

- ім. Ю. Федьковича. — К.: Кондор, 2006. — С. 150-160.
2. Ковалевський В.В. Розміщення продуктивних сил і регіональна економіка: підручник / В.В. Ковалевського, О.Л. Михайлюк, В.Ф. Семенова. — 8-ме вид., стер. — К.: Знання, 2006. — С. 100-120.
3. Статистичний щорічник України за 2007 рік / Держкомстат України; За ред. О.Г. Осауленка. — К.: вид-во „Консультант”, 2008. — 553 с.
4. Статистичний збірник «Регіони України» — 2007 рік. У 2-х ч. Ч.1 / Держкомстат України; За ред. О.Г. Осауленка. — К.: ІОЦ Держкомстату України, 2007. — 348 с.

Поступила до редакції 15.12.08

© В.Ю. Медведь, 2008

УДК 657.922:330.322(477)

И.Г. Гречановская\*  
С.О. Ракицкая\*\*  
С.Д. Теплицкая\*\*\*

### ОБОСНОВАНИЕ ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ВЕТХОЙ ЗАСТРОЙКИ

*У статті розглянута специфіка регулювання освоєння ділянок з морально і фізично зношеною забудовою. Показані методи встановлення інвестиційної привабливості споруджуваних на них об'єктів.*

*В статье рассмотрена специфика регулирования освоения участков с морально и физически изношенной застройкой. Показаны методы установления инвестиционной привлекательности сооружаемых на них объектов.*

**Постановка проблеми.** В условиях рыночной экономики ожидаемая доходность объекта инвестирования при приемлемом для инвестора уровне риска является основным стимулом и движущим мотивом осуществления инвестиционной деятельности. Для Украины, несмотря на усиление проявлений финансово-экономического кризиса, привлекательность инвестирования в жилищное строительство обусловлена сохранением достаточно высокого уровня доходности данной сферы деятельности, особенно в крупных городах [1]. Это объясняется уровнем спроса на жилую недвижимость определенного качества, несмотря на проблемы кредитования, а также формирования доходов населения.

В связи с указанным данный вид деятельности следует рассматривать как перспективный для поддержания экономической активности в стране. Однако «узким местом» является выделение городских территорий для застройки. Обоснование необходимости и возможности использования земельных участков в городских

поселениях для жилой застройки — часть механизма использования городских территорий в целом.

**Анализ последних исследований и публикаций.** При достаточно развитой законодательной базе регулирования использования городских территорий характер принимаемых на ее основе решений носит общий характер. Детализация методов регулирования связана с внедрением функционального зонирования в городах, чему посвящены научные исследования отечественных авторов [2-4] и др., однако они требуют дальнейшего развития.

**Цель статьи** — совершенствование методов регулирования использования городских территорий, в том числе для обоснования размещения строительных объектов в зонах ветхой застройки.

**Изложение основного материала.** В современных условиях выбор мест размещения строительных объектов весьма ограничен. Это связано с тем, что города имеют лимитированные территории, а соответственно — достаточно плотную

\* Гречановська І.Г. — зав. кафедрою економіки підприємства, д-р екон. наук, професор.

\*\* Ракицька С.О. — доцент кафедри економіки підприємства, канд. екон. наук, доцент.

\*\*\* Теплицька С.Д. — магістрант кафедри економіки підприємства.

гражданскую и промышленную застройку с необходимой социально-экономической и инженерной инфраструктурой. Также ограничено освоение исторических, экологически привлекательных и других зон. Кроме этого, выбор форм использования земельного участка основывается на решении представителей местной власти – собственника территорий и застройщика, как правило, без должного анализа его инвестиционной привлекательности с позиций как инвестора, так и городской громады. Это связано с отсутствием оценок стоимостных параметров земельных участков в городах.

Следует отметить, что наиболее перспективными, но проблемными являются решения по участкам с морально и физически устаревшей (ветхой) застройкой. Для проведения оценочных действий по инвестированию в них необходимо учесть соотношение доходов и затрат в зависимости от:

- места расположения;
- перспектив развития, в том числе при внедрении проектов;
- изменения привлекательности для других инвесторов и громады;
- эффективности эксплуатации сооружаемых объектов, включая синергический эффект.

Однако, при проведении инженерно-экономического обоснования размещения строительства на сегодняшнем этапе развития строительного рынка необходимо учитывать объективные закономерности формирования ценности городских земель. Поэтому механизм обоснования эффективного местоположения будущего объекта строительства рекомендуется дополнить составляющей, которая определяется как возможные претензии соседствующих объектов недвижимости.

В последнее время при строительстве современных архитектурно-инженерных объектов, эксплуатация недвижимости более ранней постройки может сопровождаться трудно прогнозируемым ущербом, который отражается в претензиях к застройщику. Стоимостные параметры этих претензий следует оценить, установить затраты по компенсации и обеспечить условия по устранению или предотвращению. Указанные экономические составляющие и определяют стоимость возможных претензий собственников соседствующих объектов недвижимости.

Для оценки привлекательности места расположения строительного объекта рекомендуется схема управляющих воздействий на использование земельного участка и их результат (рис. 1).

Предложенная экономическая составляющая – возможные претензии соседствующих объектов недвижимости, должна дополнить экономические регуляторы, в отличие от инструментария, предложенного в [5], так как удовлетворяет целям управляющего воздействия.

Реализация проектов развития застроенных территорий не только приносит прибыль инвестору, но и оказывает воздействие на социально-экономические процессы в городе, изменяя его архитектурно-планировочную структуру, содействуя наполнению местного бюджета за счёт платежей за землю и других доходов. При обосновании эффективности использования участков старой застройки необходимо руководствоваться специфическим принципом оценки городской недвижимости – принципом общественной полезности. Под общественной полезностью понимается свойство городской территории удовлетворять потребности и обеспечивать право каждого гражданина на благоприятную среду жизни и деятельности.

Внедрение данного принципа предполагает, что выбор места расположения объекта строительства должен оцениваться:

- с позиций частных инвесторов – как коммерческая эффективность, включая все составляющие по строительству и реализации объекта;
- с позиций влияния на условия быта, труда и отдыха населения – как социальная эффективность;
- с позиций влияния на развитие экономики города в целом – как народнохозяйственная (экономическая) эффективность;
- с позиций интересов городского бюджета – как бюджетная эффективность.

Для инвестора главным вопросом при расчёте оптимального варианта расположения объекта недвижимости является экономический эффект при сооружении его в разных районах города. Для этого предлагается алгоритм принятия управленческого решения по земельному участку [6] дополнить откорректированной оценкой рыночной стоимости проекта (рис. 2).

Для оценки проекта строительства предлагается учитывать взаимосвязь следующих факторов: местоположение участка, качество возводимого на нём объекта и интегральная рыночная цена данной недвижимости. В качестве параметров, характеризующих эти факторы, предлагается использовать:

- коэффициент градостроительной ценности земельного участка;
- показатель качества улучшений;
- цена объектов, аналогичных размещаемому

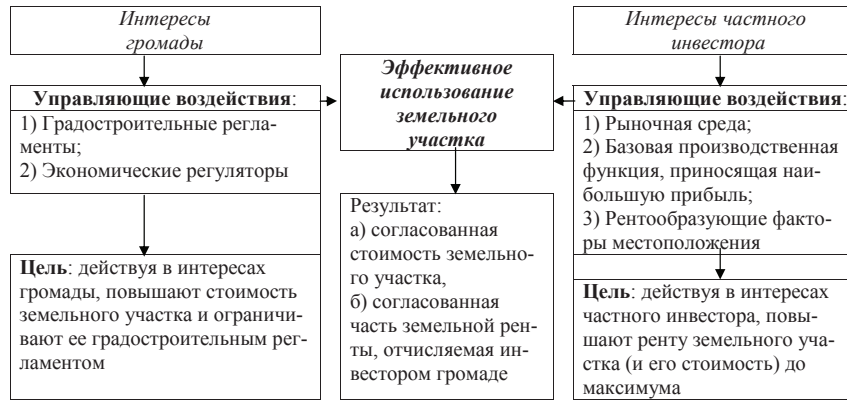


Рис. 1. Управляющие воздействия на использование земельного участка и их результат

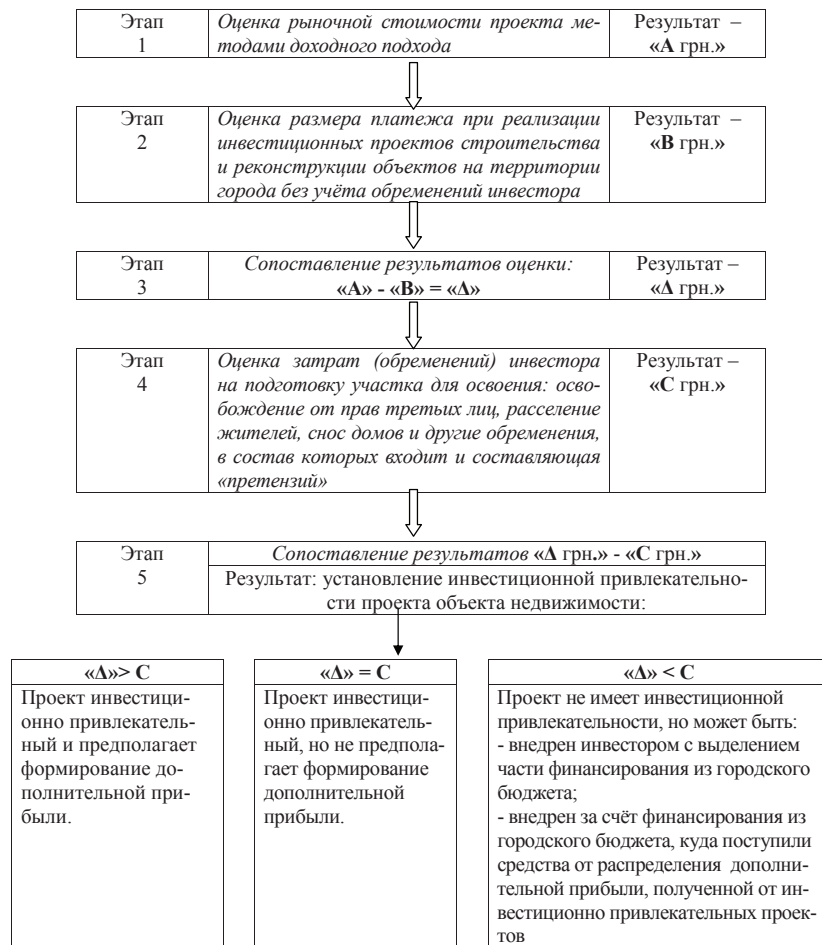


Рис. 2. Алгоритм установления инвестиционной привлекательности и принятия управленческого решения при внедрении проекта

му на данном участке.

Коэффициент градостроительной ценности участка рассчитывается как средневзвешенное значение ценообразующих факторов по формуле:

$$C_m = \sum_{i=1}^n G_i \times k_i, \quad (1)$$

где  $G_i$  – экспертная оценка фактора, формирующего градостроительную ценность  $m$ -того

земельного участка;

$k_i$  – ранг фактора в составе факторов  $t$ -того земельного участка;

$n$  – количество участвующих в оценке факторов.

Перечень факторов градостроительной ценности представлен в таблице 1.

Рыночная цена объектов определяется на основе анализа ценовой ситуации на рынке жи-

Расчёт коэффициента градостроительной ценности земельного участка

| № п/п  | Наименование факторов градостроительной ценности             | Оценочный показатель (балл) | Значимость (ранг) фактора | Взвешенный показатель фактора |
|--|--|-----------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 1  | Близость к историческому центру города                       |                             |                           |                               |
| 2  | Привлекательный характер окружающей территории               |                             |                           |                               |
| 3  | Привлекательный характер социального окружения               |                             |                           |                               |
| 4  | Удобная транспортная доступность общественно-делового центра |                             |                           |                               |
| 5  | Престижность района  |                             |                           |                               |
| 6  | Привлекательная экологическая обстановка                     |                             |                           |                               |
| 7  | Претензии соседствующих объектов недвижимости                |                             |                           |                               |
| Итого коэффициент градостроительной ценности, баллов |  |                             |                           |                               |

ля по районам или участкам, где расположены сравниваемые объекты. В итоге формируется ценовая шкала с некоторым шагом (интервалом) от минимальной до максимальной цены продажи.

Соответствующая принципу общественной полезности взаимосвязь местоположения, качества возводимых объектов и их цены позволяет определить возможную стратегию использования земельного участка, занятого ветхой застройкой.

Выводы. Жилищное строительство – вид деятельности, сохраняющий потенциал в условиях кризиса, следует рассматривать как базу повышения экономической активности в стране. Однако сдерживающим фактором для его дальнейшего развития является ограниченность городских территорий. Перспективным, но проблемным остается освоение участков с морально и физически изношенной застройкой, необходимость формирования специальных затрат на освоение которых предполагает установление инвестиционной привлекательности объекта, руководствуясь принципом общественной полезности. Принятие решения по реализации проекта зависит от ряда факторов, учитываемых при оценке эффективности освоения территорий ветхой застройки, которые следует дополнить фактором претензий соседствующих объектов. Принятие управленческого решения с установлением инвестиционной привлекательности территории позволяет обосновать

стратегию использования земельного участка, занятого ветхой застройкой.

#### Литература

1. <http://www.build.gov.ua>.
2. Третяк А.М. Концептуальні проблеми розвитку грошової оцінки земель в Україні. – К.: Інститут землеустрою УААН, 2001. – 52 с.
3. Ступень М.Г. Використання земель населених пунктів: Монографія. – Львів: Львівський державний аграрний університет, 2000. – 359 с.
4. Гречановська І.Г. Методологічні аспекти зонингу // Вісник соціально-економічних досліджень. Вип. 11. – Одеса: ОДЕУ, 2002. – С. 71-75.
5. Совершенствование организации территорий поселений в условиях рыночной экономики (теория, методика, практика): Монография / Под общей ред. Н.Г. Конокотина, О.Р. Дрогицкой. – М.: Гос. ун-т по землеустройству, 2006. – С. 91-113.
6. Севостьянов В.А., Севостьянов А.В., Шевцова Е.Б. Оценка перспективного развития земельного участка в реконструируемом квартале жилой застройки // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. Научно-практический ежемесячный журнал. – 2006. – № 5. – С. 73-83.