

## ДОСЛІДЖЕННЯ ФУНКЦІОНАЛЬНО-ВАРТІСНОЇ ОЦІНКИ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІЇ

Вінницький національний технічний університет

### *Анотація*

*Проведено дослідження основних методів грошової оцінки земель. Проаналізовано переваги та недоліки кожного з них.*

**Ключові слова:** оцінка, міські території

### *Abstract*

*A study of the main methods of monetary valuation of land. The advantages and disadvantages of each of them are analyzed.*

**Keywords:** rating, urban areas.

### Вступ

У сучасних умовах ефективний розвиток сіл, селищ, міст може бути забезпечений шляхом раціонального використання земельних ресурсів. В умовах приватизації земель зростає значення регулювання земельних відносин у населених пунктах, яке покликано забезпечити захист інтересів суспільства та держави. Таке регулювання повинно спиратися переважно на економічні методи, що зумовлюють необхідність грошової оцінки земель.

### Результати досліджень

Здійснення земельної реформи в Україні зумовило необхідність розробки Методики грошової оцінки земель. Ця оцінка має бути покладена в основу не тільки визначення розмірів.

В основу грошової оцінки земель населених пунктів покладений капіталізований рентний доход, який виникає у зв'язку з різницею у місцерозташуванні земельних ділянок, рівня їх облаштування, природної та штучно створеної якості простору.

Особливість цінності міських земель є в здатності приносити додатковий прибуток та зручності для проживання населення завдяки інфраструктурному облаштуванню території.

Перший і найпростіший метод є графічний. Для його розрахунку фактори, які впливають на оцінку землі накреслюють на топографічну основу. Проаналізувавши креслення роблять висновки. Цей метод є найпростішим і не дає точних результатів. Оцінка земель є досить умовною. Такий метод застосовують для великих регіонів географами, іноді містобудівельниками.

Другим методом є оцінка ступеня комфортності факторів в балах. Після чого на основі суми бальних оцінок отримується інтегральна оцінка та висновок про вплив фактора на землі. Цей метод частіше використовують в містобудуванні для оцінки областей, економічних регіонів і т.д.

Наступний, третій метод це метод аранжування факторів за їх значенням. Він визначається на основі оцінки експертів в загальному комплексі впливів відповідних факторів. В сьогоденні даний метод використовують досить нечасто, тому що не сформалізовані задачі комплексної містобудівної оцінки. Для його використання при правильно сформульованій задачі використовують програмне забезпечення, що дає досить точні результати.

Четвертим методом є вартісна оцінка, яка полягає на порівнянні визначення вартісної дії (будівництва та експлуатації або втрат при негативному впливі) факторів (житлового фонду, транспорту, інженерних мереж, тощо). Ця методика є досить точною, а недоліком в цій методиці є відносна вартість якісних факторів таких як охорона природи, охорона історико-культурної спадщини і т.д. В містобудуванні цей метод використовують для оцінки та прогнозу перспективного розвитку територій районів, міст, селищ, сіл.

Наступний метод є комбінований. Який оснований на врахуванні як вартісної так і експертної оцінки факторів. Оснований він на моделі інтегральної комплексної містобудівної оцінки. Метод є доволі складним і частково використовувався при виконанні містобудівної оцінки міст Ромни, Бердянська, Гомеля, Караганди та територій регіонів Київської та Чернівецької областей. Задачі методу формалізуються.

Шостий метод оцінки запропонував Ю.В.Медведков. Основа метода полягає на аналізі прихованих

структур при оцінці факторів, що впливають на територію.

### Висновки

Комплексний містобудівний аналіз території потрібний для використання його в грошовій оцінці землі. Для розрахунку комплексних показників містобудівної оцінки територій використовується різні методи.

### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Карпенко П.Ю. Основні методи містобудівної оцінки території /П.Ю. Карпенко //Містобудування та територіальне планування. —2010. —вип. 37. — С. 188-202.
2. Габрель М.М. Просторова організація містобудівних систем : моногр. / М. М. Габрель ; [Нац. акад. наук України; Ін-т регіональних досліджень НАН України]. – К. : Видавничий дім А.С.С, 2004. — 400 с.
3. Куць Є.С., Куць С.В. Урбанізовані території: методологія та практика планування і управління. Науково-дослідний і проектний інститут містобудування (НДПІ містобудування). К. 2002 р.

**Кучеренко Лілія Василівна** — к.т.н., доцент кафедри будівництва, міського господарства та архітектури, Вінницький національний технічний університет. Email: [liliya13liliya13@gmail.com](mailto:liliya13liliya13@gmail.com)

**Лялюк Олена Георгіївна**— к.т.н., доцент кафедри будівництва, міського господарства та архітектури, Вінницький національний технічний університет. Email: [Lyalyuk74@gmail.com](mailto:Lyalyuk74@gmail.com)

**Равлюк Андрій Ігорович** — студент групи БМ-18мі, факультет будівництва теплоенергетики та газопостачання, Вінницький національний технічний університет, Вінниця, e-mail: [ravlyk97@gmail.com](mailto:ravlyk97@gmail.com).

**Kucherenko Liliya**— Ph.D., Assistant Professor of Construction, Urban Management and Architecture, Vinnitsa National Technical University. Email: [liliya13liliya13@gmail.com](mailto:liliya13liliya13@gmail.com)

**Lyalyuk Elena**— Ph.D., Associate Professor of the Department of Construction, Urban Management and Architecture, Vinnitsa National Technical University. Email: [Lyalyuk74@gmail.com](mailto:Lyalyuk74@gmail.com)

**Ravlyk Andriy** — Student Department of Building Heating and Gas Supply, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, email: [ravlyk97@gmail.com](mailto:ravlyk97@gmail.com).