Кухтин Петр Викторович. Совершенствование экономической оценки земель населенных пунктов (На материалах городов Моск. обл.) : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.27 : Москва, 1997 229 c. РГБ ОД, 61:98-8/337-9

**Содержание к диссертации**

Введение

**Глава 1. Теоретические и методические основы оценки земли 10**

1.1. Исторические особенности развития оценки земель в России 10

1.2. Теоретические и методические основы оценки земли 16

1.3. Анализ концепции экономической оценки земель городов 28

1.4. Современные правовые основы экономической оценки земель в России 49

**Глава 2. Общие принципы и методы оценки земель на селенных пунктов 74**

2.1. Существующие методические основы стоимостных оценок земель 74

2.2. Общие понятия и методы массовой оценки земель населенных пунктов 91

2.3. Общие принципы зонирования территорий населенных пунктов для различных целей 105

2.4. Природно — экологическая характеристика оцениваемых населенных пунктов 113

**Глава 3. Экономическая оценка земель населенных пунктов (на материалах городов Железнодорожного и Серпухова Московской области) 121**

3.1. Анализ использования земель в оцениваемых населенных пунктах 121

3.2. Экономическая оценка земель промышленно-коммунального назначения (I группа землеполъзователей) 128

3.3. Экономическая оценка земель объекгов коммерческого назначения (IІ группа землепользователей) 170

3.4. Экономическая оценка земель с уникальными условиями использования (III группа землепользователей) 176

Выводы и предложения 189

Литература 193

Приложения 206

* [Теоретические и методические основы оценки земли](http://www.dslib.net/zemle-ustrojstvo/sovershenstvovanie-jekonomicheskoj-ocenki-zemel-naselennyh-punktov.html#785551)
* [Современные правовые основы экономической оценки земель в России](http://www.dslib.net/zemle-ustrojstvo/sovershenstvovanie-jekonomicheskoj-ocenki-zemel-naselennyh-punktov.html#785552)
* [Общие принципы зонирования территорий населенных пунктов для различных целей](http://www.dslib.net/zemle-ustrojstvo/sovershenstvovanie-jekonomicheskoj-ocenki-zemel-naselennyh-punktov.html#785553)
* [Экономическая оценка земель объекгов коммерческого назначения (IІ группа землепользователей)](http://www.dslib.net/zemle-ustrojstvo/sovershenstvovanie-jekonomicheskoj-ocenki-zemel-naselennyh-punktov.html#785554)

**Введение к работе**

Необходимость перехода экономики России на рыночные отношения сейчас является общепринятой, хотя до сих пор нет рациональных вариантов достижения данной цели, предусматривающих методы, темпы и уровни этого перехода. Отсутствие законодательной базы на федеральном и местном уровне не позволяет включить в активный оборот главный объект недвижимости — землю.

Формирование рыночной экономики тесно связано с формированием земельного рынка, что ставит перед субъектом собственности проблему оценки земли и как. предмета труда, а как объекта недвижимости. Данный вопрос и предназначено решать экономической оценке земель.

Развитие рыночных отношений в России закономерно привело к включению в гражданский оборот, точнее в сферу товарно — денежных операций, объекты недвижимости, в частночти земельных участков, что в свою очередь, поставило необходимостью аде к — ватного определения стоимостного эквивалента земельного участка конкретного целевого назначения. В настоящий момент интерес к оценке земли проявляют все участники земельного рынка. Более активно проявляется интерес к оценке как со стороны участников различных имущественных сделок с землей, зданиями — сооружениями, так и со стороны государственных органов, регулирующих земельный рынок в пределах своей компетенции, уста — новленной законодательством.

*Целью диссертационной работы*является совершенствование научно — методических положения экономической оценки земель и Формирования цены земельных участков различных групп землепользователей в населенных пунктах.

В соответствии с целью исследования решались следующие задачи: исследовались правовые и методические аспекты осуществления экономической оценки земель населенных пунктов; определялись факторы, влияющие на формирование цены на конкретный земельный участок; выявлены радиусы взаимодействия факторов и подфакторов; определены оценочные зоны для различных групп землепользователей.

***Объект исследования.***Функционально и стационарно суще — ствующая территория населенного пункта.

***Предмет исследования.***В качестве предмета исследования рассматривалась механизм формирования стоимости земельных участков в условиях создания механизма рыночной экономики на территории населенных пунктов.

Решались вопросы:

— изучение закономерностей формирования стоимости при  
пофакторной оценке;

определение влияние каждого фактора на конечную оценку земель населенных пунктов;

исследование формирования оценочного зонирования территории при оценке различных групп землепользователей;

— определение влияния фактора расстояния до областного  
центра на формирование стоимости земельных участков различных  
групп землепользователей;

*Методика исследования.*Методологической основой настоящей работы является системный подход к исследованию Формирования рыночной стоимости земельных участков различных групп землепользователей. Конкретизацией системного подхода к изучению социально —экономического формирования стоимости земельных участков, по нашему мнению, является подход, в котором учитывалась как областная региональная система формирования

**б**рыночной стоимости земель, так и взаимосвязь местной локальной структуры макроэкономического развития конкретного населенного пункта в разрезе самостоятельного формирования оценочных факторов.

Индивидуальный подход к экономической оценке различных групп землепользователей позволяет выявить всю совокупность влияния экономических и макроэкономических факторов на уровне населенного пункта. Теоретической и методологической базой исследования явились классические работы по формированию земельной ренты и рыночной стоимости земельных участков таких ученых как: Александрова А. С, Артеменко В. В., Варламова А.А., Ломко П. Ф., Ломакина Г. В., Мосьянова В. В., Хасбулатова Р. И., Шаманаева В. С.

Из специальных методов исследования использованы методы системного анализа, экономико — математического моделирования, математической статистики.

*Научная новизна работы,*

1. В работе предложена постановка и решения задачи по экономической оценке земель населенных пунктов, в частности городов, для целей реструктуризации платности землепользовании и путей совершенствования экономической оценки земель по следующим элементам:

— проведению массовой оценки земель населенных пунктов вне  
зависимости от формы собственности на землю;

— созданию унифицированной модели оценочных факторов,  
действующих на территории Российской Федерации;

— выявлению тенденций по формированию стоимости земель в  
городах субъектов Российской Федерации.

2. Разработана методика оценки земель по группам землеполь  
зователей, выявлены тенденции и закономерности распределения  
оценочных зон по территориям исследуемых городов.

Предложенные модели экономической оценки земель по группам землепользователей позволят определить зоны повышенного или пониженного спроса на земельные участки и с помощью экономических рычагов — снижения платы за землепользования — привлечь потенциальных землепользователей (инвесторов) на менее привлекательные земельные участки.

1. Предложенная в диссертации модель экономической оценки земель городов позволяет выявить всех городских землепользователей и создать налогооблагаемую базу как экономическую основу основных федеральных налогов, сбалансировать формирования доходной части бюджета всех уровней. Важным отличием предлагаемых моделей экономической оценки земель различных групп землепользователей является введение фактических затрат, взятых непосредственно с производства: как из материалов строительных организаций, так и из аналитических отчетов риэлторских фирм, и непосредственные расчеты, сделанные самим автором,
2. Разработаны следующие положения по экономической оценке земель в городах:

обобщены и проанализированы существующие принципы и методы оценки земель населенных пунктов зарубежных и отечественных авторов применительно к современным условиям создания института рыночной экономики в России;

усовершенствованы методические подходы к пофакторной денежной оценке земель городов и поселков;

— критически рассмотрено применение методик по оценке  
земель, рекомендуемых Всемирным Банком;

- разработаны общие принципы массовой оценки земель на  
селенных пунктов;

— разработана общие принципы оценки земель по группам

землепользователей.

*и^путтцуцргкпя пначимостъ работы*. Разработанная методика экономической оценки земель населенных пунктов по группам землепользователей на местном региональном рынке позволяет существенно повысить эффективность городского землепользования, регулировать промышленную и жилую застройки, совершенствовать развитие инженерно —строительной и социально — бытовой инфраструктуры как на территории населенного пункта, так и внутри зон застройки.

Результаты оценки земель можно также использовать для кор — ректировки нормативной цены земли конкретного целевого назна — чения, определять размер платы за предоставление прав аренды и самой арендной платы.

Важным практическим итогом исследования явилось то, что результаты экономической оценки земель позволяют усовершен — ствовать Генеральный план развития конкретного населенного пункта с учетом формирования ценовых зон и специфики развития проектной территории.

*Апробация работы.*Резу7\ьтаты работы были внедрены в отделе оценки земель и платежей Роскомзема России, Мособлкомземе. Итоги работы докладывались и одобрены на научно — практической конференции ГУ За (19 — 20 марта 1996 г) и на научной конференции молодых ученых ГУЗа (4-6 декабря 1996 г), использованы при выполнении научных отчетов, хоздоговорных работ.

*Объем работы.*Работа состоит из введения, трех глав, выводов и предложений и 26 приложений, иллюстрирована 10 рисунками, 7

таблицами. Список литературы содержит 135 наименований. Объем работы 205 страницы (без приложений).

**На защиту выносятся следующие основные положения диссертации:**

— обоснование выделения оценочных групп землепользователей  
в населенных пунктах;

— обоснование, определение и классификация оценочных  
факторов и подфакторов экономической оценки земель 1—ой  
группы землепользователей;

обоснования радиусов активного и пассивного воздействия оценочных факторов;

методика экономической оценки земель 2 —ой группы зем — лепольз о вателей;

методика экономической оценки земель 3 —ей группы землепользователей.

## Теоретические и методические основы оценки земли

Одним из самых специфических природных ресурсов является земля. Она фактически является основой существования человека, местом его обитания, пространственным базисом для размещения любого вида предприятий, его культурно — бытовой деятельности.

В СССР после 1917 года земельно — оценочные работы фактически были приостановлены в связи с национализацией земли и военными действиями. Частичное возрождение земельно — оценочных работ стало возможным в условиях осуществления государством НЭПа, что потребовало введение рентных платежей за сельскохозяйственные и городские земли. В этот период, с 1923 по 1924 годы, были определены 8 классов пригодности сельскохозяйственных земель. В 1928 году Совнарком установил дифференциальную арендную плату для 10 классов городских поселений. Ликвидация НЭП и сплошная коллективизация (1930—1931 г.г,) приостановили проведение земельно — оценочных работ, так как считалось, что поскольку в социалистическом обществе земля является государственной собственностью, то она не должна покупаться и продаваться, а это значит, что необходимость в оценке отпадает, а проводить оценку земель — значит возрождать капитализм.

Вновь к проблеме оценки земель возвратились лишь в начале 50 —х годов, а именно в 1955 году. По заданию МСХ СССР была создана комиссия под эгидой Почвенного института им. В.В. Докучаева, которой была определена задача по возобновлению исследований по бонитировке почв. В основу были положены принципы Докучаева и Симбирцева, основанные па изучении почв и их плодородии. С 1960 по 1971 годы были проведены экспериментальные работы по исследованию и оценке земель.

В 1971 году Почвенный институт им. В.В. Докучаева совместно с Росгипроземом разработал единые для РСФСР методические указания по бонитировке почв. Начиная с 1968 года значительные исследования по оценке земель выполнялись в Государственном научно — исследовательском институте земельных ресурсов (ГИЗР)[87, с. 12]. За период 1971 — 1989 годы было проведено четыре тура оценки земель па уровне хозяйств, районов, областей (краев).

Оценка земель сельскохозяйственного назначения проводилась по единой методике, основанной «...на определении, изучении и отражении вклада земли в производство сельскохозяйственной продукции, влиянии ее на различия в производительности труда, т. е. На установление эксплуатационной ценности» [33, с. 16].

«Оценка является методом определения сравнительной ценности объектов, не имеющих стоимости в связи с тем, что они не являются продуктом труда человека, но обладают свойствами, по которым можно высказать более или менее обоснованное суждение по вопросу их потребительной стоимости» [81, с. 10]. Теоретически оценке могут быть подвергнуты те объекты, у которых есть один или несколько качественных показателей, по величине которых можно сделать определенную классификацию данных объектов. Эти качественные показатели должны отвечать следующим требованиям: ? наличие практической возможности их точного определения; ? наличие возможности экономического представления изменения величины данного показателя. «Земля как главное средство производства в сельском хозяйстве полностью отвечает этим требованиям» [33, с. 173. Необходимо отметить, что земля имеет множество сравнительных признаков, которые выбираются индивидуально и согласно цели оценки земель. Цель оценки определяет сферу применения результатов земельно — оценочных материалов в виде оценки. От определения целей оценки зависит выбор методов оценки земель. В социалистическом государстве, в период существования СССР, а именно с 1917 года по 1991 год, были следующие цели оценки земель: ? обеспечение эффективного использования земли как ресурсного капитала сельского хозяйства в целом; ? создание необходимого планово — картографического, статистического и нормативного материала для обоснования выбора специализации хозяйств в соответствии с различными типами земель; ? обеспечение агропромышленных органов достоверными данными о продуктивности земель при прогнозировании и планировании развития сельскохозяйственного производства и размещении госзаказа закупок сельскохозяйственной продукции и сырья; ? обеспечение информацией для проведения дифференциации государственных цен на продукцию сельского хозяйства, для выравнивания экономических условий производства; ? обеспечение материалов для мелиоративных работ, коренного улучшения сельскохозяйственных угодий ? определение стоимостных данных земли для компенсации потерь при изъятии земель из сельскохозяйственного оборота. Из этого видно, что земля может оцениваться с разных позиций, каждая из которых ориентирована на определенную цель и практическую задачу. Предметом оценки является изучение и определение потребительной стоимости земель. Б СССР оценка земель проводилась в основном для нужд сельскохозяйственного производства, оценка земель населенных пунктов носила экспериментальный характер и имела ограниченное применение, которое фактически использовалось при строительстве уникальных объектов (метро, воєнно — космические объекты). «Объект оценки определялся в процессе проведения земельно — оценочных работ и зависит от цели и вида оценки. Объектом оценки могут быть землепользования, его подразделения и единичные земельные участки» [81, с. 12]. Оценка землепользовании как объекта производилась при общей экономической оценке для целей планирования, организации руководства сельхозпроизводства,

## Современные правовые основы экономической оценки земель в России

Прежде чем проводить анализ применения ранее исследованных методов оценки, необходимо проанализировать современное состояние правовой и экономической ситуации на рынке земли. Частная собственность на недвижимость юридических и физических лиц. В Западной Европе и США действует система законодательных актов, позволяющая юридическим и физическим лицам иметь в частной собственности земельные участки практически любого целевого назначения (исключения составляют — земли обороны и служб государственной безопасности).

В настоящий момент в Российской Федерации действует Гражданский Кодекс Российской Федерации, в ст. 2 ГК РФ говорится о том, что участниками сделок могут выступать физические и юридические лица (2). В настоящий момент, по действующему законодательству, в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением того, которое может наносить вред обороне и безопасности государства и его граждан. Количество и стоимость недвижимого имущества не ограничивается, кроме случаев, прямо указанных в ГК РФ ст. 213 (2). Право собственности, декларированное Законом РСФСР «О собственности в РСФСР» от 24 декабря 1990 г., согласно ст. 2 Закона «О собственности» «право собственности определено, как возможность собственника по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом» (6, с.З). В настоящий момент существует несколько видов собственников объектов недвижимости: физические и юридические лица.

Рассмотрим более подробно правомочия юридических лиц по распоряжению земельными участками: — государственные и муниципальные предприятия; согласно ст. 13 ГК РФ данные предприятия относятся к так называемым унитарным предприятиям, что говорит о том, что имущество этих предприятий не является собственностью, а передается данному предприятию на праве полного хозяйственного ведения или управления; согласно этому земельные участки, обеспечивающие производственный процесс, передаются им на праве пользования, и определяется право полного хозяйственного ведения ст. 294 ГК РФ, как то владение, пользования и распоряжение земельными участками в пределах, установленных ГК РФ, что предусматривает ограничения соответствующего характера — не вправе продавать, сдавать в аренду, отдавать в аренду, вносить в качество вклада в уставной капитал или иным способом распоряжаться земельным участком (2). — крестьянские (фермерские) хозяйства, создавались в со ответствии с законом «О предприятиях...», частные (семейные) предприятия создавались отдельными гражданами, или их группой, ведущих совместное хозяйство для организации производственно — коммерческой деятельности с целью получения прибыли, и иму щество предприятия является собственностью его учредителя; раз новидностью частного предприятия является крестьянское (фермерское) хозяйство, действие которого регламентируется за коном РФ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и другими законодательными актами, в настоящее время земельный участок, объединенный членами хозяйства принадлежит им на праве общей собственности, и делится на долевую собственность или без опре — деления долей совместной собственности; все это накладывает особые условия распоряжения, в частности, передача земельного участка одним из собственников другому человеку требует согласия всех собственников; при долевой собственности передача земельного участка другому собственнику данного хозяйства может осуще ствляться самостоятельно; — хозяйственные товарищества и общества (акционерные общества закрытого типа); согласно п. 3 ст. 11 закона «О предпри ятиях,.,», все имущество принадлежит его участникам на праве общей собственности или пропорционально вносимой доли ус — тавного капитала; полное товарищество согласно ГК РФ имеет статус юридического лица; а в качестве паевого взноса в уставной капитал может включаться земельный участок; — производственные кооперативы; деятельность регулируется ст. 107 ГК РФ, в частности, регулируется правовое положение «Производственного кооператива (Артели)»; ст. 109 ГК РФ показывает, что кооперативы, согласно ст. 109 ГК РФ, являются собственниками своего имущества, и вправе распоряжаться земельными участками по собственному усмотрению в рамках действующих законодательных актов; — некоммерческие организации — к ним относятся потребительские кооперативы, действующие в соответствие с Законом РФ от 19 июня 1992 г. «О потребительских кооперативах», к ним относятся садоводческие товарищества, дачные, гаражные и жилищностроительные кооперативы, коллективы индивидуальных застройщиков; сюда же согласно ст. 28 Закона СССР «Об общественных объединениях» отнесены: общественные организации (благотворительные, религиозные, профсоюзные), фонды и партии являются собственниками недвижимости (земельные участки) и могут самостоятельно, в рамках действующего законодательства, ими распоряжаться.

## Общие принципы зонирования территорий населенных пунктов для различных целей

В настоящий момент существует несколько видов зонирования территорий населенных пунктов: архитектурно —планировочное, градостроительное, оценочное. Для каждого из видов зонирования территорий населенных пунктов существуют свои концепции.

Существующая концепция выделения оценочных зон предлагает в установление городских кварталов со схожими оценочными показателями экономической оценки земли.

Первичной единицей формирования оценочной зоны предлагается автором принимать единичный объект землепользования. Вторичной единицей формирования оценочной зоны будет квартал (компактная, функциональная группа землепользователей со схожими характеристиками и параметрами). Третьей единицей фор — мирования оценочной зоны является группа кварталов, находящиеся в тесном соприкосновении друг с другом, имеющие общие оценочные факторы и подфакторы. На четвертом этане формируются оценочные зоны состоящие из оценочных кварталов.

Градация на оценочные зоны происходит по мере оценки го — родских территорий по факторам оценки. В частности, уже при расчёте 1 фактора, в пофакторной экономической оценке проис — ходит формирование первичных и вторичных единицы оценочных зон, а при расчёте 2 и 3 фактора формируются третьи и четвертые единицы формирования оценочных зон города.

Однако прежде чем начинать пофакторную оценку и формирование оценочных зон необходимо проанализировать архитектур — но — планировочную компоновку города, современное состояние расселения на оцениваемой территории.

Градостроительные принципы определения градостроительной ценности и градостроительных зон сформированы в границ заложены в следующем положении строительных норм и правил (СНиП 2.07.01—89) где, в частности сказано, что зоны устанавливаются исходя из рельефа местности и с учетом плотности инженерных и транспортных магистральных сетей, насыщенности общественными объектами, капиталовложений в инженерную подготовку территории, наличия историко-культурных и архитектурно — ландшафтных ценностей, а также объектами специального назначения.

Согласно инструкции: "О градостроительном зонировании населенных пунктов с численностью населения от 80 до 250 тыс.человек"; распределение территории города по зонам градостроительной ценности (градостроительное зонирование) выполняется на опорном плане города масштаба 1:25000, однако в зависимости от площади населенного пункта может изменяться, масштаб опорного плана, но требования к плановой основе остаются без изменения.

Основные требования предъявляемые к плану заключаются в следующем: на плане должна быть нанесена утвержденная административным органом городская (поселковая) черта, выделены водоисточники. В границах городской (поселковой) черты выделяются зоны различного функционального назначения, согласно действующему СНиПу 10.02.03 — 68, которым определяют процентное соотношение застройки специфическими функциональными сооружениями и отнесению данной застройки к соответствующей функциональной застройки конкретного назначения: жилой застройки (селитебная зона) независимо от ее типа; промышленности, транспорта, энергетики, связи и других землепользователей про — мышленно — производственной сферы; сельскохозяйственные угодья; земли лесного фонда, земли водного фонда; земли занятые объектами смешанного назначения.

В связи с тем, что обычно в населенном пункте селитебная территория занимает значительную его часть, территория насе — ленного пункта делится на планировочные участки. Их границами могут выступать естественные рубежи (ярко выраженные элементы рельефа — реки, ручьи, овраги, балки, обрывы и другие элементы городского ландшафта); границы памятников архитектуры с зонами регулируемой застройки; крупные инженерные сооружения (железные дороги, магистральные автомобильные дороги, магистральные улицы); границы (охранные зоны, заборы) предприятий (производственного и не производственного назначения); границы сельскохозяйственных и лесных угодий, другие отличительные черты местности (защитные лесополосы).

На территории селитебной застройки границами выделяются различные строительные зоны (территории, застроенные однотипными жилыми домами): зона усадебной, малоэтажной застройки, зона многоэтажной секционной (3 — 5 этажей), зона многоэтажной секционной (6 — 9 этажей), зона многоэтажной секционной застройки (10— 12 этажей, до 22 этажей).

Также определяется функциональная характеристика, зоны по преобладанию той или иной застройки и различают: селитебную, селитебно —промышленную, промышленную, рекреационную, се — литебно — рекреационную, согласно СНиП 03.02.1—91.

## Экономическая оценка земель объекгов коммерческого назначения (IІ группа землепользователей)

Вторая группа землепользователей — группа объектов коммерческого назначения: культурно — зрелищного обслуживания, многоэтажная и индивидуальная застройка, офисная застройка, промышленные предприятия (предприятия с занимаемой площадью до 12 га, складские помещения), предприятия питания и торговли (мелкие кафе, палатки и.павильоны). Для определения стоимости земельных участков под перечисленными объектами необходимо иметь данные по рыночной стоимости данных объектов (информация будет взята из агентств по торговле недвижимостью) и восстановительной стоимости данных объектов (информация будет браться из БТИ городов Железнодорожного и Серпухова).

После этого будет -производиться расчет стоимости земельных участков по выведенной автором формуле (28): n — повышающий коэффициент. Показывает удорожание объекта вследствие непредвиденных расходов при строительстве аналогичного объекта, п=1,05; Рэ — общая площадь на этаже объекта оценки, в м2; Кэ — количество этажей в объекте оценки; Пд — количество подъездов (секций) и входов в доме, в шт.; Р0 — площадь земельного участка, отведенного под объект недвижимости, в га или м2; t — коэффициент, показывающий на увеличение площади участка за счет подъездных путей, t = 1,2; і — повышающий коэффициент, показывающий на увеличение площади участка за счет прилегающей детской площадки или сквера, і = 1,32 Необходимо отметить, что применение данной методики вычисления стоимости земельного участка из общей стоимости объекта будет базироваться на индивидуальной оценке каждого вида зе — мельного участка 2 —ой группы землепользователей. Д\я ускорения процесса обработки данных применяется программа MODEL — 80. Оценка земель занятых объектами культурно — зрелищного назначения (кинотеатры, клубы, дискотеки, казино, бары и т.п.). Результаты оценки земель занятых объектами культурно — зрелищного назначения в городе Железнодорожном приведены в приложении 23. Как видно из приложения 23 начинают формироваться новые оценочные зоны.

Отличительным признаком формирования оценочных зон является хорошая транспортная доступность к центральной части города Железнодорожного — 1 — ая оценочная зона; Южное Кучино — 2-а оценочная зона; Северное Кучино — 3-я оценочная зона; микрорайоны Саввино и Темниково — 4—ая оценочная зона. Границы оценочных зон приведены на рисунке N 9. В приложении 24 приведены результаты оценки земель занятых аналогичными объектами в городе Серпухове, здесь прослеживается четкое деление на 3 оценочные зоны. Западная граница города — р. Нара — I— ая оценочная зона; р.Нара — железная дорога — 2 —ая оценочная зона; железная дорога — восточная граница города — 3 — оценочная зона. Границы оценочных зон приведены на рисунке N 10. Полученные оценочные зоны будут базовыми зонами оценки земель 2 —ой группы землепользователей.

В приложении 25 дана оценка земель коммерческого назначения в городе Железнодорожном, относящаяся ко 2 —ой группе землепользователей. В частности, в приложении 25 приведена оценка земель занятых следующими объектами: многоэтажная застройка — графы 3 и 4; индивидуальная застройка — графа 5; офисная застройка — графа 6; промышленные предприятия — графа 7; предприятия питания (мелкие кафе и рестораны) — графа 8; предприятия торговли (палатки, павильоны, магазины} — графа 9. Анализируя полученные результаты мы видим, что экономи — ческая оценка земель, имеющих хорошую транспортную и пеше — ходную доступность выше чем в удаленных оценочных зонах — это 2, 3 и 4 оценочные зоны города Железнодорожного. Необходимо отметить, что спрос на данные земли постоянно увеличивается, что связано с близостью к городу Москве. В приложении 26 приведена оценка земель коммерческого назначения в городе Серпухове. Из полученных данных видно, что максимальные цены во 2 — ой оценочной зоне, затем идут 1 — ая и 3 — я оценочные зоны. Достаточно высокая стоимость земельных участков во 2 —ой оценочной зоне определяется следующими факто — рами: транспортная доступность (разветвленная сеть автомобильных дорог, и проходящей железной дороги Москва — Тула), развитием коммунальных и инженерных коммуникаций. Также эта оценочная зона имеет повышенный спрос среди потенциальных землепользователей, что в свою очередь и отражается на стоимости земельных участков. К данной группе землепользователей с уникальными условиями использования земель относятся: земли занятые лесами (городские леса, лесопарки, парки, различные виды лесополос); земли занятые сельхозпроизводством (земли сельскохозяйственного назначения, земли занятые питомниками). Данные виды землепользовании являются особо ценными ви — дами природных ресурсов. При оценке данных природных ресурсов необходимо учитывать то, что земля в лесном хозяйстве и, в частности, в лесопарковом хозяйстве городе, имеет не только практический характер, но и эстетическое и экологическое значение.

В основе экономической оценки земель, занятых лесом (многолетними насаждениями}, понимается денежное выражение экономического эффекта, приносимого лесными землями при их рациональном использовании в городской агломерации. При выполнении экономической оценке земель, занятых лесом, решается ряд проблем; — анализ состояния лесного фонда; — обоснование целесообразности отчуждения лесных земель для нужд промышленного и жилищного строительства; — определение ущерба, причиняемого лесам, зеленым на — саждениям пожарами, промышленными выбросами и иными антропогенными факторами. Основным критерием оценки лесных ресурсов и многолетних насаждений является величина народохозяйственного эффекта, получаемого в результате их рационального использования. Ос — повним показателем народохозяйствєнного эффекта является создание благоприятных санитарно-гигиенических и эстетико — художественных условий проживания в населенном пункте. Данные нормативы по созданию благоприятных санитарно-гигиенических условий проживания определяются в централизованном порядке на прогнозный период до 10 лет и пересматривается существенном изменении структуры лесньгх ресурсов, В условиях нестабильности экономической ситуации в стране использовать их предоставляется возможным. В следствии этого оценка земель занятых лесами и лесными насаждениями (защитные лесополосы) будет проводится как экономическая оценка земли, занятой раз — личным древостоем (оценка лесоземельного угодья).