо). Після опрацювання інформації складіть табл. 1.1. та табл. 1.2. з відповідними характеристиками земельних ділянок.

Необхідно звернути увагу на те, що земельні ділянки багатоквартирної забудови можуть включати як один так і декілька багатоквартирних будинків.

Таблиця 1.1

Характеристики земельних ділянок об'єктів житлового призначення

Кадастровий номер ділянки	Площа ділянки, га	Існуюче використання	Кількість будинків, шт.
8000000000:72:013:0015	0.8581	багатоквартирна забудова	3
8000000000:72:013:0022	0.3191	багатоквартирна забудова	1
8000000000:72:013:0009	0.5497	багатоквартирна забудова	2
8000000000:72:013:0014	.....		.....
ВСЬОГО:	12.944		43

Таблиця 1.2

Характеристики земельних ділянок об'єктів нежитлового призначення

Кадастровий номер ділянки	Площа ділянки, га	Існуюче використання
8000000000:72:013:1993	0.1685	наскрізний внутрішньо квартальний проїзд
8000000000:72:013:0032	0.121	сквер «Платівка»
8000000000:72:013:0002	0.4475	початкова спеціалізована школа I ступеня №164
8000000000:72:013:0018	0.0081	трансформаторна підстанція (ТП-1470)

8000000000:72:013:0006	0.0565	відділення Нової пошти №166
8000000000:72:013:0112	.....	.....
ВСЬОГО:	6.7774	

4. За результатами проведеного аналізу доповніть отриманими даними таблицю «Аналіз існуючого використання території житлового кварталу». Це допоможе не тільки структурувати інформацію про земельні ділянки, а й оцінити поточну ситуацію з використанням території житлового кварталу, що є важливою основою для подальшого прийняття економічних рішень.

Приклад заповнення таблиці «Аналіз існуючого використання території житлового кварталу» наведено в Додатку 1.

Візуалізація результатів: додайте до текстової частини роботи вкопіювання з графічної частини містобудівної документації.

Приклад вкопіювання з графічної частини містобудівної документації наведений на рис.3.

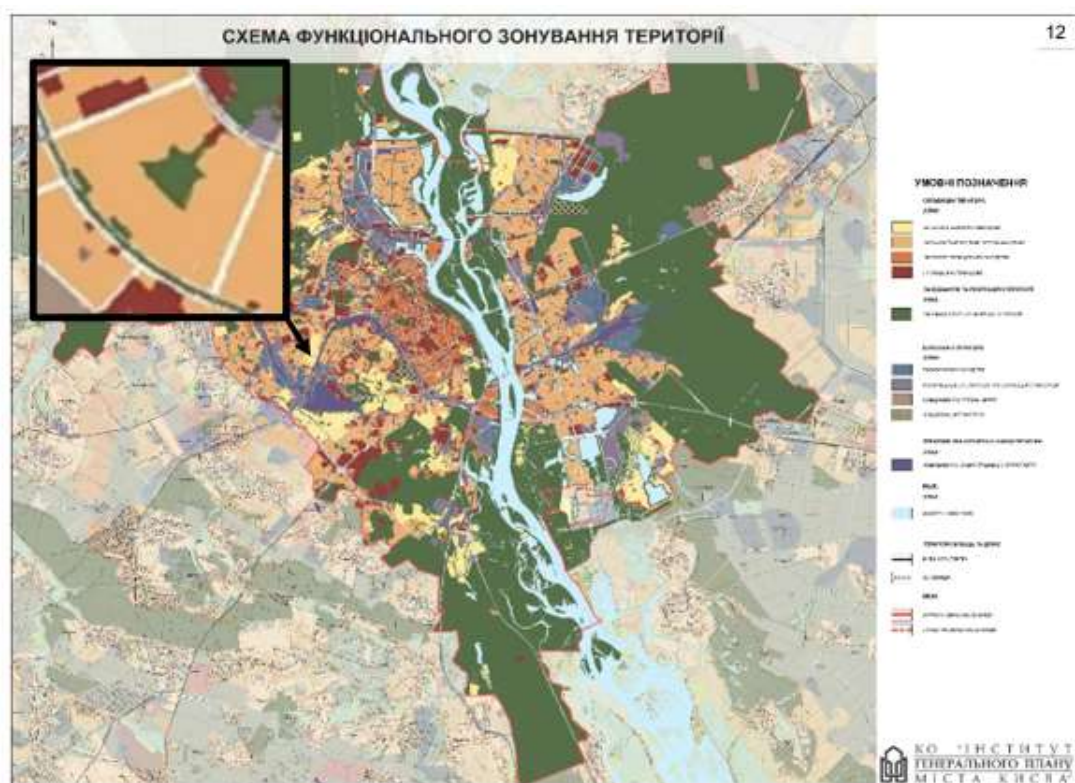


Рис.3. Схема функціонального зонування території житлового кварталу

Висновок по розділу має базуватися на фактичних даних, отриманих під час виконання аналізу. Необхідно узагальнити результати аналізу місця розташування житлового кварталу, перелічити види функціональних зон якими представлена територія кварталу, оцінити тип забудови, зазначити загальну кількість земельних ділянок та перелічити форми власності в яких вони перебувають, оцінити відповідність існуючого функціонального використання

земельних ділянок функціональному призначенню території згідно з містобудівною документацією.

Матеріали графічної частини курсової роботи, які необхідно представити за результатами виконання Розділу 1:

1. «Ситуаційна схема розташування кварталу», приклад оформлення наведено в Додатку 2.

2. «Правові характеристики використання території кварталу», приклад оформлення наведено в Додатку 3.

Розділ 2. РОЗРАХУНОК ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ КВАРТАЛУ

Цей розділ курсової роботи є базою для подальших економічних розрахунків та розробки пропозицій щодо підвищення ефективності використання території житлового кварталу. Основні розрахунки в розділі спрямовані на визначення ефективності використання житлової території кварталу, а саме оцінку нормативних площ прибудинкових територій та наднормативної площі території кварталу, виявлення резервних територій.

Житлова територія кварталу – це частина території кварталу, відведена під багатоквартирну або приватну житлову забудову, вона включає земельні ділянки на яких розташовані житлові будинки та території спільного користування і вона є ключовою для аналізу ефективності використання земель в межах кварталу.

Фактична площа житлової території кварталу дорівнює загальній площі території кварталу за винятком площ територій загального користування, земельних ділянок об'єктів нежитлового призначення, земельних ділянок об'єктів спільного користування.

Територію *спільного користування* складають земельні ділянки об'єктів, що розраховані для обслуговування населення групи багатоквартирних будинків або населення кварталу: фізкультурно-спортивні споруди, майданчики для занять фізкультурою, які планувально відокремлені від дворових просторів житлових будинків та земельних ділянок громадських об'єктів, майданчики для виходу домашніх тварин, тощо [4].

Нежитлова територія кварталу - це частина території кварталу, призначена для об'єктів, що не мають житлової функції, вона включає земельні ділянки установ та підприємств обслуговування населення, інфраструктурних об'єктів тощо. До нежитлової території кварталу належать земельні ділянки: закладів освіти, охорони здоров'я, закладів культури, адміністративних будівель, земельні ділянки комерційних об'єктів, інженерної інфраструктури, наскрізні внутрішньоквартальні проїзди, рекреаційні зони загального призначення, які забезпечують відпочинок населення кварталу.

Нежитлова територія кварталу відіграє дві основні ролі: з одного боку вона забезпечує інфраструктуру та послуги для населення, а з іншого – є джерелом додаткових надходжень до місцевого бюджету, наприклад, комерційні

об'єкти (магазини, готелі, ресторани), розташовані на нежитловій території, приносять дохід у вигляді податків.

Земельні ділянки, що використовуються для нежитлових цілей, можуть бути передані в оренду підприємцям, а орендна плата також є джерелом доходу для місцевого бюджету. Таким чином нежитлова територія не лише підтримує комфорт і якість життя мешканців, а й створює економічну вигоду для громади населеного пункту в цілому.

Резервна територія – це частина території кварталу, не надана у власність або користування, не освоєна чи визначена як надлишок земельних ділянок, територій загального користування, призначена згідно з затвердженою містобудівною документацією для будівництва житлових будинків, громадських будівель та інших споруд.

У підрозділі **«Розрахунок кількості мешканців багатоквартирних будинків»** необхідно провести розрахунок кількості мешканців (*N_m*) в кожному багатоквартирному будинку розташованому на території житлового кварталу.

Залежно від мети з якою розраховується кількість мешканців, можна застосувати різні підходи до її визначення, а саме: з урахуванням даних щодо кількості фактично зареєстрованих мешканців, з урахуванням середнього розміру домогосподарства для конкретного населеного пункту або за показником житлової забезпеченості, який визначений в містобудівній документації.

Для розрахунку кількості мешканців багатоквартирного будинку в курсовій роботі використовується показник – середній розмір домогосподарства (*k*).

Домогосподарство – сукупність осіб, які спільно проживають в одному житловому приміщенні або його частині, забезпечують себе всім необхідним для життя, ведуть спільне господарство, повністю або частково об'єднують і витрачають кошти. Ці особи можуть перебувати в родинних стосунках або стосунках свояцтва, не перебувати у будь-яких з цих стосунків, або бути і в тих і в тих стосунках. Домогосподарство може складатися з однієї особи (стаття 1 Закону України «Про Всеукраїнський перепис населення»).

Середній розмір домогосподарства (осіб) – чисельний склад домогосподарства, який розраховується діленням загальної кількості населення, яке проживає в індивідуальних домогосподарствах, на кількість домогосподарств. Статистичні показники середнього розміру домогосподарств за регіонами України наведено в Додатку 5.

Інформацію про кількість домогосподарств в тому чи іншому багатоквартирному будинку розміщено на сайті Інформаційно - аналітичної системи управління житловим фондом міста Києва URL: <https://www.municipal.kiev.ua/kyev/>.

Результати загальнодержавного вибіркового обстеження соціально-економічного стану домогосподарств (ОСЕСД), проведеного у грудні 2023 року - лютому 2024 року представлено на рис. 4, таке обстеження проводиться щорічно, його результати публікуються на офіційному сайті Державної служби статистики України URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/>.

Рекомендації для виконання завдання:

1. Розрахуйте кількість мешканців (N_m) в кожному багатоквартирному будинку розташованому на території житлового кварталу за формулою:

$$N_m = N_k \times k, \quad (2.1)$$

де N_k – кількість домогосподарств в багатоквартирному будинку;

k – середній розмір домогосподарства, осіб.

2. За результатами розрахунків кількості мешканців в кожному багатоквартирному будинку складіть таблицю 2.1.

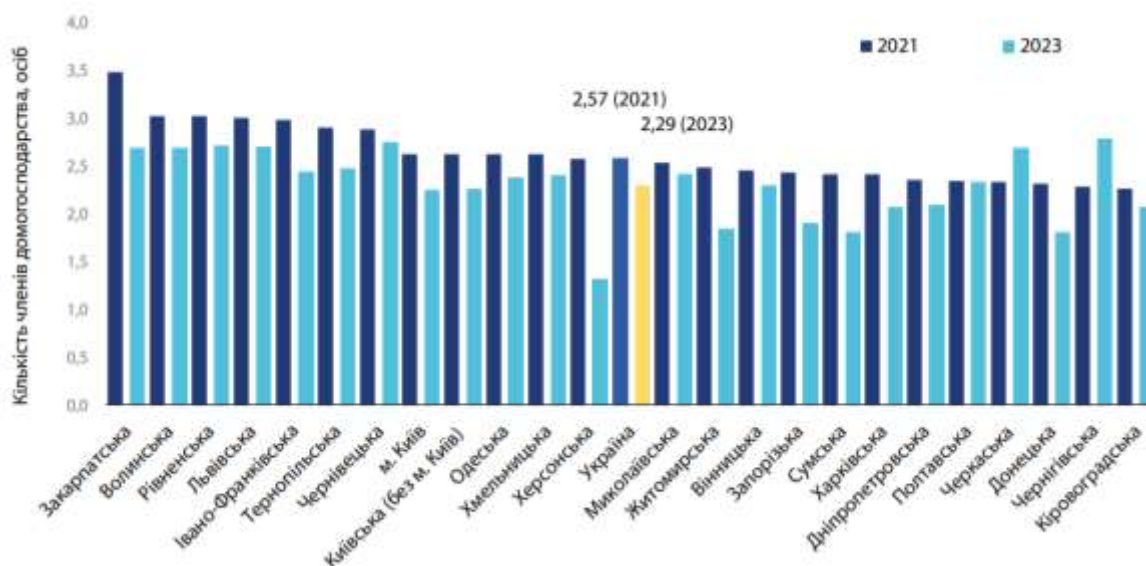


Рис.4. Середній розмір домогосподарств, осіб

Таблиця 2.1

Кількість мешканців багатоквартирних будинків

Адреса	Поверховість	Кількість домогосподарств (N_k)	Кількість мешканців (N_m)	Кадастровий номер земельної ділянки
вул. В. Липківського, 23/9	5	80	208	8000000 000:72:013:0015
вул. В. Липківського, 25	5	80	208	
вул. Д. Монастирського, 7	5	40	104	
вул. Д. Монастирського, 5	5	30	78	8000000 000:72:013:0022
вул. Д. Монастирського, 3	5	40	104	8000000 000:72:013:0014
вул. Богданівська, 31/1	5	80	208	8000000 000:72:013:0009

вул. Богданівська, 29	5	80	208	
вул. Богданівська, 27	5	80	208	8000000 000:72:013:0046
вул. ....	....	....	....	.....

У підрозділі «**Розрахунок нормативних площ земельних ділянок багатоквартирних будинків**» необхідно розрахувати нормативну площу прибудинкової території для кожного багатоквартирного будинку (Sn) розташованого на території житлового кварталу.

Прибудинкова територія – це територія навколо багатоквартирного будинку, визначена на підставі відповідної містобудівної та землепорядної документації, у межах земельної ділянки, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди, що необхідна для обслуговування багатоквартирного будинку та задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

Прибудинкова територія відіграє важливу роль у забезпеченні комфортних умов проживання мешканців. Для оцінки ефективності використання прибудинкових територій необхідно визначити їх нормативну та наднормативну площу.

Нормативна площа прибудинкової території залежить від кількості мешканців та поверховості багатоквартирного будинку. Значення нормативного показника площі земельної ділянки для розміщення окремого будинку в межах кварталу приймається згідно Таблиці 6.3. Державних будівельних норм ДБН Б.2.2-12:2019 [4] і становить:

Житлові будинки	Площа ділянки, м ² /осіб
3 поверхи без урахування мансарди	30,1-23,3
4-5 поверхів	20,2-17,0
6-8 поверхів	15,3-13,9
9-10 поверхів	12,2-12,0
11 поверхів і вище	Приймати за інтерполяцією, але не менше 10,5

Рекомендації для виконання завдання:

1. Розрахуйте фактичну площу житлової та нежитлової території кварталу за формулою:

$$T_f = S - (S_{нж} + S_c) \quad (2.2)$$

де T_f – фактична житлова територія кварталу га;

S – загальна площа території кварталу в межах червоних ліній, га;

$S_{нж}$ – площа земельних ділянок об'єктів нежитлового призначення, га;

S_c – площа територій спільного користування, га.

В разі наявності правовстановлюючих документів на земельні ділянки садибної забудови та багатоквартирної забудови, їх площа також відраховується із загальної площі кварталу.

2. Розрахуйте нормативну площу прибудинкової території кожного багатоквартирного будинку, який розташований на території кварталу залежно від кількості його мешканців та поверховості, за виключенням будинків на земельні ділянки яких наявні правовстановлюючі документи. Розрахунок виконайте за формулою:

$$S_n = N_m \times S_d \times 0,0001, [\text{га}] \quad (2.3)$$

де N_m - кількість мешканців в багатоквартирному будинку, осіб;

S_d - значення нормативного показника площі земельної ділянки багатоквартирного будинку залежно від його поверховості.

У підрозділі «**Розрахунок наднормативних площ земельних ділянок багатоквартирних будинків, виявлення резервних територій житлового кварталу**» необхідно розрахувати наднормативну площу прибудинкової території кожного багатоквартирного будинку ($S_{нн}$), та виявити наявність резервних територій житлового кварталу.

Наднормативна площа прибудинкової території багатоквартирного будинку визначається як різниця (перевищення) фактичної площі земельної ділянки багатоквартирного будинку над нормативною площею його прибудинкової території.

Фактична площа земельної ділянки багатоквартирного будинку зазначена в табл. 1.1 цих методичних вказівок визначена на підставі інформації отриманої з Публічної кадастрової карти України.

Резервна площа житлової території визначається як різниця (перевищення) фактичної площі житлової території над нормативною площею житлової території кварталу.

Відповідно до розрахунків фактичної і нормативної площі житлової території можливі рішення: в разі, якщо показники нормативної площі житлової території перевищують фактичні, розподіл житлової території виконується по результатам розрахунків фактичної площі житлової території, якщо показники нормативної площі житлової території нижче розрахунків фактичної площі житлової території тобто, розподіл території виконується по результатам розрахунків нормативної площі житлової території з виділенням резервних територій.

Рекомендації для виконання завдання:

1. Розрахуйте наднормативну площу для кожної земельної ділянки ($S_{нн}$) багатоквартирного будинку, за формулою:

$$S_{нн} = S_f - S_n \quad (2.4)$$

де S_f – фактична площа земельної ділянки (дивись табл. 1.1);

S_n – нормативна площа прибудинкової території багатоквартирного будинку (дивись формулу 2.3);

2. Розрахуйте фактичну площу прибудинкової території для багатоквартирного будинка (S_{fb}) методом порівняння відносно фактичної площі земельної ділянки (S_f) за формулою:

$$S_{fb} = (S_n / \sum S_n) \times S_f \quad (2.5)$$

де S_n – нормативна площа прибудинкової території житлового будинка, для якого розраховується фактична площа прибудинкової території S_{fb} ;

$\sum S_n$ – сума нормативних площ прибудинкової території кожного житлового будинка земельної ділянки;

S_f – фактична площа земельної ділянки.

3. За результатами розрахунків нормативних та наднормативних площ прибудинкових територій багатоквартирних будинків складіть таблицю 2.2.

Таблиця 2.2.

Розрахунок наднормативної площі земельних ділянок

Фактична площа земельної ділянки, S_f , га	Нормативна площа прибудинкової території багатоквартирного будинка S_n , га	Остаточна прийнята площа земельної ділянки з прибудинковою територією відповідно до графічних матеріалів площа, кв.м.	Наднормативна площа земельної ділянки, S_{nn} га	Кадастровий номер земельної ділянки
0.8581	0,3536	.....	- 0,0259	8000000000:72:013:0015
	0,3536	.....	
	0,1768	.....	
0.3191	0,1326	.....	0,1865	8000000000:72:013:0022
0.5497	0,3536	.....	- 0,1575	8000000000:72:013:0009
	0,3536	.....	
0.2776	0,1768	.....	0,0531	8000000000:72:013:0014
.....
.....

4. Проаналізуйте наскільки ефективно використовується житлова територія кварталу.

У випадках, коли наднормативна площа земельної ділянки S_{nn} має від'ємне значення - це вказує на те, що фактична площа земельної ділянки багатоквартирного будинка S_{fb} менше ніж нормативна площа його прибудинкової території S_n . В такому випадку площа земельної ділянки

багатоквартирного будинку приймається за показником, який дорівнює фактичній площі.

У випадках коли наднормативна площа $S_{нн}$ – додатна, площа прибудинкової території житлового будинка $S_{фб}$ приймається такою, що дорівнює нормативній площі прибудинкової території житлового будинка $S_{н}$. Додатна наднормативна площа земельної ділянки $S_{нн}$ вказує на наявність резервної території, що може вказувати на нераціональне використання житлової території кварталу.

Візуалізація результатів: графічно відобразіть нормативну, фактичну площі прибудинкових територій житлових будинків, наднормативну площу земельних ділянок кварталу та резервні території, враховуючи планувальні особливості території. Приклад відображення площ наведено в Додатку 4.

У підрозділі **«Оцінка можливості виділення резервних земельних ділянок»** необхідно провести аналіз резервних територій житлового кварталу з метою визначення можливості виділити їх в нові резервні ділянки для подальшого використання покращення використання земельних ресурсів житлового кварталу.

Якщо наднормативну площу неможливо планувально виділити як окрему (окремі), достатню (достатні) для спорудження в подальшому багатоквартирного будинку (багатоквартирних будинків), спортивних споруд та інших споруд громадського призначення, за умов дотримання вимог державних будівельних норм, всю фактичну площу (площі) залишають як прибудинкові території існуючих багатоквартирних будинків.

Якщо наднормативну площу території можливо планувально виділити як окрему або декілька, її вилучають із житлової території, що розподіляється на земельні ділянки існуючих багатоквартирних будинків і тоді вона розглядається як резервна територія. Кількість багатоквартирних будинків або громадських будівель, які можливо розмістити на резервній території, визначають виходячи з розрахунку нормативної площі прибудинкової території або земельної ділянки [4,5]. Зокрема, необхідно враховувати, що розмір та конфігурація земельної ділянки багатоквартирного будинку, громадської будівлі або іншої споруди мають бути достатніми для забезпечення належного функціонування будинку (будівлі) та можливості її технічного обслуговування відповідно до державних будівельних норм.

Один із основних показників, що характеризує інтенсивність використання міських територій на будь-якому планувальному рівні, зокрема земельної ділянки, - це показник щільності населення. *Щільність населення житлового кварталу* визначається як кількість мешканців, що припадає на 1 га території житлового кварталу в межах червоних ліній. Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 граничні показники щільності населення житлового кварталу мають становити від 130 до 450 осіб/га. Ці нормативні значення варіюються залежно від поверховості забудови. Додаток В.1 [4] також містить регламентацію значень щільності населення для 1 га площі окремої земельної ділянки.

При розміщенні на земельній ділянці окремого житлового будинку або групи будинків (без врахування гаражів, автостоянок, навчальних закладів та інших об'єктів обслуговування) необхідно дотримуватися встановленого показника граничних параметрів забудови – максимально допустимого % забудови:

Поверховість житлових будинків	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки при розміщенні житлового будинку*
3 поверхи без урахування мансарди	50
4-5 поверхів	45
6-8 поверхів	40
9-10 поверхів	35
11 поверхів і вище	30

Рекомендації до виконання завдання:

1. Складіть таблицю 2.3 та проаналізуйте можливість формування резервних територій у нові резервні земельні ділянки (НРЗД) за наступними критеріями: площа; форма; наявність капітальних споруд; наявність під'їзду, наявні обмеження.

2. Визначте можливі коди та види цільового призначення для нових резервних земельних ділянок відповідно до «Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок» (КВФПТ), додаток 60 [10].

3. Надайте рекомендації щодо подальшого використання резервних територій, які можливо сформувані в нові земельні ділянки, зокрема можливість їх продажу, передачі в оренду та інше.

Таблиця 2.3.

Резервні території кварталу

№ п/п	Адреса земельної ділянки шляхом поділу якої сформовано НРЗД	Кадастровий номер НРЗД*	Площа НРЗД, га	Цільове призначення НРЗД відповідно до КВФПТ	Можливість виділення на місцевості
1.	бульвар Кольцова, 24	8000000000:72:291:0050	0,3371	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного будинку	Ні
2.	.....	8000000000:72:291:0051	0,2694	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного будинку	Так (рис.5)

Закінчення таблиці 2.3

3.	.....	8000000000:72: 291:0052	0,6300	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирно го будинку	Ні
...
...	.....	.....	0,6221	02.06 Для колективного гаражного будівництва	Ні
...	.....	8000000000:72: 291:0055	0,125	02.06 Для колективного гаражного будівництва	Так (рис.6)

* - новоствореним земельним ділянкам присвоюються умовні кадастрові номери в порядку зростання

Візуалізація результатів: додайте до текстової частини роботи схеми з відображенням резервних територій, які можливо сформувати в нові земельні ділянки. Приклад схем наведений на рис. 5 та рис. 6.

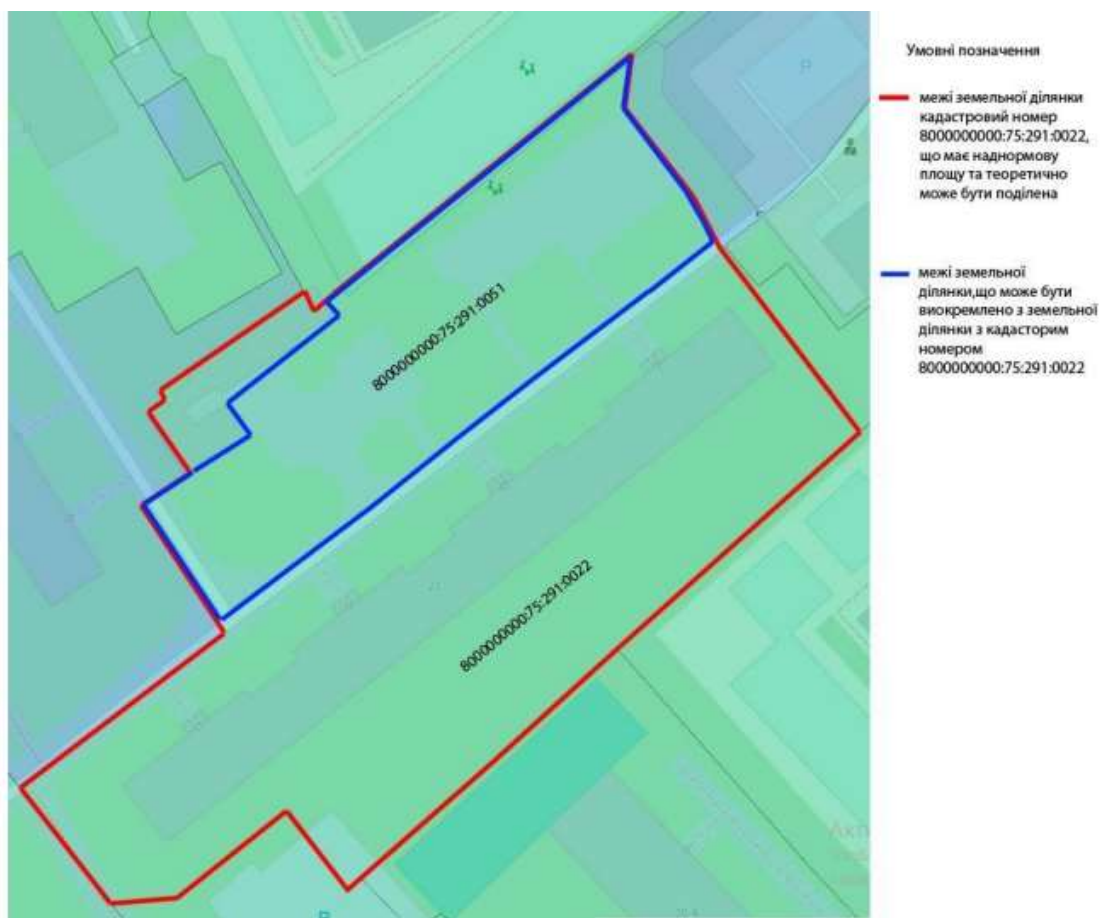


Рис. 5. Схема виокремлення НРЗД 8000000000:72:291:0051



Рис. 5. Схема виокремлення НРЗД 8000000000:72:291:0055

Висновок по розділу має базуватися на фактичних даних, отриманих під час аналізу і охоплювати основні результати розрахунків, містити якісну оцінку поточного стану території та пропозиції щодо покращення її використання.

Матеріал графічної частини курсової роботи, який необхідно представити за результатами виконання Розділу 2 - «План розподілу території кварталу», приклад оформлення наведено в Додатку 4.

Розділ 3. ЕКОНОМІЧНІ РОЗРАХУНКИ ТА ОБГРУНТУВАННЯ ПРОПОЗИЦІЙ ПО ПІДВИЩЕННЮ ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

У цьому розділі курсової роботи виконуються ключові етапи аналізу економічних показників, що дозволять оцінити поточний стан території житлового кварталу та визначити його потенціал для розвитку.

Розділ спрямований на обґрунтування заходів, які дозволять максимально ефективно використовувати територію житлового кварталу з точки зору економічної доцільності та раціонального землекористування. Основні розрахунки в розділі спрямовані на розрахунок економічної ефективності та визначення потенційних доходів від заходів, запропонованих за результатами виконання Розділу 2, підготовку обґрунтованих висновків про доцільність запропонованих заходів.

Визначення площі земельної ділянки багатоквартирного будинку та її планувальна відособленість забезпечує органам місцевого самоврядування можливість передачі сформованої земельної ділянки безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам житлових та нежитлових приміщень будинку. Крім того, формування земельної ділянки багатоквартирного будинку та реєстрація прав на неї, дозволить співвласникам визначати порядок використання цих земельних ділянок. На сьогоднішній день землі на яких розташовані багатоквартирні будинки та належні до них будівлі і споруди, фактично використовуються мешканцями цих будинків, проте не можуть бути оподаткованими, що призводить до суттєвого зменшення надходжень в місцеві бюджети. Формування земельних ділянок, як об'єктів оподаткування є підставою для визначення платників податків.

Відповідно до ст. 269, 270 Податкового кодексу України платниками податків є власники і землекористувачі. Несформовані належним чином земельні ділянки не можуть бути об'єктом оподаткування, нагадаємо, що об'єктом оподаткування є земельні ділянки, що перебувають у власності або в користуванні. Дотримання принципу планувальної відособленості, дозволить органам місцевого самоврядування передавати земельні ділянки співвласникам або об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків для оформлення прав на земельні ділянки та їх подальшого оподаткування.

Загалом, формування земельної ділянки відкриває можливість для органів місцевого самоврядування подальшого продажу або продажу права на земельну ділянку на земельних торгах.

У підрозділі **«Розрахунок нормативної грошової оцінки земельних ділянок»** необхідно розрахувати нормативну грошову оцінку земельних ділянок багатоквартирних будинків та НРЗД для можливості визначення розміру земельного податку в подальшому. Об'єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини).

Розрахунок нормативної грошової оцінки земельних ділянок виконується відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147 [6].

Вихідні дані для розрахунку нормативної грошової оцінки земельних ділянок видає викладач.

Вихідні дані

Пд	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмц	Кні
....

Рекомендації до виконання завдання:

1. Розрахуйте нормативну грошову оцінку земельних ділянок багатоквартирних будинків, розташованих на території житлового кварталу

(остаточно прийняті площі земельних ділянок з прибудинковими територіями відповідно до графічних матеріалів зазначені в таблиці 2.2) за формулою:

$$Ц_n = П_d \times Н_{рд} \times К_{м1} \times К_{м2} \times К_{м3} \times К_{м4} \times К_{цп} \times К_{мц} \times К_{ні} \quad (2.6)$$

де $П_d$ - площа земельної ділянки, квадратних метрів;

$Н_{рд}$ - норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі;

$К_{м1}$ - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст;

$К_{м2}$ - коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

$К_{м3}$ - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення;

$К_{м4}$ - коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки;

$К_{цп}$ - коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;

$К_{мц}$ - коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

$К_{ні}$ - добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

2. Розрахуйте нормативну грошову оцінку земельних ділянок НРЗД для яких в таблиці 2.3 вказано можливість їх виділення на місцевості за формулою (2.6).

У підрозділі **«Розрахунок земельного податку та орендної плати»** необхідно розрахувати та провести оцінку податкових надходжень та орендних платежів від використання земельних ділянок.

Надходження до бюджету розраховується у вигляді земельного податку та орендної плати за землею.

Земельний податок це - податок, що сплачується власниками землі.

Ставка земельного податку це - законодавчо визначений річний розмір плати за одиницю площі оподаткованої земельної ділянки.

Ставки земельного податку для земельних ділянок розташованих в межах міста Києва визначається відповідно до рішення «Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві» від 23 червня 2011 року N 242/5629 [7].

Ставка орендної плати – це плата за користування земельною ділянкою, визначена у відсотках від нормативної грошової оцінки.

Ставки орендної плати за користування земельними ділянками визначаються в бюджеті міста Києва «Про бюджет міста Києва на 202_ рік» [8].

Рекомендації до виконання завдання:

1. За результатами розрахунків нормативної грошової оцінки земельних ділянок багатоквартирних житлових будинків розрахуйте земельний податок ($Зп$) для кожної земельної ділянки за формулою:

$$Зп = (Ц_n \times e) / 100 \quad (2.7)$$

де Цн – нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн;

е – ставка земельного податку, %.

2. За результатами розрахунків нормативної грошової оцінки земельних ділянок НРЗД для яких в таблиці 2.3 вказано можливість їх виділення на місцевості розрахуйте земельний податок (Зп) за формулою (2.7).

3. За результатами розрахунків нормативної грошової оцінки земельних ділянок багатоквартирних будинків, розрахунків нормативної грошової оцінки земельних ділянок НРЗД для яких вказано можливість їх виділення на місцевості та розрахунків земельного податку складіть відповідно таблицю 3.1 та таблицю 3.2.

Таблиця 3.1

Нормативна грошова оцінка та земельний податок за земельні ділянки багатоквартирних житлових будинків

Адреса земельної ділянки	Кадастровий номер	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн), грн	Код виду цільового призначення земельної ділянки	Ставка податку (е), %	Земельний податок, грн
бульвар Кольцова, 24	02.03	0,01	.....
.....	02.10	0,03	.....
очікуваних надходжень до бюджету, ВСЬОГО:		-	

Таблиця 3.2

Нормативна грошова оцінка та земельний податок за нові резервні земельні ділянки, які можуть бути виділені на місцевості

Номер НРЗД	Кадастровий номер	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн), грн	Код виду цільового призначення НРЗД	Ставка податку (е), %	Земельний податок, грн
1.	8000000000: 72:291:0051	.....	02.03	0,01	.....
2.	8000000000: 72:291:0055	.....	02.06	0,1	.....
3.	.....	.....	.....	.....	.....
очікуваних надходжень до бюджету, ВСЬОГО:		.....	-		.....

4. За результатами розрахунків нормативної грошової оцінки земельних ділянок НРЗД для яких в таблиці 2.3 вказано можливість їх виділення на місцевості розрахуйте розмір орендної плати (Оп) за формулою:

$$Op = (Цн \times п) / 100 \quad (2.8)$$

де Цн - нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн;

п - ставка орендної плати за відповідним цільовим призначенням НРЗД, %.

5. За результатами розрахунків нормативної грошової оцінки земельних ділянок НРЗД для яких вказано можливість їх виділення на місцевості та розрахунків орендної плати складіть таблицю 3.3.

Таблиця 3.3

Нормативна грошова оцінка та орендна плата за нові резервні земельні ділянки, які можуть бути виділені на місцевості

Номер НРЗД	Кадастровий номер	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн), грн	Код виду цільового призначення НРЗД	Ставка орендної плати (п), %	Розмір орендної плати, грн
1.	8000000000: 72:291:0051	.....	02.03	0,1	.....
2.	8000000000: 72:291:0055	.....	02.06	0,1	.....
3.	.....	.....	.....	.....	.....
очікуваних надходжень до бюджету, ВСЬОГО:		.....	-		.....

У підрозділі «Оцінка надходжень до бюджету від сплати земельного податку та оренди землі» необхідно провести аналіз очікуваних надходжень до місцевого бюджету від сплати за землю житлової території кварталу за результатами запропонованих заходів щодо підвищення ефективності використання території.

Рекомендації до виконання завдання:

Оцініть вплив розрахованих податкових і орендних платежів на дохідну частину місцевого бюджету. Підсумуйте загальні результати розрахунків, надайте оцінку запропонованих заходів для підвищення економічної ефективності використання території житлового кварталу.

Формулювання загального висновку по курсовій роботі.

У висновку підводиться підсумок з кожного розділу. Він має містити короткий опис результатів, отриманих у ході виконання роботи, а саме: 1. результати оцінки ефективності використання території, зокрема відповідності нормативам та можливостей для покращення; 2. етапи проведених розрахунків та основні результати по кожному етапу; 3. підсумувати, як ці результати можуть бути використані для підвищення ефективності використання земельних ресурсів; 4. підсумковий висновок щодо досягнення мети курсової роботи.

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

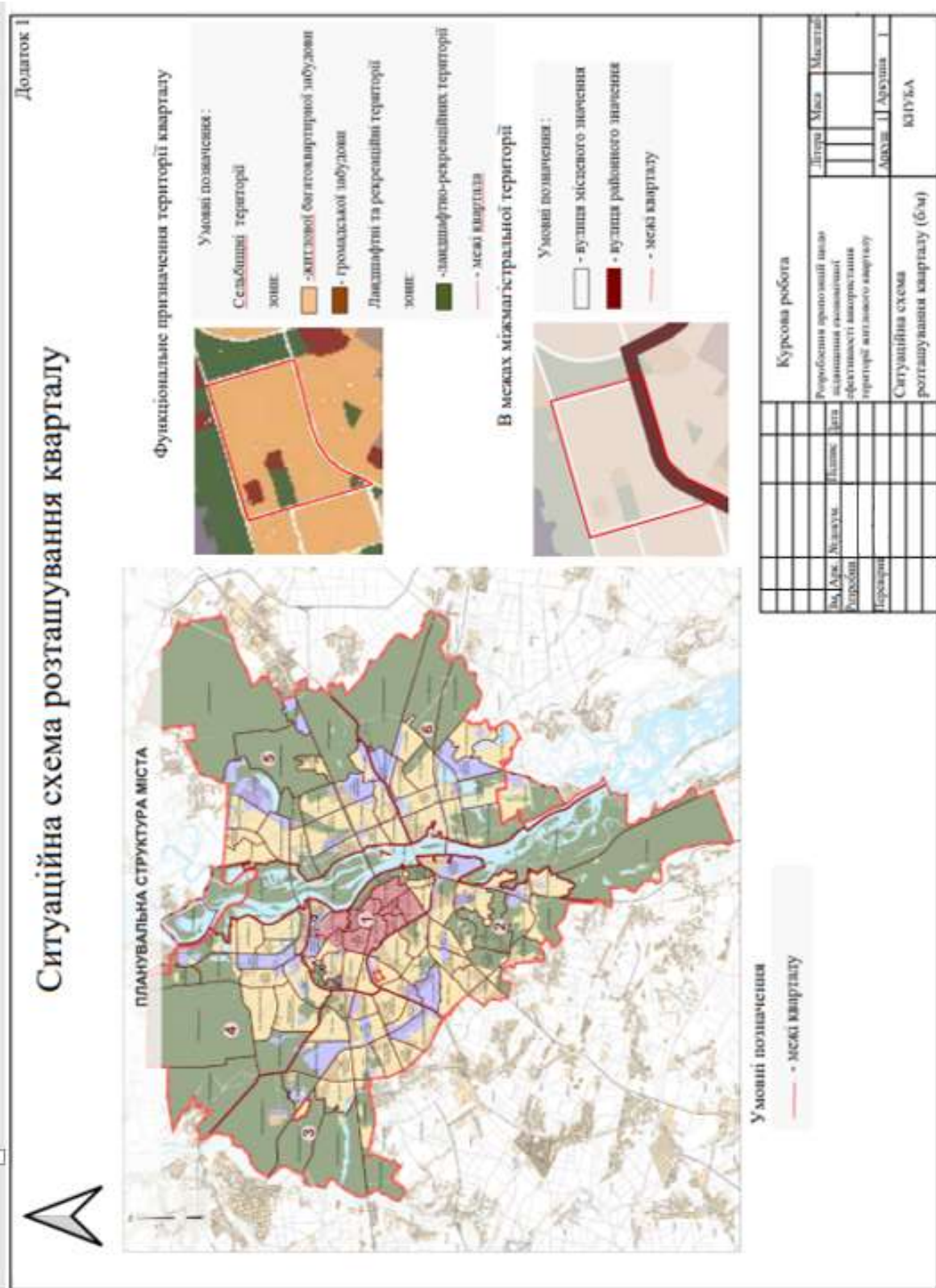
1. *Земельний кодекс України* від 25.10.2001 р. № 2768-III. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> – назва з екрану. Дата звернення - 12.10.2024 р.
2. *Податковий кодекс України* від 02.12.2010 № 2755-VI. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> – назва з екрану. Дата звернення - 12.10.2024 р.
3. *Про регулювання мостобудівної діяльності*. Закон України № 3038-VI [Чинний від 2011-02-17]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>. – назва з екрану. Дата звернення - 12.10.2024 р.
4. *Планування та забудова територій*: ДБН Б.2.2-12:2019. – [Чинний від 2019-10-01]. – К.: Мінрегіон України, 2019. – 177 с. – (Державні будівельні норми України).
5. *Настанова* щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови. ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013. [Чинний від 2014-02-26]. - К.: Мінрегіон України, 2013. – 31 с. - (Державний стандарт України).
6. *Про затвердження* Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок Постанова Кабінету Міністрів України № 1147 від 3 листопада 2021 року. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#n224> – назва з екрану. Дата звернення - 12.10.2024 р.
7. *Про встановлення* місцевих податків і зборів у м. Києві. Рішення Київської міської ради від 23 червня 2011 року N 242/5629. – Режим доступу: https://kyivcity.gov.ua/finansy_ta_biudzhet/biudzhet/pro_vstanovlennya_mists_evikh_podatkiv_i_zboriv_u_mkiyevi_240814/ – назва з екрану. Дата звернення - 12.10.2024 р.
8. *Про бюджет* міста Києва на 2024 рік. Рішення Київської міської ради від Рішення Київської міської ради від 14 грудня 2023 року № 7531/7572. – Режим доступу: https://kyivcity.gov.ua/publiczna_informatsiia_Tag_166122/rishennya_pro_byudzhet_mista_kiyeva_na_2024_rik/rishennya_pro_byudzhet_mkiyeva_na_2024_rik/ – назва з екрану. Дата звернення - 12.10.2024 р.
9. *Петраковська О.С., Тузова Л.І.* Управління земельними ресурсами Том 4 Екологічне, планувальне та будівельне право. TEMPUS IV. Донецьк: УНИТЕХ, 2012. – 282 с.
10. *Класифікатор* видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок (Додаток 60). Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/821-2021-n#Text> – назва з екрану. Дата звернення - 12.10.2024 р.
11. *Матеріали* відкритого онлайн-сервісу. Режим доступу: <https://kadastr-service.com.ua/> – назва з екрану. Дата звернення - 12.10.2024 р.

Аналіз існуючого використання території житлового кварталу

Порядковий номер земельної ділянки, Адреса житлового будинку	За матеріалами відкритого онлайн-сервісу kadastr-service.com.ua			Вид функціонального призначення за містобудівною документацією	Код та вид цільового призначення земельної ділянки	Відповідність п.5 до п.6
	Кадастровий номер	Площа ділянки, га	Правовий статус			
1	2	3	4	5	6	7
1) вул. Уманська 23/9 1.1) вул. Уманська 25 1.2) вул. Пилипа Козицького 7	8000000 000:72:013:0015	0,8581	Не визначено	сельбищна територія (змішаної середньо та багатоквартирної забудови)	2.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	Відповідає
2) вул. Пилипа Козицького 5	8000000 000:72:013:0022	0,3191	Не визначено	сельбищна територія (змішаної середньо та багатоквартирної забудови)	02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	Відповідає
3) вул. Пилипа Козицького 3	8000000 000:72:013:0014	0,2776	Не визначено	сельбищна територія (змішаної середньо та багатоквартирної забудови)	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	Відповідає
4) вул. Єреванська 31/1 4.1) вул. Єреванська 29	8000000 000:72:013:0009	0,5497	Не визначено	сельбищна територія (змішаної середньо та багатоквартирної забудови)	02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	Відповідає
5)	8000000 000:72:013:1993	0,1685	Не визначено	сельбищна територія (змішаної середньо та багатоквартирної забудови)	02.12 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони	Відповідає
6) вул. Єреванська 27 6.1) вул. Єреванська 27/1	8000000 000:72:013:0046	0,5565	Не визначено	сельбищна територія (змішаної середньо та багатоквартирної забудови)	02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	Відповідає
7) 7.1) 7.2) 7.3)						

Приклад оформлення графічної частини курсової роботи

Аркуш 1 Ситуаційна схема розташування кварталу



Розподіл домогосподарств за регіонами та за економічними районами у 2022 році

Distribution of households in 2022 by region and economic area

	домогосподарств/ Number of households		у тому числі, які проживають (%)/including living (%)				Середній розмір домогос- подарства (осіб)/Average household size (persons)
	тисяч/ thousand	відсотків/ percent	у міській місцевості/in urban areas			у сільській місце- вості/in rural areas	
			у великих містах/in big cities	у малих містах/in small towns	всього/total		
Україна <i>у тому числі за регіонами</i>	14549,2	100,0	39,6	28,2	67,8	32,2	2,57 Ukraine <i>including by region</i>
Вінницька	609,4	4,2	22,7	25,8	48,5	51,5	2,46 Vinnytsya
Волинська	331,1	2,3	20,7	31,6	52,3	47,7	3,03 Volyn
Дніпропетровська	1316,9	9,1	67,0	17,5	84,5	15,5	2,36 Dnipropetrovsk
Донецька	893,2	6,1	35,7	49,3	85,0	15,0	2,32 Donetsk
Житомирська	470,9	3,2	20,5	36,2	56,7	43,3	2,49 Zhytomyr
Закарпатська	350,7	2,4	10,9	29,8	40,7	59,3	3,49 Zakarpattia
Запорізька	678,0	4,7	57,8	19,2	77,0	23,0	2,44 Zaporizhzhya
Івано-Франківська	442,6	3,0	17,1	28,8	45,9	54,1	2,99 Ivano-Frankivsk
Київська (без м. Києва)	674,3	4,7	11,2	46,1	57,3	42,7	2,62 Kyiv
Кіровоградська	394,6	2,7	32,8	29,9	62,7	37,3	2,27 Kirovohrad
Луганська	340,0	2,3	19,3	51,2	70,5	29,5	2,31 Luhansk
Львівська	807,4	5,5	33,6	30,0	63,6	36,4	3,00 Lviv
Миколаївська	423,6	2,9	42,6	26,3	68,9	31,1	2,53 Mykolayiv
Одеська	877,4	6,0	41,7	27,4	69,1	30,9	2,63 Odesa
Полтавська	567,7	3,9	37,2	23,9	61,1	38,9	2,35 Poltava
Рівненська	370,6	2,6	20,2	28,7	48,9	51,1	3,03 Rivne
Сумська	421,8	3,0	23,0	44,9	67,9	32,1	2,42 Sumy
Тернопільська	343,5	2,4	23,2	23,9	47,1	52,9	2,91 Ternopol
Харківська	1076,1	7,4	52,4	28,6	81,0	19,0	2,41 Kharkiv
Херсонська	385,4	2,6	33,6	29,7	63,3	36,7	2,58 Kherson
Хмельницька	458,2	3,1	19,6	34,7	54,3	45,7	2,62 Khmelnytskyi
Черкаська	492,2	3,4	24,1	30,6	54,7	45,3	2,34 Cherkasy
Чернівецька	302,3	2,1	31,2	13,0	44,2	55,8	2,88 Chernivtsi
Чернігівська	413,8	2,8	24,7	36,0	60,7	39,3	2,29 Chernihiv
м. Київ	1107,5	7,6	100,0	-	100,0	-	2,62 City of Kyiv
Економічні райони:							Economic district:
Східний	2065,6	14,2	42,2	30,6	72,8	27,2	2,40 Eastern
Донецький	1233,2	8,5	31,1	49,9	81,0	19,0	2,32 Donetsk
Придніпровський	2389,5	16,4	58,7	20,1	78,8	21,2	2,37 Dnieper
Причорноморський	1686,4	11,6	40,1	27,6	67,7	32,3	2,59 Black Sea
Подільський	1411,1	9,7	21,8	28,3	50,1	49,9	2,62 Podolsk
Центральний	2274,0	15,6	57,3	20,2	77,5	22,5	2,56 Central
Карпатський	1903,0	13,1	25,2	27,0	52,2	47,8	3,07 Carpathian
Поліський	1586,4	10,9	21,5	33,5	55,0	45,0	2,67 Polissya

За даними вибіркового обстеження кількість домогосподарств в Україні, у складі яких є молоді сім'ї, становить 2075,0 тис./According to a sample survey, the number of households in Ukraine with young families is 2075,0 thousand.

Зміст

Загальні положення.....	3
Загальні відомості про виконання курсової роботи	4
Зміст текстової частини	4
Склад графічної частини	5
Порядок та рекомендації для виконання курсової роботи	5
Розділ 1. АНАЛІЗ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ ТА ПРАВОВИХ ХАРАКТЕРИСТИК ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ КВАРТАЛУ.....	5
Загальна характеристика території дослідження	5
Аналіз земельних ділянок на території житлового кварталу наданих та не наданих у власність/користування за формою власності/видом користування.....	7
Аналіз відповідності функціонального призначення існуючому використанню території	8
Розділ 2. РОЗРАХУНОК ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ КВАРТАЛУ.....	10
Розрахунок кількості мешканців багатоквартирних будинків.....	11
Розрахунок нормативних площ земельних ділянок багатоквартирних будинків.....	13
Розрахунок наднормативних площ земельних ділянок багатоквартирних будинків, виявлення резервних територій житлового кварталу	14
Оцінка можливості виділення резервних земельних ділянок	16
Розділ 3. ЕКОНОМІЧНІ РОЗРАХУНКИ ТА ОБГРУНТУВАННЯ ПРОПОЗИЦІЙ ПО ПІДВИЩЕННЮ ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ	19
Розрахунок нормативної грошової оцінки земельних ділянок.....	20
Розрахунок земельного податку та орендної плати.....	21
Оцінка надходжень до бюджету від сплати земельного податку та оренди землі	21
Список рекомендованої літератури	23
Додаток 1. Приклад оформлення таблиці Аналіз існуючого використання території житлового кварталу.....	24
Додаток 2. Приклад оформлення графічної частини курсової роботи. Аркуш 1.	25
Додаток 3. Приклад оформлення графічної частини курсової роботи. Аркуш 2.	26
Додаток 4. Приклад оформлення графічної частини курсової роботи. Аркуш 3.	27
Додаток 5. Розподіл домогосподарств за регіонами та економічними районами України.....	28
Додаток 5. Розподіл домогосподарств за регіонами та економічними районами України.....	29

Навчально-методичне видання

**РОЗРОБЛЕННЯ ПРОПОЗИЦІЙ ЩОДО ПІДВИЩЕННЯ
ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ
ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВОГО КВАРТАЛУ**

Методичні вказівки

до виконання курсової роботи

для здобувачів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти

за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій»,

освітня програма «Землеустрій та кадастр»

Укладачі: **Петраковська Ольга Сергіївна**

Берова Поліна Ігорівна

Комп'ютерне верстання *П.І. Берова*

Ум. друк. арк. 1,16. Обл.-вид. арк. 1,25.