

СИСТЕМАТИЗОВАНЕ ВИЗНАЧЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ ПЕРЕДМІСТЯ

Колосюк А.А., к.е.н., доцент; Олійник В.Д., к.г.н., доцент;
Стаднікова Н.В., асистент
(кафедра геодезії та землеустрою)

Виступаючи центром регіонального розвитку, великі міста активно впливають на систему приміського розселення, формують особливий виробничо-господарський комплекс, орієнтований на взаємодію із містом-центром, поступово збільшуючи попит на приміську нерухомість. Саме тому дослідження територіальної динаміки показників грошової та ринкової вартості земель передмістя є перспективним та актуальним.

Поняття оцінки земель є фундаментальним для розуміння процесів, що відбуваються у сферах землеустрою, оподаткування об'єктів нерухомості, а також у містобудівній діяльності в умовах ринкової економіки. Дослідження територіальної динаміки показників грошової та ринкової вартості земель передмістя ґрунтується на методичному підході зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок із використанням геоінформаційних технологій (програмного продукту Arc GIS компанії ESRI), що дозволить у зручний спосіб моделювати (візуалізувати та аналізувати) отримані результати як у двовимірному так і трьохвимірному зображенні.

Розрахунок ринкової вартості типової нерухомості поселень проводиться із врахуванням типових характеристик зазначеної нерухомості за наступними показниками: дата оцінки; величина торгу; якість будівельних та оздоблювальних матеріалів; ступінь готовності до експлуатації; наявність меблів, побутової техніки; щільність забудови; місце розташування в межах поселення; забезпечення інфраструктурою інженерних комунікацій; стан конструктивних елементів будинку; технічний стан приміщень.

Методика складається із 4-х основних етапів, за результатами яких створена просторова модель розподілення показників ринкової вартості нерухомості по території приміського району, що надасть можливість фіксувати на певну дату та визначити прогнозовані показники ринкової вартості типової нерухомості поселень (у тому числі і тієї, де обмежена кількість активних транзакцій, або у яких вона повністю відсутня).