

ВЕБ-ОРІЄНТОВАНА СИСТЕМА ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Відповідно до положень Закону України «Про оцінку земель», грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення поділяється на два типи: нормативну та експертну.

Нормативну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності тощо.

Експертну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог цього Закону, Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні», а також інших нормативно-правових актів.

Метою роботи є розробка веб-орієнтованої системи оцінки земельних ділянок та донесення інформації про оцінку ділянок. Встановлена мета обумовлює наступні завдання:

- проведення аналізу процесу оцінки земельних ділянок;
- автоматизація оцінки земельних ділянок за певними критеріями;
- реалізація програмного комплексу системи оцінки земельних ділянок;
- реалізація інформаційного модулю системи оцінки земельних ділянок;

За цільовим призначенням землі України поділяються на дев'ять категорій. Земельні ділянки кожної категорії земель мають певні фізичні властивості. До фізичних властивостей включаються такі фактори, як клімат, розмір земельної ділянки, рельєф, геологія, хімічні властивості ґрунту та інші параметри, а також показники місця розташування, що описують ділянку з точки зору розташування відповідно до ділового центру, автостради, об'єктів міської інфраструктури тощо.

Загальна вартість розраховується за формулою:

$$Sum = \sum_{i=1}^n x_i * (P * S);$$

Де x_i :

- x_1 – клімат;
- x_2 – розмір земельної ділянки;
- x_3 – рельєф;
- x_4 – хімічні властивості ґрунту;
- x_5 – розташування відповідно до ділового центру;
- x_6 – розташування відносно автостради;
- x_7 – розташування відповідно до об'єктів міської інфраструктури;
- P – площа земельної ділянки;
- S – середня ціна в районі за m^2 ;

Варіативність визначення множини лінгвістичних змінних за категоріями земель може визначитися через згруповані властивості (x_1, x_2, \dots, x_7). Так як x_2 - «розмір земельної ділянки» властивість, яка зустрічається в кожній категорії земель, тому розглянемо її детальніше.

Визначимо, що розподіл множини лінгвістичних змінних буде формуватися в наступному діапазоні: земельна ділянка розміром від 1 до 10 соток є маленькою, від 10 соток до 1 гектара є середньою, більше 1 гектара є великою.

Система буде розроблятися на PHP, фреймворк Laravel. Для зручного доступу та керуванням вмістом сайту за допомогою мови розмітки HTML, таблиці стилів CSS та мови програмування JavaScript будуть створені шаблони сторінок клієнта. Всі дані про оцінку та загальну інформацію будуть зберігатися у базі даних MySQL.

Система повинна підтримуватися всіма популярними браузерами та згодом планшетами та мобільними.

Дана система дасть змогу попередньо оцінити земельну ділянку та автоматизувати процес, так як оцінка земельних ділянок займає багато часу та сил. Тим самим заощадить час та кошти на попередню оцінку земельної ділянки.

Таким чином, враховуючи все вищевказане, можна з впевненістю сказати, що веб-орієнтована система оцінки земельних ділянок дасть змогу пришвидшити та автоматизувати процес оцінки.