

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ НОРМАТИВНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ЗАНЯТЫХ МНОГОЛЕТНИМИ ДЕРЕВЬЯМИ

Туропов Аъзам Камолович

Аннотация:

Статья исследует применение пространственных отношений при оценке земель. Раскрыто содержание общего оценивания земель. Описаны принципы нормативного оценивания и условия его применения. Статья раскрывает особенности комплексного оценивания земель. Описаны три основных этапа комплексного оценивания: структуризация, систематизация и метод предпочтительности.

Ключевые слова: землепользование, оценка земель, пространственные отношения, кадастр.

ВВЕДЕНИЕ

Пространственные отношения применяются в экологии, в кадастре, в геоинформатике, в региональной и пространственной экономике. Пространственные отношения исследуются в области искусственного интеллекта. Именно пространственные отношения задают синергетику пространственной информации [1]. На стоимость земель влияет пространственная дифференциация [2]. Пространственные отношения тесно связаны с пространственной дифференциацией и задают ее. Пространственные отношения описывают отношения пространственных моделей и пространственных отношений между моделями и реальными объектами.

МАТЕРИАЛЫ И МЕТОДЫ

Задачи оценки земель требуют многоэтапных решений [3]. К условиям решений задач по оценке земель относятся основные виды земельных платежей. В Узбекистане предусмотрены основные виды земельных платежей: арендная плата; земельный налог; нормативная цена земли [4]. Земельный налог представляет собой плату за землю, находящуюся в собственности, пожизненном наследуемом владении, бессрочном пользовании. Размер налога определяется с учетом качества, площади, а также от

местоположения. Значимость местоположения определяется пространственными отношениями

Арендная плата определяется договором сторон за пользование землей. Арендная плата относительно стабильная величина, устанавливаемая на определенный период времени. Этот параметр договорной и относится к условно стабильным параметрам, применяемым при поддержке принятия решений.

Нормативная цена земли представляет собой показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения на основе принятых нормативов, в частности, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. Нормативная цена наиболее вариабельный показатель. Этот показатель содержит большое число элементов с информационной неопределенностью.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ОБСУЖДЕНИЕ

Нормативное оценивание

Для определения нормативной цены земли необходимо применение нормативных документов. Следует отметить, что в теории принятия решений также применяют нормативные модели принятия решений. Применение этих моделей основано на выбор предпочтительных альтернатив исходя из заданного критерия и модели информационной ситуации, в которой принимается решение. При этом должны быть известны все альтернативные варианты и все данные, необходимые для их оценки.

Комплексное оценивание

Факторов, влияющих на цену земельных участков много, но в результате оценивания должно быть одно значение. Поэтому для оценки, с учетом пространственных отношений необходимо проводить комплексное оценивание.

Кадастровая оценка земель

Основой массовой оценки и индивидуальной оценки земель является кадастровая оценка земель. В систему кадастровой оценки городских земель входят ряд факторов, исключая конъюнктурные факторы. По совокупности характеристик массовой оценки территории субъектов РФ разделяются на ряд



дифференциальных оценочных зон, определяемых по базовым ставкам земельного налога и нормативной цене земли.

На основе кадастровой оценки земли проводят оценку стоимости земельных участков или права их аренды. Кадастровая оценка включает юридическую и пространственную составляющие.

Комплексная экономическая оценка - это оценка, учитывающая факторы ценности. Такие факторы применительно к городскому кадастру приведены в таблице 1.

Таблица 1 Факторы, влияющие на оценку земель

№	Фактор
1.	Местоположение земельного участка в границах города;
2.	Уровень развития социально-бытовой инфраструктуры города;
3.	Транспортная доступность территорий города;
4.	Уровень развития инженерных систем и коммуникаций;
5.	Экологическое состояние земель города;
6.	Возможность проявления опасных природных явлений;
7.	Историко- архитектурная значимость территории

Основным принципом комплексной оценки является зонирование территории города. Зонирование это фактическое использование пространственных отношений, представленных в виде многослойной структуры.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Экономическая оценка земель может быть нормативной или комплексной. В обоих случаях для фактической оценки используют пространственные отношения, которые выделяют либо косвенным признакам либо по явным. Для простых информационных ситуаций целесообразно применение нормативной оценки. Такая оценка лишена субъективизма и оперативна. Для сложных ситуаций оценивания необходимо применение комплексной оценки, которая, в свою очередь, включает ряд информационных моделей и информационных единиц. Особенностью современного оценивания является широкое применение геоинформационных технологий. Особенностью современного оценивания является необходимость периодической актуализации оценок в связи с изменением экономической ситуации и внешних условий. Следует отметить возможность получение



пространственных зон на основе визуальных моделей средствами ГИС.

ЛИТЕРАТУРЫ

1. Бахарева Н.А. Пространственные отношения в экологических исследованиях //Перспективы науки и образования. 2016. № 3. С. 16–19.
2. Васютинская С.И. Пространственные отношения в кадастре недвижимости // Славян-ский форум. 2015. № 4 (10). С. 89–96.
3. Цветков В.Я. Пространственные отношения в геоинформатике // Науки о Земле. 2012. № 1. С. 59–61.
4. Цветков В.Я. Виды пространственных отношений // Успехи современного естествознания. 2013. № 5. С. 138–140.
5. Spatial Economics Edited by Masahisa Fujita, President, Research Institute of Economy, Trade and Industry, Professor, Konan University and Professor, Kyoto University, Japan, 2015. 904pp.
6. Романов И.А. Состояние пространственной экономики // Славянский форум. 2013. № 1(3). С. 110–115.

