

ЕКОНОМІКА ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ ТА ОХОРОНИ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

УДК 332.3:528.854(477.43)

Комплексна оцінка земель населених пунктів як основна умова їх ефективного використання

Лобанова О.П.

кандидат економічних наук,
асистент кафедри геодезії та землеустрою
Подільського державного аграрно-технічного університету

У сучасних умовах господарювання раціональне використання міських ландшафтів набуває особливого значення. Належне використання принципів визначення справедливої вартості земельних ділянок має особливе значення в забезпеченні сталого землекористування в населених пунктах, оскільки процес оцінювання та диференціації земельних ділянок безпосередньо впливає на ставку податку за користування земельними ресурсами, вартість та ціну земельної ділянки.

Ключові слова: цінність територій, населені пункти, благоустрій.

Лобанова О.П. КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, КАК УСЛОВИЕ ИХ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В современных условиях хозяйствования рациональное использование городских ландшафтов приобретает особое значение. Правильное использование принципов определения справедливой стоимости земельных участков имеет особое значение в обеспечении устойчивого землепользования в населенных пунктах, поскольку процесс оценки и дифференциации земельных участков непосредственно влияет на ставку налога за пользование земельными ресурсами, стоимость и цену земельного участка.

Ключевые слова: ценность территорий, населенные пункты, благоустройство.

Lobanova O.P. COMPREHENSIVE APPRAISAL OF THE LAND OF SETTLEMENTS, AS THE MAIN CONDITION FOR THEIR EFFECTIVE USE.

In modern economic conditions, the rational use of urban landscapes becomes of particular importance. Proper use of the principles for determining the fair value of land is of particular importance in ensuring sustainable land use in populated areas, as the process of land valuation and differentiation directly affects the rate of land use tax, the value and price of a land plot.

Keywords: the value of territories, settlements, improvement.

Постановка проблеми. Важливу причиною нестабільного стану використання сучасних територій населеного пункту, є відсутність своєчасної достовірної інформації про результати оцінки компонентів міського середовища. Принцип масової забудови з метою забезпечення людей житлом, був відмінною особливістю у формуванні та розвитку ландшафтів населених пунктів. Проте за таких умов спостерігається збільшення техногенного навантаження на ці території, виникає ризик формування екологічно несприятливих територіальних зон, що відповідно знижує ефективність їх використання.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретико-методичні та прикладні аспекти оцінки земель населених пунктів досліджували у своїх роботах такі вчені, як

Д.І. Бабміндра, Ю.Г. Гуцуляк, В.М. Кілочко, А.А. Колосюк, В.І. Нудельман, Ю.М. Палеха М.Г. Ступень та ін.

Постановка завдання. Запропоновано комплексну оцінку території населених пунктів побудовану на бальній оцінці існуючих показників цінності території населених пунктів.

Виклад основного матеріалу. Як відомо сучасний соціально-економічний розвиток території залежить від величини наявного ресурсного потенціалу і ефективності його використання. Виникає необхідність вивчення існуючих методик до оцінки еколого-економічного стану міських територій, яка неможлива без проведення аналізу причин нераціонального природокористування. Об'єктивні передумови формування критеріальних показників комплексної оцінки стану міських територій,

є невід'ємною частиною формування стійкої системи природокористування, що дозволяє забезпечити екологічно стабільний стан міських територій [2, с. 10].

В сучасних умовах господарювання раціональне використання міських ландшафтів набуває особливого значення. Належне використання принципів визначення справедливої вартості земельних ділянок має особливе значення в забезпеченні сталого землекористування в населених пунктах, оскільки процес оцінювання та диференціації земельних ділянок безпосередньо впливає на ставку податку за користування земельними ресурсами, вартість та ціну земельної ділянки.

До завдань оцінювання земель населених пунктів включають:

- стягнення справедливого податку з власників землі, визначення ставок земельного податку та орендної плати, визначення необхідної суми податкових надходжень для покриття витрат місцевих бюджетів, до яких входять також витрати на відшкодування і відтворення інфраструктури;

- розрахунок справедливої ринкової вартості земельних ділянок з метою визначення розмірів виплат та компенсацій в процесі вилучення земельної ділянки для суспільних потреб;

- визначення впливу обсягів залучених інвестицій в сфері будівництва та розвитку інфраструктури на справедливу ринкову вартість землі [1, с. 110].

При оцінці території населених пунктів слід розглядати сукупність їх земель не в якості розрізнених об'єктів, а в системі розселення, утвореної в результаті єдності адміністративних, виробничих, культурних, побутових, історичних та інших зв'язків. Тільки в цьому випадку можливе зіставлення, порівняння та оцінка земель. Населені пункти, що включаються в систему, значно різняться за рівнем благоустрою та наявністю факторів, що створюють диференціацію цін на землю. Облік особливостей взаємовпливу населених пунктів, функціонування та перспективи розвитку населених пунктів в єдиній системі, дозволяють дати об'єктивну оцінку земель населених пунктів. Слід враховувати і особливості функціонування землі в населених пунктах, де земельні ділянки представляють, перш за все, просторовий об'єкт, володіючи яким власник отримує і використовує дохід, створюваний середовищем діяльності та проживанням на території населеного пункту [1, с. 80].

Концепція сталого землекористування передбачає перш за все раціональне використання природних ресурсів, що неможливе без глибокого планування та прогнозування обсягів їхнього споживання. Діяльність, направлену на збереження природних ресурсів, умовно можна розділити на два рівні: управління природними системами та управління господарською діяльністю природокористувачів.

Моделювання еколого-економічного механізму міського землекористування передбачає виділення відповідних параметрів і показників, кожен з яких важливий при описі взаємодії будь-якого суб'єкта землекористування з навколишнім середовищем [5, ст. 205]. Множинність і складність оцінок взаємодій призводить до того, що зазвичай для опису еколого-економічних процесів використовуються агреговані показники якості навколишнього середовища. Модель еколого-економічного механізму міського землекористування повинна складатися з екологічної та соціально-економічної підсистем, які описують процеси, що протікають в системі «природа – суспільство».

Екологічна складова моделі повинна описувати: техногенне забруднення повітря; транскордонний перенос забруднюючих речовин; накопичення забруднюючих речовин в ґрунті; негативні природні та техногенні процеси, що погіршують територію міста (ерозія ґрунтів, зсуви, карстові явища і ін.); вплив шкідливих викидів на здоров'я населення; ймовірність виникнення техногенних катастроф. Зі зміною стану навколишнього середовища змінюються напрямки та інтенсивність природоохоронних заходів. Вибрати оптимальний варіант заходів і оцінити стан міської території можливе лише після проведення її комплексної оцінки за такими чинниками, як: економічні, екологічні, соціально-культурні, містобудівні, інфраструктурні (табл. 1).

З табл. 1 видно, що кожен з оціночних блоків оцінюється за п'яти бальною системою. На першому етапі проводиться аналіз інформації про купівлю-продаж і попит на земельні ділянки з метою вивчення ринку землі. Після отримання необхідної інформації по населеним пунктам можна приступити до розрахунків загальної соціо-еколого-економічної цінності їх території. Використовувані вихідні дані представляють собою велику і різнобічну інформацію, що міститься в різних одиницях виміру. Для приведення показників в єдину систему використовують коефіцієнти

Система показників оцінки території населеного пункту

Оціночні блоки	Показники		
економічні	Оцінка показників ринку житлової нерухомості Присвоюється бал за кожен показник: 1) платоспроможний попит відповідно до обсягу пропозиції; 2) наявність житлових програм; 3) реалізація нових будівельних проектів; 4) наявність первинного та вторинного ринку 5) переваги географічного розташування	Оцінка інвестиційного потенціалу Присвоюється бал за кожен показник: 1) високі обсяги інвестицій; 2) зростання рівня заробітної плати; 3) кредитоспроможність; 4) ресурсно-сировинна забезпеченість; 5) відкритість регіону	Оцінка ділової активності населеного пункту Присвоюється бал за кожен показник: 1) збільшення населення; 2) наявність робочих місць; 3) збільшення надходжень до місцевого бюджету; 4) транспортна доступність до бізнес партнерів 5) вигідні умови оренди
екологічні	Оцінка стану атмосферного повітря Залежить від концентрації забруднюючих речовин C_1 де результат оцінки загальний бал за оціночним блоком	Оцінка стану ґрунтового покриву Залежить від концентрації забруднюючих речовин C_1 де результат оцінки є загальний бал за оціночним блоком	Оцінка біологічного і ландшафтного різноманіття Присвоюється бал за кожен показник 1) біотичні компоненти, 2) абіотичні компоненти, 3) ґрунтова різноманітність, 4) наявність об'єктів ПЗФ 5) рекреаційні ресурси
соціально-культурні	Оцінка доступності об'єктів соціально-культурного обслуговування населення Присвоюється бал за кожен показник: 1) безпека шляхів руху; 2) візуальна і звукова інформація; 3) наявність об'єктів обслуговування в радіусі пішохідної доступності; 4) ресурсного забезпеченість об'єктів соціально-культурного обслуговування населення	Оцінка естетичного сприйняття території Присвоюється бал за кожен показник: 1) відсутність щільної забудови 2) наявність мальовничих пейзажів; 3) виразність водних об'єктів; 4) наявність сприятливого рельєфу; 5) єдність архітектурного рішення	Оцінка історичної цінності території Присвоюється бал за наявність об'єктів: 1) зони історичних і архітектурних пам'яток, 2) меморіальні комплекси, 3) унікальна рослинність, 4) мальовничий рельєф, 5) пам'ятки культури
містобудівні	Оцінка рівня благоустрою території Присвоюється бал за кожен показник: 1) озеленені території; 2) архітектурне освітлення; 3) малі архітектурні форми; 4) зони масового відпочинку; 5) санітарно захисні зони	Оцінка рівня фізичного зносу жилих будинків Проводиться по відношенню до загальної площі міста: до 10% – 5 балів 11-30% – 4 бала 31-50% – 3 бала 51-70% – 2 бала вище 70 % – 1 бал	Оцінка інженерно-геологічних умов Віднімається по одному балу з 5 максимальних за наявності умов: 1) високий рівень стояння ґрунтових вод; 2) заболоченість території; 3) підтоплення території; 4) скельні ґрунти; 5) карстові провалля
інфраструктурні	Оцінка рівня розвитку інженерної інфраструктури Присвоюється бал за кожен показник: 1) електропостачання; 2) водопостачання і водовідведення; 3) газопостачання; 4) каналізація; 5) теплопостачання	Оцінка рівня розвитку транспортної інфраструктури на території населеного пункту Присвоюється бал за наявність об'єктів: 1) рейковий транспорт; 2) залізничний транспорт; 3) повітряний чи морський транспорт; 4) автомобільний транспорт; 5) метро	Оцінка стану та наявності об'єктів соціальної інфраструктури Присвоюється бал за наявність об'єктів: 1) охорони здоров'я; 2) освіти; 3) соціального захисту та культури; 4) спортивних; 5) побутових

1) $C_1 \leq 35\% * \text{ГДК1} - 4$ бала; 2) $35\% * \text{ГДК1} < C_1 \leq 70\% * \text{ГДК1} - 3$ бала; 3) $70\% * \text{ГДК1} < C_1 < \text{ГДК1} - 2$ бала; 4) $C_1 = \text{ГДК1} - 1$ бал; 5) $C_1 > \text{ГДК1} - 0$ балів [3, ст. 23].

відносної цінності територій або відносні величини – бали.

Однією з умов динамічного розвитку населеного пункту є розвиток інвестиційних процесів, що знаходить своє відбиття в стані інвестиційного потенціалу території. Стратегія розвитку інвестиційного потенціалу визначає швидкість і ефективність структурного перетворення соціально-економічного комплексу населеного пункту в систему конкурентоспроможного ринкового господарства. У цьому зв'язку виявляється актуальним дослідження у сфері об'єктивної оцінки даного показника. Обсяги і темпи зростання інвестицій в основний капітал є індикаторами інвестиційної привабливості територій.

Комплексний аналіз демоекономічних факторів дозволяє оцінити рівень трудо- безпечності певних територій, а відтак і можливостей розміщення нових виробництв чи доцільності скорочення діючих у зв'язку з погіршенням екологічної ситуації, низькою рентабельністю, необхідністю реструктуризації господарського комплексу тощо. Демоекономічні фактори чинять вагомий вплив на розміщення трудо- та наукомістких галузей промисловості, а також тих галузей, які потребують робочої сили певного професійно-кваліфікаційного складу [4, с. 100].

Інформація про екологічну обстановку в конкретному населеному пункті формується на основі обробки паспортів. Враховуються екологічні та шумові забруднювачі, джерела забруднення. Надалі дані показники слід уточнити, ввести ступінь і розмір забруднень. В умовах відсутності прямої інформації про екологічний стан в населених пунктах (кількісні показники ступеня забруднення), можна скористатися даними про наявність видів джерел забруднення.

З розвитком продуктивних сил актуальність соціально-економічних факторів постійно зростає. В площині практичних дій це означає необхідність створення потужного інфраструктурного потенціалу всієї соціальної сфери та вирішення питань щодо задоволення відповідних соціальних потреб населення.

Важливу роль для докладного дослідження соціальних результатів розвитку соціальної інфраструктури територій відіграють соціологічні показники – задоволеність населення рівнем та якістю різних видів побутового обслуговування тощо. Соціально-економічні результати розвитку соціальної інфраструктури населеного пункту містять у собі також показники збільшення площі житлового

фонду та підвищення рівня його комунікацій, охоплення дітей дошкільним вихованням, зниження питомої ваги окремих груп населення, що проживає за межами нормативного радіуса доступності об'єктів соціально-культурного призначення тощо [4, с. 105].

Визначення основних напрямів візуально-просторової гармонізації просторової структури населеного пункту, включає схему впливу об'єктивних чинників на містобудівне використання територій і рекомендовані принципи реалізації у візуально-просторовій гармонізації їхнього містобудівного потенціалу і потенціалу містобудівних зв'язків.

Історико-культурні фактори відображають структуру історико-культурної спадщини на різних територіальних рівнях. При врахуванні спадщини минулих поколінь на державному рівні, в першу чергу, на основі розосередження і концентрації об'єктів культурної спадщини встановлюються зони охорони та надається статус історичних міст і поселень

Комплексна містобудівна оцінка території міста є однією з найважливіших передпроектних складових генерального плану міста як інструмента обґрунтування його просторово територіального розвитку і якісного ранжування міських земель. Вона використовується як вихідний матеріал для вибору варіантів планувальних вирішень, розробки моделей можливого його економічного і територіального розвитку, зокрема, є основою для грошової оцінки міських земель [6, с. 125].

Містобудівний блок передбачає архітектурно-планувальну організацію населеного пункту пов'язану з побудовою загальної системи утвореною раніше забудовою та загальним просторовим об'єднанням його структури в цілому.

Результати інженерно-геологічних вишукувань повинні містити дані, необхідні для обґрунтованого вибору типів і розмірів фундаментів і габаритів несучих конструкцій підземних частин будівлі з урахуванням прогнозу змін інженерно-геологічних умов і можливого розвитку небезпечних геологічних і інженерно-геологічних процесів у період будівництва та експлуатації об'єкта, а також необхідні інженерно-геологічні дані для оцінки впливу будівництва на навколишнє геологічне середовище і забудову.

Інженерна інфраструктура охоплює показники з інженерним облаштуванням території. До цієї групи включені показники, що характеризують наявність того чи іншого елемента інженерного облаштування (так звані якісні

показники). Значення балів за наявність водопроводу, газопроводу, централізованого теплопостачання, каналізації, відповідають 1 балу, отриманого на підставі паспортизації. Транспортна інфраструктура – сукупність елементів вулично-дорожньої мережі, об'єктів транспортного обслуговування та їх розосередження на території міста. До транспортної інфраструктури в місті належать об'єкти всіх видів зовнішнього, міського транспорту, елементи вулично-дорожньої мережі, споруди для зберігання та технічного обслуговування транспортних засобів. Показники, що характеризують соціальну інфраструктуру включають бали за наявність шкіл, дитячих садків, клубів, наявність медичних установ, магазинів тощо.

Висновки. Отриманий результат комплексної оцінки території дозволяє віднести оцінювані ділянки території до певних зон містобудівної цінності. Мінімальна та максимальна

можливі оцінки є прикордонними в загальній шкалі ціннісного зонування. Оцінка території здійснюється відповідно до напрямків природоохоронної діяльності та дозволяє визначити фактори виникнення ризиків при надзвичайних ситуаціях природного і техногенного характеру.

На основі еколого-економічної оцінки територій населених пунктів можливо віднайти оптимальний вибір варіантів використання інструментів регулювання системи землекористування, які дадуть змогу сформулювати ефективний план розвитку цієї системи. На нашу думку, суть оптимального вибору лежить у одночасному вирішенні трьох основних завдань, які виникають в процесі управління територіями населеного пункту: зниження загального рівня забруднення, зміцнення стійкості природних систем, збільшення рівня прибутковості земель за рахунок її раціонального використання.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Аксенова Е.Г. Эколого-экономическая оценка природных ресурсов и социально-экономическая эффективность их использования в городских условиях: монография / Е.Г. Аксенова. – Ростов-на-Дону: Рост. гос. строит. ун-т, 2012. – 160 с.
2. Білоконь Ю.М. Проблеми містобудівного розвитку територій: навч. посібник. / Ю.М. Білоконь. – К.: Укрархбудінформ, 2001. – 80 с.
3. Драпиковський П.І. Практикум з оцінки міських земель / П.І. Драпиковський, І.Б. Іванова. – К.: Будівельник, 1998. – 113 с.
4. Заставецька О.В. Комплексний економічний і соціальний розвиток території: теоретичні і методичні основи дослідження. – Тернопіль, 1997. – 235 с.
5. Ступень М.Г. Використання земель населених пунктів : монографія /М.Г. Ступень // – Львів: Львівський державний агроуніверситет, 2000. – 359 с.
6. Шпик Н. Грошова оцінка земель населених пунктів: стан і розвиток / Н. Шпик // Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія : Економіка АПК. – 2015. – № 22(2). – С. 123–127.

REFERENCES:

1. Aksenova E.G. Ekologo-ekonomicheskaya otsenka prirodnykh resursov i sotsialno-ekonomicheskaya effektivnost ikh ispolzovaniya v gorodskikh usloviyakh: monografiya / E.G. Aksenova. – Rostov-na-Donu: Rost. gos. stroit. un-t, 2012. – 160s.
2. Bilokon Y.M. Problemy mistobudivnoho rozvytku terytorii: navch. posibnyk. / Y.M. Bilokon. – K.: Ukrarkhbudininform, 2001. – 80 s.
3. Drapikovskiy P.I. Praktykum z otsinky miskyykh zemel / P.I. Drapikovskiy, I.B. Ivanova. – K.: Budivelnik, 1998. – 113 s.
4. Zastavetska O.V. Kompleksnyi ekonomichni i sotsialnyi rozvytok terytorii: teoretychni i metodychni osnovy doslidzhennia. – Ternopil, 1997. – 235 s.
5. Stupen M.H. Vykorystannia zemel naselenykh punktiv : monohrafiia / M.H. Stupen // – Lviv: Lvivskiy derzhavnyi ahrouniversytet, 2000. – 359 s.
6. Shpik N. Hroshova otsinka zemel naselenykh punktiv: stan i rozvytok / N. Shpik // Visnyk Lvivskoho natsionalnoho ahroshoho universytetu. Serii : Ekonomika APK. – 2015. – № 22(2). – S. 123–127.