

## **ВИКОРИСТАННЯ ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ ПІД ЧАС ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ**

**В.В. ВИШНІВСЬКИЙ**

*Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова  
61002, Україна, м. Харків, вул. Маршала Бажанова, 17  
E-mail: beras1234@mail.ru*

На сьогоднішній день проведення робіт з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів України неможливе без ефективно використання сучасних ГІС-технологій.

У перше в Україні геоінформаційні системи застосувало державне підприємство український державний науково-дослідний інститут проектування міст «Діпромісто» імені Ю.М. Білоконя інституті «Діпромісто» під час проведення комплексної економічної оцінки території, а з 1995 р. застосування у грошовій оцінці набуло масового характеру. Опрацьовані методологічні та технологічні прийоми використання ГІС-технологій у цьому виді робіт.

Серед головних завдань, у яких застосування ГІС-технологій значно підвищує якість грошової оцінки є:

1. Автоматизований збір, обробка та систематизація вихідних даних (семантичних і картографічних).

2. Аналіз отриманої інформації (застосування методів просторового аналізу для обрахунку площ об'єктів, їх довжини, периметра; використання оверлейного та буферного аналізу для визначення щільності розповсюдження окремих факторів оцінки; побудова картограм та картодіаграм при визначенні інтегральних індексів якості території; застосування методу ізоліній при інтерполяції результатів тощо).

3. Пошук, сортування та вибірка результатів грошової оцінки окремих земельних ділянок.

4. Підготовка та роздрукування результатів грошової оцінки через застосування принтерів та плотерів.

Першим вітчизняним програмним продуктом, який використовувався в оцінці земель була геоінформаційна система МІСТО, але вже в 1997 р. виникла нагальна потреба розробки програмного продукту, який використовує як оболонку одну з сучасних геоінформаційних систем, таку як ArcView 3.1. від фірми ESRI. На даний час розроблено декілька вітчизняних програмних продуктів для проведення грошової оцінки земель, які широко застосовуються під час оцінки населених пунктів України.

Умовами для виконання грошової оцінки окремої земельної ділянки на основі застосування ГІС-технологій є:

- наявність електронної карти населеного пункту (векторної або растрової);

- графічні дані щодо економіко-планувального зонування території, зони впливу локальних факторів, агровиробничі групи ґрунтів;
- дані земельного кадастру, або системи реєстрації земельних ділянок.

У випадку наявності всіх перерахованих даних користувачі систем отримують можливість:

1. Визначити грошову оцінку земельної ділянки різного функціонального використання в будь-якій точці електронної карти населеного пункту з переліком локальних факторів, що формують оцінку.

2. Визначити грошову оцінку вільного полігону з урахуванням взаємного розташування полігону і факторів.

3. Визначити грошову оцінку земельної ділянки юридичної чи фізичної особи із збереженням інформації в базі даних та можливістю отримання звіту із грошової оцінки.

Перевага виконання грошової оцінки з використанням ГІС полягає не тільки у заощадженні часу, але й у можливості поєднати її з іншими містобудівними роботами: земельним і містобудівним кадастрами, генеральним планом, схемою приватизації земель населених пунктів тощо.

1. Третяк А.М., Панчук О.Я., Лихогруд М.Г. Автоматизована інформаційно-аналітична система “Грошова оцінка та оподаткування земель в Україні” // Землевпорядний вісник. – 1999. – № 2. – С. 21-26.

2. N.Lihogrud, Y.Palekha, E.Seredynyn. A cost assessment of land in Ukraine // 13th European user conference. – Firenze, Italy. – 1998. – P. 1-3.

3. Земельно-правовий та аналітичний ресурс «Моя земля». [Електронний ресурс]: – Режим доступу: <http://www.myland.org.ua/index.php?id=1528&lang=uk>.

Науковий керівник: Анопрієнко Т.В., старший викладач кафедри геоінформаційних систем, оцінки землі та нерухомого майна Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова