

ДО ПИТАННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НА ЛАНДШАФТНІЙ ОСНОВІ

Гуцуляк В.М.¹, Невснченко А.І.²¹Чернівецький національний університет імені Юрія Федьковича²Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу

Розглянуто питання грошової оцінки земель населених пунктів на основі ландшафтно-кадастрового підходу. Обґрунтовано принцип диференціації таксономічних одиниць: економіко-планувальна зона – оціночний квартал або масив – земельна ділянка, які є основними при оцінці земель. Враховуються характеристики як природних (літогенних, гідротермічних, біогенних) так і антропогенних чинників (забудови, транспортні об'єкти, інженерні комунікації, екологічні умови тощо). Усе це дає можливість більш повно і правильно підійти до вартісної оцінки земель та практичного їх використання.

Ключові слова: ландшафтно-кадастрова одиниця, природні та антропогенні чинники, вартість землі, поселенський ландшафт.

Вступ. Метою дослідження є визначення грошової цінності земель на ландшафтно-кадастровій основі для обґрунтування збалансованого соціально-економічного розвитку населених пунктів, поліпшення використання, відтворення та охорони природних ресурсів. Об'єктом дослідження є земельно-ландшафтні комплекси поселенських територій Коломийського Прикарпаття (у сучасних територіально-адміністративних межах).

Методологічною основою дослідження слугує нині існуюча нормативно-правова база України, яка визначає основні засади формування і провадження земельних відносин. Першоджерелом виступає Конституція України, яка чітко визначає землю як основне національне багатство держави і водночас гарантує забезпечення права на неї (стаття 14). Основним нормативним документом, що регулює земельні відносини, є „Земельний кодекс України”. Конкретні методичні напрацювання базувалися на законах України „Про землеустрій”, „Про оцінку земель”, „Про захист прав громадян на землю”, „Про охорону земель” тощо. Використовувалися також офіційно затверджені методики і вказівки щодо проведення земельно-оцінних робіт та інші нормативні документи, які прямо або опосередковано регулюють земельно-майнові, земельно-економічні відносини.

Поряд із нормативно-правовою базою, в методичному забезпеченні дослідження важливу роль відіграли фундаментальні суспільно-географічні праці М. Д. Гродзинського, В. М. Гуцуляка, Ю. М. Дмитрука, К. А. Позаченюк, О. Г. Топчієва, В. П. Руденка, О. І. Шабля, П. Г. Шищенко та інших. Формуванню вартісної оцінки територій, з урахуванням впливу економіко-географічних чинників, присвячені наукові праці Ю. М. Палехи, А. М. Третяка, Ю. Ф. Дехтяренка та інших авторів. Кадастрову оцінку земель розглядали Д. С. Мальникова, А. П. Канаш, В. М. Кривов, Я. І. Лютій, М. Г. Ступень та інші. Нами доповнена методика грошової оцінки земель завдяки використанню ландшафтних карт (вперше розглядається проблема оцінювання земель на ландшафтній основі).

Виклад основного матеріалу. Щодо історії становлення вчення про грошову оцінку земель, слід наголосити, що тривалий час, аж до 80-х років ХХ століття, глибоких наукових досліджень із цього питання у Радянському Союзі не було. У 60-80-х роках ці проблеми активно дискутувались, однак ідеологічне табу унеможливило визначення показників оцінки земель у грошовому вираженні.

Якісно новий етап таких досліджень розпочався тільки на початку 90-х років із розгортанням земельної реформи та проголошенням державного суверенітету України. Цей етап завершився в середині 90-х років прийняттям методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів.

Попередником грошової оцінки земель населених пунктів була комплексна економічна оцінка території (КЕОТ) в Україні, започаткована в кінці 80-х років минулого століття. Спершу вона не мала чіткого правового підґрунтя, проте запровадження КЕОТ у деяких містах СРСР (зокрема, й в Україні) свідчили про її неабияку економічну ефективність. Із застосуванням КЕОТ вводилася плата за користування міськими землями, у результаті чого збільшувалися надходження до міського бюджету. Це були перші кроки переходу земельних відносин на ринкові рейки в умовах соціалістичної держави.

Грошова оцінка земель в Україні здійснюється вже понад десять років. Проведено величезний обсяг робіт. У 2002 році вийшло наукове видання „Методичні основи грошової оцінки земель в Україні” (видавництво ПРОФІ), яке стало першим комплексним підручником із грошової оцінки земель в Україні.

Упродовж останніх років в Україні значно укріплена та розширена відповідна нормативно-правова база, особливо після прийняття національних стандартів у сфері оцінної діяльності.

Проте існує багато проблем, які ще залишаються не вирішеними, зокрема, конкретизація понятійно-термінологічного апарату, визначення

потенційних можливостей, якими володіють природні ландшафти конкретних територій, врахування забруднення земель, що дозволить встановити екологічні пріоритети та екологічні обмеження, які можуть вплинути на цінність території на формування вартості, вираженої через ціну.

Поселенський ландшафт уявляється нами як геосоціосистема, в якій динамічно взаємодіють три основні підсистеми: природна, господарська й соціальна. Функціонування цієї системи полягає у взаємодії всіх її компонентів. Більшість земельно-майнових операцій відбувається на земельних ділянках, розташованих у певних ландшафтах. Із цієї позиції ми надаємо перевагу використанню при оцінці земель поняття „земельно-ландшафтний комплекс” (ЗЛК).

Земельна ділянка розглядається як природно-територіальний комплекс (ПТК), який відображає сукупність природних умов. Окремі ділянки земель на основі властивої їм природної однорідності об'єднуються в типи земель. Індивідуальною особливістю типів земель є їхня ландшафтна структура, врахування якої вказує на новий підхід до їх оцінки та використання.

Ландшафтна структура земель визначається сукупністю природних територіальних комплексів, які за змістом і площею часто неоднакові. ПТК (ландшафтні комплекси) формують морфологічні одиниці ландшафту – фазію, урочище, місцевість. Співвідношення ландшафтних і земельно-кадастрових (або земельно-оцінних) одиниць поділу території населеного пункту утворюють їх інтегрований ряд.

Оскільки таксономічні одиниці земельно-кадастрового ряду за своїми природно - економічними ознаками неоднорідні (в їх межах зустрічаються ділянки землі різної якості, з різними властивостями), виникає практична необхідність доповнення цих одиниць ландшафтним змістом та їх розчленування (при необхідності), використовуючи ландшафтно-типологічну основу. Для цього, методом накладення карти землеустрою на ландшафтну основу відокремлюємо ландшафтно-кадастрові одиниці, відтак уже по них проводимо грошову оцінку земель населеного пункту.

При характеристиці оцінних таксономічних одиниць (економіко-планувальна зона - оцінний район, квартал або масив - земельна ділянка) слід враховувати властивості як природних (літогенних, гідротермічних, біогенних), так і антропогенних чинників (транспортні об'єкти, інженерні комунікації тощо). Усе це дає можливість більш об'єктивно підійти до вартісної оцінки земель і практичного їх використання.

Процедуру виконання оцінки земель населених пунктів визначають відповідні Методика і Порядок

Інформаційною базою для грошової оцінки земель служать матеріали інвентаризації земель населеного пункту, проект формування території і встановлення меж сільської ради та населеного пункту, матеріали економічної оцінки земель та бонітування ґрунтів, земельно-облікові матеріали, генеральний план забудови населеного пункту, статистичні і нормативні дані про витрати та облаштування території. В умовах ринкової економіки земельні ділянки отримують вартісне вираження (грошову оцінку). Остання враховує затрати праці на підготовку території для різних потреб (інженерно-будівельні роботи та інше).

У цілому, процедура грошової оцінки земель населених пунктів відображена блок-схемою на рис. 1. Схема методики здійснення грошової оцінки земель міських територій утворює цілісну систему, яка базується на основних загальноприйнятих положеннях, а також методиках, запропонованих Ю. М. Палехою, О. А. Позаченюк, М.Г. Ступеня (з нашими доповненнями). В основі її лежить оцінка ступеня коадаптації господарської і природної підсистем, за якою можна простежити етапи виконання підготовки відповідних матеріалів і здійснити розрахунок оцінних значень різних показників. Блок-схема процедури грошової оцінки земель населених пунктів охоплює 4 етапи :

1. Організація об'єкта оцінки, включає підблоки 1а, 1б, 1в. Головна задача даного блоку полягає в характеристиці загальної структури організації етапів здійснення оцінки земель ландшафтних комплексів.

2. Землеоцінні фактори та їх показники, включає підблоки 2а, 2б, 2в. Даний блок спрямований на аналіз місцезрештування земельної ділянки, його значення зумовлюється інтегральною дією регіональних, зональних та локальних груп факторів, які відіграють значну роль як у межах адміністративних територій, так і в регіоні загалом.

3. Методи грошової (нормативної) оцінки землі (у грн.) передбачають обґрунтування бази формування вартості (на основі цінності) території, яка, в свою чергу, може бути виражена через ціну.

4. Розрахунок нормативної грошової оцінки еталонних територій – це уточнення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів з урахуванням ландшафтних особливостей території та їх екологічного стану на прикладі Коломийського Прикарпаття (населенні пункти Коломия, Фотинія, Печеніжин).

Для визначення вартості одного квадратного метра землі в межах економіко-планувальної зони ми пропонуємо врахувати локальний екологічний коефіцієнт - $K_{м3}(P_{je})$, за допомогою якого ця вартість буде виражена більш точно, оскільки

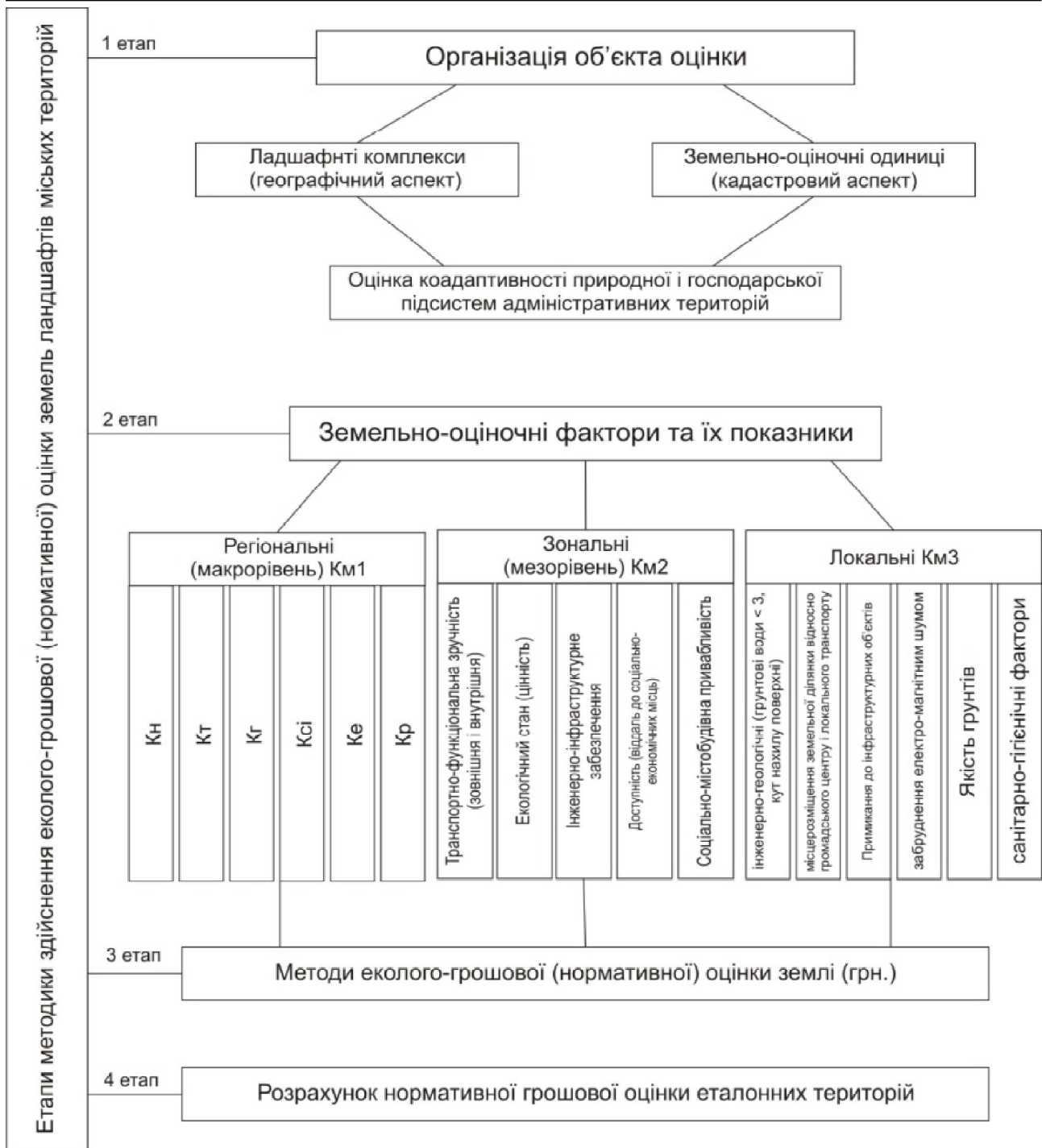


Рис.1. Блок-схема процедури грошової оцінки земель населених пунктів
При цьому взято до уваги наступні моменти:

- * при нормативній грошовій оцінці земель вказаних населених пунктів об'єктом оцінки, виступає перш за все сам населений пункт (територія концентрації населення з усіма умовами існування);
- * базова вартість 1м² земель (н.п.) залежить від витрат на облаштування території (чим більші витрати, тим більша базова вартість 1 м² землі);
- * регіональний коефіцієнт Км1 залишився незмінним (на сучасному етапі), оскільки місцезположення населених пунктів досліджуваних територій у регіональній і місцевій системах виробництва і розселення не змінилося;
- * зональний коефіцієнт Км2 незмінний, оскільки не змінилася містобудівна цінність досліджуваних територій;
- * локальний коефіцієнт Км3 (з екологічними доповненнями) набув варіюючого значення, що дає можливість більш об'єктивно визначати вартість земельної ділянки (при нормативній грошовій оцінці земель), зокрема (Коломиї, Отинії, Печиніжина).

охарактеризує екологічний стан земельної ділянки. Розрахунок в такому випадку проводиться за формулою:

$$Ц_{нз} = Ц_{нм} \times К_{м2} \times К_{м3}(P_{je}), (1)$$

де, $C_{нз}$ – середня ціна 1 м² землі (у гривнях) для економіко-планувальної зони; $C_{нм}$ – середня вартість 1 м² земель населеного пункту; $K_{м2}$ – коефіцієнт, який враховує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони); $K_{м3}$ – коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони, з урахуванням ступеня забрудненості землі (P_{je}).

Для досліджуваних еталонних ділянок м. Коломиї екологічний фактор, виражений локальним коефіцієнтом $K_{м3}(P_{je})$, коливається в межах 0,7-1,2. Це може вплинути на грошову цінність земельної ділянки в бік зниження (при інтенсивному техногенному забрудненні компонентів ландшафту) і навпаки. Так, грошова вартість 1 м² землі під забудову в зоні забруднення для м. Коломиї склала 112 грн., а в екологічно-сприятливій зоні - 150 грн.

Екологічні показники вартості землі відображають якість виділених ландшафтно-кадастрових одиниць (ЛКО) і можуть слугувати інформаційною базою в питаннях земельних відносин поселенських територій.

Аналіз земельно-локальних факторів різних ландшафтно-зональних геосистем в цілому показав, що негативний вплив екологічної складової на грошову вартість землі більший у м. Коломиї (де більше техногенне навантаження) і менший у Печеніжині та Отинії. З ландшафтно-екологічної точки зору в територіальному плані має місце підвищення ролі екологічного фактору в напрямку від лісових слабоурбанізованих (сmt Печеніжин) ландшафтів до лісостепових урбанізованих (м. Коломия). Усе це ще раз підтверджує необхідність врахування екологічної складової при грошовій

(нормативній) оцінці земель різних територій.

Висноки. У процесі розробки методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів слід використати комплексний ландшафтно-кадастровий підхід. Необхідно використати ландшафтно-типологічну основу при виділенні земельно-кадастрових одиниць (економіко-планувальна зона – оціночний квартал – земельна ділянка) та вибору основних географічних факторів, які впливають на формування показників вартості землі.

Новостворені ландшафтні карти (1:10000) еталонних поселенських територій, (а також розроблені карти, що відображають екологічний стан земельно-ландшафтних комплексів), можуть використовуватися органами державної влади та місцевого самоврядування (наприклад, Коломийська міська рада та селищні ради Отинії і Печеніжина) для управління земельними ресурсами і поліпшення геоекологічної ситуації.

Список літератури

1. Гуцуляк В.М. Ландшафтно-геохімічна екологія: Навч. посібник. видання 2-е, доповнене / В.М. Гуцуляк. – Чернівці: Рута, 2001. – 248 с.
2. Невенченко А.І. Ландшафтні комплекси території міста Коломия / А.І. Невенченко, В.Б. Присакар // Науковий вісник Чернівецького університету: зб. наук. пр. – Чернівці: Рута, 2010. – Вип. 483: Географія. – С. 34 – 37.
3. Невенченко А.І. Економічна оцінка земель урбанізованих ландшафтів Коломийського Прикарпаття / А.І. Невенченко // Науковий вісник Чернівецького університету: зб. наук. пр. – Чернівці: Рута, 2011. – Вип. 553 – 554: Географія. – С. 119 – 121.
4. Невенченко А.І. До питання розробки методичних основ еколого-грошової оцінки земель населених пунктів (на прикладі Прикарпаття) / А.І. Невенченко / Науковий вісник Чернівецького університету: зб. наук. пр. – Чернівці: Рута, 2011. – Вип. 587-588: Географія. – С. 203 – 205.

Гуцуляк В.Н., Невенченко А. И. К вопросу денежной оценки земель урбанизированных ландшафтов (на примере Коломыйского Прикарпаття). Рассмотрены вопросы оценки земель населенных пунктов на основе ландшафтно-кадастрового подхода. Обоснованы принципы дифференциации основных таксономических единиц: экономико-планировочная зона - оценочный квартал или массив - земельный участок. В процессе оценки учитываются характеристики как природных (литогенных, гидротермических, биогенных), так и антропогенных факторов (постройки, транспортные объекты, инженерные коммуникации, экологические условия и др.). Все это дает возможность более объективно подойти к стоимостной оценке земель и практическому их использованию.

Ключевые слова: ландшафтно-кадастровая единица, природные и антропогенные факторы, стоимость земли, рентная прибыль.

Gutsuljak V., Nevenchenko A. Money estimation of earths of the landscapes (on the example of Kolomiyskogo of Prykarpattya). In dissertation the question of money estimation of earths of settlements is considered on the basis of landscape cadastre to approach. Grounded principle of differentiation of taxonomical units: ekonomiko plan an area is an evaluation quarter or array is lot land, which are basic at the estimation of earths. Descriptions are taken into account as natural (litogennikh, gidrotermichnikh, biogenic), tak and anthropogenic factors (buildings, transport objects, engineerings communications, ecological terms, and others like that) of . All of it enables more fully and correctly to walk up to the cost estimation of earths and their practical use.

Key words: landscape cadastre unit, natural and anthropogenic factors, cost of earth.