

УДК 332

МОНИТОРИНГ ГОРОДСКИХ ЗЕМЕЛЬ И АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОЙ СИТУАЦИИ ЦЕНОВОГО ЗОНИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ г. ТАМБОВА

© И.В. Дубровина, М.В. Милосердова

Ключевые слова: мониторинг земельные ресурсы; использование; анализ; кадастровая стоимость.

В работе приведены сравнительные подходы комплексного анализа современной ситуации ценового зонирования земель на территории г. Тамбова, его место и роль в обеспечении перспективного прогнозирования в системе регионального мониторинга земель и экономической стратегии городского рационального землепользования.

Переход общества в индустриальную стадию развития привел к увеличению значимости осуществления мониторинга окружающей среды. Эксплуатация природно-территориальных комплексов привела к чрезмерному росту нагрузок на земельные ресурсы в городских ландшафтах.

Земельным кодексом Российской Федерации (ст. 67) установлена необходимость осуществления государственного мониторинга земель, представляющего собой систему наблюдения за состоянием земель. Объектами государственного мониторинга земель являются все земли в Российской Федерации независимо от форм собственности, их целевого назначения и разрешенного использования.

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости осуществляет функции по оказанию государственных услуг в сфере государственного мониторинга земель.

В перечень задач государственного мониторинга земель входят: своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов; информационное обеспечение ведения земельного кадастра, государственного земельного контроля за использованием и охраной земель, землеустройства, а также иных функций государственного и муниципального управления земельными ресурсами; обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель. Получение информации при осуществлении мониторинга может проводиться с использованием:

- а) дистанционного зондирования (съемки и наблюдения с космических аппаратов, самолетов, с помощью средств малой авиации и других летательных аппаратов);
- б) сети постоянно действующих полигонов, эталонных стационарных и иных участков, межевых знаков и т. п.;
- в) наземных съемок, наблюдений и обследований (сплошных и выборочных);
- г) соответствующих фондов данных [1].

Городские земли являются одной из составляющих частей объектов наблюдения за состоянием земельных

ресурсов, их оценки, прогноза изменений под воздействием природных и антропогенных факторов.

В практике достаточно давно используют мониторинг городских земель, а также картографическую визуализацию и интерпретацию результатов исследований, но недостаточно полно и разносторонне такая информация представлена на локальном уровне по состоянию землепользования, в частности территории г. Тамбова.

Так как зачастую городские земли рассматриваются с позиций обеспечения жизнедеятельности города (инженерной инфраструктурой, уличной и дорожной сетью, системой общественного транспорта и коммуникаций), то для рационализации использования таких земель немаловажными становятся сведения ценовой политики, которая базируется на кадастровой оценке стоимости земли.

Кадастровая оценка земель населенных пунктов – это экономическая оценка потребительной стоимости земельных участков поселений, включенных в земельный кадастр [2].

Цена городских земельных участков определяется в комплексе с другими объектами недвижимости. Один из принятых методов определения стоимости земли населенных пунктов базируется на учете ее доходности, в качестве городского объекта хозяйствования и землепользования.

По анализируемым материалам кадастровой оценки стоимости городских земель мы выяснили, что кадастровая оценка включает несколько последовательных этапов:

- определение кадастровой стоимости 1 га земли в среднем по городу;
- выделение и характеристика оценочных зон земель;
- дифференциация стоимости земель по оценочным зонам.

В ходе исследования эффективности использования такой информации в целях мониторинга земель г. Тамбова нами проводится комплексный анализ современной ситуации ценового зонирования земель на территории г. Тамбова. В комплексный анализ нами были включены сведения и характеристики об оценочных участках, с учетом значений коэффициентов дифферен-

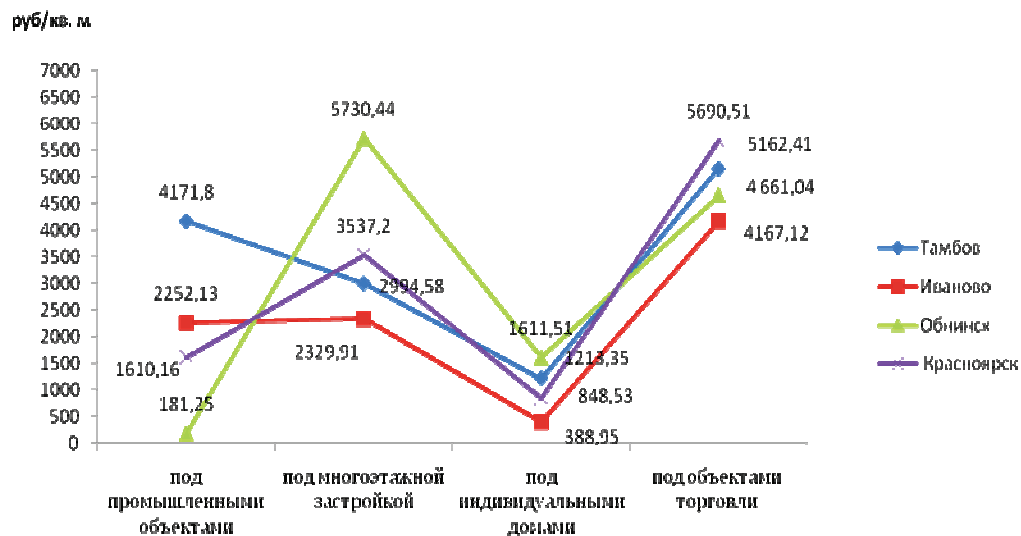


Рис. 1. Средний уровень кадастровой стоимости 1 м² земель населенных пунктов по разрешенному виду использования

циации и факторов относительной ценности территории, таких как:

а) доступность населения к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения;

б) обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории, транспортная доступность к местам приложения труда;

в) уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения в пределах микрорайона, квартала или иной планировочной единицы местного значения;

г) историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории;

д) состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия;

е) инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности территории разрушительным природным и антропогенным воздействиям;

ж) рекреационная ценность территории, а также сравнительные показатели соразмерной кадастровой и рыночной стоимости городских земельных участков, т. к. оценка земель городских и пригородных поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан осуществляется на основании статистики рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости.

Ценовое зонирование городских земель Тамбова представляет собой 15 оценочных зон, в отношении каждой из которых определена кадастровая стоимость 1 м² земли площади и определены 29 видов разрешенного использования земельных участков и категорий арендаторов, в отношении которых установлены соответствующие коэффициенты [3].

Пример сравнительных характеристик ценообразования кадастровой оценки городских земель отображен

на рис. 1, где видны тенденции разноразмерной стоимости по городам РФ, в т. ч. и в г. Тамбове, где видно высокое значение кадастровой стоимости земли под промышленными и торговыми объектами.

По нашему мнению, пример такого анализа, в ходе проведенных исследований, может полноценно отобразить динамику изменений целевого назначения и кадастровой стоимости разрешенного использования земель, на основе которого будет сформирована электронная база данных для геоинформационного представления, в последующем используемая для прогнозирования в системе регионального мониторинга земель и экономической стратегии городского рационального землепользования.

ЛИТЕРАТУРА

1. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2008 году / под ред. В.С. Кислова, В.А. Самолетова и др. М: Роснедвижимость, ФГУП «ФКЦ «Земля», 2009. 260 с.
2. Оценка земельных ресурсов: учеб. пособие / под ред. В.П. Антонова, Н.Ф. Лойко. М.: Ин-т оценки природных ресурсов, 1999. 364 с.
3. Постановление главы администрации города Тамбова от 1.03.2006 г. № 1073.

Поступила в редакцию 12 ноября 2010 г.

Dubrovina I.V., Miloserdova M.V. Monitoring of urban land and analysis of modern situation of land price zoning of Tambov

In the work the relative ways of complex analysis of modern situation of land price zoning of Tambov, its place and role in supply of perspective forecasting in the system of regional monitoring of lands and economical strategy of city rational land using are given.

Key words: monitoring; land resources; using; analysis; cadastral price.