

КАДАСТР

УДК 332.32

ПЕРОВИЧ Л.М., ГУБАР Ю.П.

Національний університет "Львівська політехніка"

ВПЛИВ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ НА РИНКОВУ БАГАТОФАКТОРНУ ОЦІНКУ

© Перович Л.М., Губар Ю.П., 2004

Целью данного исследования является изучение влияния территориального зонирования на рыночную многофакторную оценку территории населенного пункта. В процессе работы по зонированию территории получено связь между оценочными районами, полученными с помощью экономической оценки и градостроительными факторами, а также проведено проверки полученных результатов.

The Purpose given studies is a study of the influence territorial zoning on market many factories estimation of the territory of the populated point. In process robots on zoning territory is received relationship between merit region, got by means of economic estimation and city building factor, as well as is organized check got result.

Постановка проблеми. Інтенсивний розвиток оціночної діяльності земельних ресурсів України направлено на підвищення ефективності використання землі, збільшення виробничого, інвестиційного та соціального потенціалів земельних ресурсів, формування ефективного механізму регулювання земельних відносин та управління земельними ресурсами. Таким цілям найкраще за своїм положенням і складом відповідає розробка ринкової багатофакторної оцінки міських земель.

Зв'язок із важливими науковими і практичними завданнями. Вплив зонування території населеного пункту на ринкову багатофакторну оцінку має прикладний характер. Практичні результати можуть використовуватись для визначення цін на земельні ділянки в містах та подальшого проведення земельної реформи.

Аналіз останніх досліджень та публікацій, присвячених вирішенню цієї проблеми. Для продажу земельних ділянок різного функціонального призначення суб'єктам підприємницької діяльності в містах та формування інфраструктури ринку землі, забезпечення чесних угод, необхідно мати реально сформовані оціночні зони міста. Вирішення даної проблеми започатковано в роботах [1-6].

Невирішені частини загальної проблеми. Ринкова багатофакторна оцінка міських земель представляє собою інтеграцію (об'єднання) різних принципів оцінки з використанням найкращого і найбільш повного досвіду, що склався в даних економічних умовах розвитку міста. При цьому зміст різних принципів оцінки доповнюють один одного і не повторюють оцінки одного і того ж елементу з точки зору цінності міської землі. Отже, реалізується процес узгодження результатів комплексної оцінки із системою земельного кадастру з урахуванням системи поділу міської території на ділянки і з урахуванням елементів земельної політики. В результаті цього і виконується об'єктивна ринкова багатофакторна оцінка, яка відповідає складності інфраструктури і багатоплановості використання території міст України.

Постановка завдання. При виконанні оцінки земель населених пунктів необхідно провести диференціацію території на відносно однорідні ділянки та отримати по них повний набір показників і характеристик властивостей споживчої цінності. Ці вимоги дуже подібні до вимог земельного кадастру. Важливо підкреслити, що державний земельний кадастр є багатодієвим, багаторівневим банком даних про земельні ресурси та містить необхідні відомості і документи про правовий режим земель, їх розподіл, категорії, про їх кількісні, якісні і оціночні (економічні) характеристики. Зонування території населеного пункту має дуже важливе значення на ринкову багатофакторну оцінку земель.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Виконані дослідження оцінки міських територій показали, що найбільш важливим моментом в оціночних роботах є врахування створеної системи зонування території. Але важливо зрозуміти, наскільки коректно, у відповідності з нормативними вимогами, з урахуванням містобудівної ситуації та

функціональних зон виконано дане зонування, чи воно потребує відповідної коректури для використання в оціночних діях.

На даний час в практиці оцінки об'єктів нерухомості, в тому числі земель, при порівняльному аналізі економічних результатів використовуються різні прийоми зонування і при цьому практикується визначення показників рентного доходу господарського комплексу міста. Для того, щоб отримати територіальну диференціацію оціночних показників, необхідно мати чіткий поділ міської території на систему районів.

Така система поділу території повинна:

- повністю покривати територію міста без пропусків та накладень;
- мати достатній розмір елементарних районів.

Отже, найбільш ефективним поділом земель є система соціально-економічного районування міських територій. В її основі лежить порівняльна диференціація соціально-економічних районів згідно з їх положенням в функціонально-просторовій структурі міста. Ця диференціація здійснюється на основі аналізу характеристик середовища та містобудівних особливостей кожного соціально-економічного району.

Згідно з проведеними дослідженнями, можливе виділення конкретних територіальних особливостей:

- споживчий потенціал, тобто середньодобова густина населення;
- концентрація міських функцій на основі функціонального зонування;
- доступність загальноміського, районних та інших локальних центрів;
- зручності транспортного обслуговування районів;
- санітарні характеристики.

Таким чином, при зонуванні території населеного пункту і в основних системах поділу території для диференціації оціночних показників існують загальні моменти, а для цілей ринкової багатофакторної оцінки вимоги до поділу необхідно доповнити вимогами і територіальними особливостями систем поділу території для цілей оцінки. Це важливо для точності і об'єктивності оцінки міських земель та можливості використання інших систем містобудівного зонування. При цьому система поділу території міста стає максимально орієнтованою на цілі оцінки, що не спостерігається в звичній системі кадастрового поділу.

У результаті графоаналітичної обробки матеріалів за містобудівними факторами цінності міської території і попередньо отримані оціночні ділянки з економічної оцінки введено додаткові межі, що враховують існування того чи іншого фактора. Таким чином, зонування значно ускладнюється і збільшується кількість оцінних просторових одиниць.

У результаті такого комплексного врахування всіх факторів отримано значно більш дрібна градація території міста за оціночними показниками. Відповідно по кожній новій комплексній оціночній ділянці повинен бути зафіксований коефіцієнт, що враховує кожний із прийнятих в розрахунок містобудівних факторів.

У результаті виконання даної роботи автори розробили не тільки методичні положення і підходи, що дали змогу представити спроектовану систему оцінки як єдиного комплексу робіт з ринкової багатофакторної оцінки міських земель, але і провели аналіз використаних розрахункових методик і отриманих у відповідності з ними результатів.

Необхідно підкреслити, що перед тим, як почати процедуру оцінки міської території, в сучасній надзвичайно складній економічній ситуації, необхідно дуже багато часу приділити процесу аналізу і формулювання особливостей і характеристик всієї оцінюваної території міста. Досить складним моментом є збір та систематизація інформації стану міста, його інфраструктури, особливостей планувальної структури, містобудівними показниками і параметрами міського середовища. На момент виконання робіт частина інформації може бути відсутня, тому дуже важливим моментом є можливість проведення оцінки при неповній інформації, коли можливі варіанти непрямого інформаційного забезпечення або використання експертного підходу зі сторони професіоналів даного аспекту з обов'язковою обробкою критеріїв показників оцінки. Подальший процес оцінки в основному представляє собою комплекс приведення обчислювальних середніх оцінок розрахункових районів в інтегральні показники, що виражають комплексну оцінку території міста.

Згідно з методикою ринкової багатофакторної оцінки міських земель зонування міста розвивається та удосконалюється у міру надходження додаткової інформації і факторів цінності території. При цьому фактори містобудівної цінності виражено у відносних нормованих показниках таким чином, щоб в кінцевому вигляді вони були рівні одиниці. Це повністю відповідає прийнятим принципам оцінки території міста як ресурсу містобудівного розвитку. При розрахунку інтегральної оцінки в якості базової оцінки цінності

виділеної території прийнята розрахована на основі територіальної прив'язки частка вартості інженерної та транспортної інфраструктури ділянки міста.

Кінцевою комплексною оцінкою території міста можна вважати добуток економічної оцінки на коефіцієнт сумарної містобудівної оцінки, що розрахований для всіх оцінюваних територіальних зон. Найважливішим моментом ринкової багатофакторної оцінки міських земель є врахування існуючої системи кадастрового поділу, особливо у випадку вже сформованих об'ємів кадастрової інформації. Якщо система кадастрового поділу виконана коректно з урахуванням адміністративного і планувального поділу міської території, з урахуванням існуючої містобудівної ситуації і виділенням функціональних зон з урахуванням правового зонування, тоді дану систему можна повністю використовувати для кінцевої системи розрахунків комплексної оцінки території. В основному кадастрове зонування виконується з метою фіксації землекористувачів і не враховує планувальних і містобудівних особливостей території міста і потребує відповідного корегування.

В сучасних умовах необхідно враховувати систему соціально-економічного районування міських територій, в основі якої лежить порівняльна диференціація соціальнооднорідних ділянок за їх положенням в функціонально-просторовій структурі міста.

Загальна методика розрахунків ринкової багатофакторної оцінки міської території може бути представлена у вигляді математичного алгоритму (1). Але даний алгоритм можна використовувати тільки за умови значного обсягу аналітичного, інформаційного забезпечення та системи експертного анкетування.

$$W = (\beta_1 \cdot G_{\text{інж.інфраст.}} + \beta_2 \cdot G_{\text{міськ.трансп.}} + \beta_3 \cdot G_{\text{прим.е.поїзд.}} + \beta_4 \cdot G_{\text{дороги}}) \cdot (\beta_5 \cdot D_1 \cdot C_{\text{сан.еколог.}} + \beta_6 \cdot D_2 \cdot C_{\text{дор.мереж.}} + \beta_7 \cdot D_3 \cdot C_{\text{інж.геолог.}}) + (\beta_8 \cdot D_4 \cdot C_{\text{облаштув.}} + \beta_9 \cdot D_5 \cdot C_{\text{культ.побут.обслуг.}} + \beta_{10} \cdot D_6 \cdot C_{\text{естет.якост.}}) + (\beta_{11} \cdot D_7 \cdot C_{\text{прир.ландш.}} + \beta_{12} \cdot D_8 \cdot C_{\text{рієлт.}}) \cdot \beta_{13} \cdot D_{\text{містобуд.}} \quad (1)$$

де W - ринкова багатофакторна оцінка території, якій відповідають значення змінних;

β_i - ($i = 1; \dots 13$) - параметри моделі, які виражають величину впливу кожного врахованого показника або фактора цінності території міста;

D_i - ($i = 1; \dots 8$) - коефіцієнти відносної значимості факторів містобудівної цінності території;

G_i - коефіцієнти відносної значимості факторів транспортного забезпечення та розвитку інженерної інфраструктури.

C_i - конкретна оцінка i -го містобудівного фактору.

Отже, використання системи кадастрового поділу, удосконалення цінового зонування абсолютне не буде впливати на зміну математичних операцій, якщо не буде задіяна принципово нова інформація із земельного кадастру. Такий прийом дасть змогу автоматизувати інформаційні, обчислювальні і графоаналітичні операції з використанням комп'ютерної техніки.

Висновки. В ході роботи із зонування території встановлено зв'язок між секціями та оціночними районами згідно з економічною оцінкою і всім містобудівним факторам, одночасно проведено перевірки результатів, які на час виконання розрахунків виконувались переважно вручну. В майбутньому при сформованому об'ємі земельного кадастру основна маса операцій з обробки інформації буде виконуватись з використанням комп'ютерної техніки.

В результаті проведеної роботи створено механізм ринкової багатофакторної оцінки території великого міста в умовах обмеженого інформаційного забезпечення. Методика, яка була використана при дослідженнях, дає змогу виконати об'єктивну економічну оцінку міської території як ресурсу міського простору із відповідною інженерно-транспортною інфраструктурою і облаштуванням території, а також враховувати різноманітні природні, соціальні, антропогенні та якісні містобудівні оцінки. Отже, в результаті узгодження впливу зонування території населеного пункту з матеріалами економічної, екологічної оцінки та факторів містобудівної цінності території стає можливою об'єктивна і максимально точна в наших економічних умовах ринкова багатофакторна оцінка земель міста Львова.

1. Перович Л., Волосяцький Б. Основи кадастру: Навчальний посібник. - Львів - Коломия, 2000. -130с.
2. Л.М. Перович, Л.Л. Перович, Ю.П. Губар Кадастр нерухомості. - Львів: Видавництво Національного університету „Львівська політехніка”, 2003.-120 с.
3. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учебное пособие. Пер. с англ. -М.:РИО Мособлунприографиздата,1994.-231с.
4. Губар Ю. Дослідження впливу

локальних факторів на оціночну вартість земельних ділянок // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. – Львів: Ліга-Прес. – 2003. 5. Губар Ю. Значення ринку землі в економіці держави // Міжсвідомчий науково-технічний збірник „Геодезія, картографія та аерофотознімання”. – Львів: Видавництво Національного університету „Львівська політехніка”. – вип.62, 2002 р. – с.21-23. 6. Губар Ю. Динаміка базової вартості 1 м² земель багатоповерхової забудови міст України // Міжсвідомчий науково-технічний збірник „Геодезія, картографія та аерофотознімання”. – Львів: Видавництво Національного університету „Львівська політехніка”. – вип.64, 2003 р. – с.7-11.