

Бесплатное землепользование, существовавшее ранее, породило бесхозяйственное отношение к земле и стало причиной его нерационального использования. Отсюда и необоснованный во многих случаях рост территории городов и соответственно изъятие сельскохозяйственных земель и вырубка зеленых насаждений.

Улучшение и увеличение протяженности транспортных и инженерных коммуникаций привело к деградации природной среды вокруг этих объектов, росту стоимости обустройства данных территорий и удобству проживания населения.

Современный большой город характеризуется непрерывным и интенсивным ростом площади городской территории, плотности населения и городской динамики.

Как правило, самая высокая стоимость городских земель под объектами торговли питания, бытового обслуживания, а также под домами многоэтажной застройки, в то время как минимальная стоимость у земель сельскохозяйственного назначения, лесных территорий и обособленных водных объектов.

Спрос на землю определяется: количеством земельных участков определенного назначения, их площадью и местоположением.

В настоящее время можно наблюдать вторжение горожан в пригородные зоны. Обеспеченные граждане, имея городские квартиры, приобретают загородные земельные участки, при этом не последнюю роль играют соображения престижа и вызвано причинами социального и экономического характера. Если раньше на земельных участках занимались сельскохозяйственным производством, то сейчас используют для ведения дачного хозяйства и жилищного строительства и отдыха.

Спрос на жилые помещения, расположенные поблизости от центра города, конечно выше, чем на более отдаленные квартиры. Городская рента в торговых и центральных кварталах современного города иногда настолько высока, что частным квартирантам не под силу покрывать ее, и дома отдаются под доходные предприятия или торговые помещения, для которых центральное расположение экономически необходимо.

Поскольку снижение издержек при строительстве в центре не сказывается на цене квартир, строительная компания получит рентный излишек дважды: за счет экономии градостроительных издержек и при продаже жилья, за счет роста конкуренции. Но такая политика недальновидна и поэтому следует избегать:

- 1) уплотнения жилой застройки в центре, влекущей за собой уменьшение

площади проездов, парков, скверов;

- 2) перенапряжения инфраструктурных сетей;
- 3) обострения экологических проблем и т.д.

Проведение усовершенствованных и дешевых городских путей сообщения (трамваи, метрополитены) может сильно повлиять на спрос на жилые помещения, так как удобство расположения квартиры, оказавшейся, например, у места остановки трамвая сильно повышается.

Наряду с рентой № 1, городская рента имеет другую форму - № 2, которую, немецкие экономисты называют рентой по интенсивности застройки.

Можно строить теснее, выше, богаче (горизонтальная, вертикальная, качественная интенсивность) застройки.

Останавливаясь на вертикальной интенсивности, где нижние этажи ценятся больше верхних и поэтому каждый следующий этаж дает предпринимателю все меньший доход до тех пор пока не наступит предел, при котором затраты на лишний этаж оказываются экономически невыгодными.

Таким образом, город имеет свою окраину с дешевыми помещениями не только в горизонтальном, но и вертикальном направлении. Нельзя не отметить, что вертикальные пути сообщения - лифты сильно изменили действие дешевых помещений.

В мировой оценочной практике выделяют два вида оценки стоимости земельных ресурсов городов: массовую и единичных объектов. Модели массовой оценки ориентированы на воспроизводство рынка одного или нескольких вариантов землепользования на обширной географической территории.

Массовая оценка является регулярной и для нее характерна повышенная степень стандартизации процедур и значительное увеличение роли статических методов обработки данных, что связано с использованием наиболее существенных факторов влияния параметров объекта на его стоимость, а также с необходимостью определения объективных закономерностей изменения стоимостного эквивалента, что возможно только при использовании методов экономико-математического и статистического анализа. Контроль качества результатов массовой оценки осуществляется принципиально иными способами, поскольку полученные на основе применения статистического аппарата результаты могут быть проверены также только статистическими методами.

Оценка единичных объектов собственности представляет собой оценку конкретного объекта собственности. При индивидуальной оценке проводится свой специфический анализ рынка и разрабатывается одна или несколько оценочных моделей. Индивидуальная оценка проводится, в основном, по желанию собственника.

Рассмотрим более подробно массовую оценку. Предварительным этапом массовой оценки земли является определение соответствующих групп и единиц сравнения.

Соответствующие основы группировки включают “зонирование” или разрешенное использование, местоположение или район и размер участка. Группировка обеспечивает то, что стоимости земельных участков будут основаны на данных рынка об объектах недвижимости при условии, что спрос и предложение будут аналогичные.

Земельному участку по любой классификации использования или зонирования должна быть присвоена соответствующая единица сравнения для облегчения анализа. Выбранная единица должна отражать способ, при помощи которого участники рынка анализируют стоимость земли. Если участки примерно равны по размеру, то сами участки служат единицей сравнения. Если же размеры участков различны, то единицей сравнения будет площадь. Фасады со стороны улицы тоже часто используются как единица сравнения. Продажи земли должны быть выражены показателем цены за единицу и отражены на картах. Это помогает сделать картину ясной, видимой и установить стоимостные ориентиры.

Стоимость земельных участков в расчете на единицу имеет тенденцию меняться в зависимости от размера и удаленности участков, что требует разработки соответствующих факторов корректировки. Факторы удаленности (оформленные в виде таблиц) могут быть использованы для корректировки показателей фасадов со стороны улицы в отношении меняющихся показателей глубины расположения участков. Аналогичные факторы корректировки могут быть разработаны для участков неправильной формы, угловых участков и т.д. [1].

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов обосновываются в отчете об оценке.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

Стоимостной (затратный) подход. Применяется только в отношении недвижимого имущества при наличии зданий и других сооружений. Он основывается на положении, что стоимость такого недвижимого имущества равна стоимости получения равноценного

объекта-заменителя. В этом случае процесс приобретения является строительством здания-заменителя.

Доходный подход. Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Для оценки относительно небольшой группы различных нетипичных земельных участков, стоимость которых в значительной степени зависит от характеристик, не включенных в реестр недвижимости, могут применяться дополнительные поправки к величине стоимости, рассчитанной по модели массовой оценки [2].

В заключение необходимо отметить, что в данных методах практически не учитывают экологических требований при определении стоимостных показателей городских земель.

Поэтому особо важную роль в решении указанных проблем играет совершенствование методических подходов по экономической оценке городских территорий с учетом экологических факторов.

Основные направления совершенствования методики оценки городских территорий с точки зрения экологических факторов заключаются в выполнении требований рационального использования городских территорий и экологической сбалансированности. Эти основополагающие предпосылки должны служить отправной точкой поиска нетрадиционных методологических подходов к решению проблем, связанных с оценкой городских территорий с учетом экологических факторов.

Литература:

1. Эколого-экономический механизм обеспечения эффективности использования городских территорий: монография /А. С. Чешев, Т.В. Власенко, О.Ю. Шевченко. – М.: Вузовская книга, 2012. – 176 с.
2. Власенко Т.В. Взаимосвязь плотности застройки территории микрорайона с параметрами жилых зданий // Земельный кадастр: Сб. науч. тр.– Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т. - 2003. - №6. – с. 14 – 16.