

## **ОЦІНКА ЯКОСТІ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ**

Землі населених пунктів – одні зі складних категорій земель. Вони характеризуються різноманіттям функціонального використання ділянок у рамках загального цільового призначення. Міські землі розглядаються як територіальний базис містобудування та об'єкт нерухомості, а не як компонент природного середовища. Тому у зв'язку з сучасними темпами будівництва особливого значення набуває оцінка земель населених пунктів, що є основою формування середовища для життя людей.

Земельні ресурси в умовах розвитку і ринкової економіки набувають особливого значення цінного природного ресурсу. Незважаючи на порівняно невелику частку, що складають землі населених пунктів, саме тут зосереджені основні виробничі і соціальні потенціали нашої держави. Більшість земельно-майнових операцій здійснюються на земельних ділянках, розташованих в населених пунктах. Тому вивчення закономірностей здійснення грошової оцінки земель населених пунктів має велике значення для розвитку населених пунктів.

Починаючи з віддалених пустельних земель до центру міста, корисність землі неухильно зростає зі збільшенням щільності населення. Тому ділянки землі, що розташовані у центрі міста, де найбільша щільність населення, завжди дорожче, ніж землі малонаселених околиць.

Наявність високої щільності населення створює попит на більш прибуткові способи використання земельних ділянок, тому, на подальше збільшення або зниження вартості землі впливають інші чинники, а саме:

- наявність інфраструктури, необхідної для найбільш прибуткового способу використання землі;
- законодавчі обмеження на способи використання землі;
- інфраструктура необхідна для підтримки найбільш високодохідних варіантів землекористування (під торговельну нерухомість, готелі, офісні будівлі).

Підвищити вартість земельної ділянки можуть також деякі розумні обмеження землекористування, такі як, необхідність дотримуватися певного зовнішнього вигляду будівель і споруд (архітектурний нагляд), безпечна експлуатація (система видачі дозволів на будівництво), організація транспортних і пішохідних потоків (проектувальні обмеження). У той же час, зайві обмеження щодо забудови, такі як занадто детальне зонування або інші, що перешкоджають задоволенню ринкового попиту, можуть фатально позначитися на вартості землі. На відміну від сільськогосподарських угідь земля населених пунктів володіє двома основними факторами: зручність розташування земельної ділянки та

рівнем його благоустрою. Тому будь-які відмінності у вартості земель населених пунктів виникають саме під впливом цих двох факторів. Земельна ділянка, що розташована у відносно сприятливих умовах відносно ринків сировини, збуту та робочої сили буде мати більшу вартість ніж ділянка з відносно гіршими умовами розташування, несприятливими інженерними та екологічними умовами.

На даний час виконується містобудівна та економічна(земельно-кадастрова) оцінка території Містобудівна оцінка території ведеться за декількома факторами:

- екологічні фактори (забруднення навколишнього середовища за вітром, шумом, магнітним випромінюванням, забрудненість ґрунтів);
- комунікаційні чинники (витрати часу на пересування у місті і витрати на пасажиро- і вантажоперевезення);
- інфраструктурні чинники, що враховують облік попередніх вкладень в систему загальноміського транспорту, інженерну і соціальну інфраструктури;
- чинники престижу районів міста з позицій виконання різноманітних функцій.

На даний час містобудівна оцінка території ведеться за сукупністю усіх розглянутих факторів. Сукупність цих факторів має назву «комплексна містобудівна оцінка». Крім «комплексної містобудівної оцінки» території міста виконується земельно-кадастрова оцінка, що базується на економічному розрахунку вартості земель міста. Вартість 1 м<sup>2</sup> земель у населених пунктах може значно відрізнитися. Це залежить не тільки від місця розташування населеного пункту, а й від чисельності населення, адміністративного статусу, господарських функцій.

Оцінка вартості міських земель необхідна як для містобудівного проектування, так і для земельного кадастру. Подібність містобудівної та земельно-кадастрової оцінок полягає в оцінюванні функціонального використання міських земель із зазначеними факторами, але при цьому містобудівна оцінка визначає майбутні витрати на будівництво об'єктів та втрат в процесі функціонування міста. Тому найкращими вважаються території, освоєння і використання яких тягне за собою найменші витрати і втрати. Земельно-кадастрова оцінка носить рентний характер, і найкращими вважаються території, освоєння і використання яких тягне за собою найбільші пропозиції в грошовому еквіваленті. Земельно-кадастрова оцінка може бути отримана з містобудівної оцінки шляхом певних перетворень.

Виконання комплексної містобудівної оцінки території міста дозволить раціонально використовувати різноманітні варіанти проектних рішень при розміщенні будівництва в плані міста.