

Удовенко І.О.

к.е.н., доцент кафедри геодезії картографії і кадастру
Уманського національного університету садівництва

СПЕЦИФІКА ЗДІЙСНЕННЯ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

Серед способів оцінки земельної ділянки найвірогіднішим є нормативний, згідно з яким оцінку землі за загальноприйнятими характеристиками здійснюють зіставляючи їхні величини з науково обґрунтованими нормативами.

Останнім часом дедалі частіше на етапі оцінки земельних ресурсів, порівнюючи розроблені традиційними методами варіанти оцінки з оптимальними варіантами, одержаними на основі застосування математичних методів і ПК. При цьому оптимальні варіанти оцінки земель, розроблені з урахуванням головних умов, ресурсів і критеріїв їхньої діяльності, виконують роль нормативів. Ефективним способом контролю за якістю оцінки землі у процесі розроблених проектів відведення нових меж чи зміни цільового призначення земельної ділянки є порівняння їх з досягнутим рівнем у попередньому періоді, а також з даними передових оцінок, які можуть бути для нього взірцем. Неодмінною умовою такого порівняння є приблизно однакові природні та економічні умови оцінюваних об'єктів. Причому орієнтиром є ті об'єкти, де показники перевищують середній рівень родючості. Результативним є і такий спосіб оцінки показників земельної ділянки та одночасно виявлення помилкових і невідповідних рішень, коли контроль у процесі планування здійснюється іншим методом, іноді прямо протилежним тому, за допомогою якого проводилася оцінка. Такий підхід дозволяє уникнути під час контролю тих самих помилок і недоліків, які, можливо, вже є в у первинній оцінці земельної ділянки.

Особливо важливим є визначення оптимальних рівнів основних характеристик оптимальної оцінки земель. Оптимізувати рівень оцінки

земельної ділянки дозволяє зіставлення ефектів і витрат на підвищення використання об'єкту оціночної діяльності.

Сучасні методи оцінки землі, що ґрунтуються на застосуванні математичних методів і ПК, суттєво зменшують суб'єктивізм. Від фахівців оціночної діяльності у землевпорядній галузі вимагається високий рівень теоретичної підготовки, конкретне знання економіки, техніки, технології і політики, виробничих можливостей і потреб, а також методів планування оцінки земель. Якість здійснюваної оцінки у першу чергу залежить від досвіду, рівня кваліфікації та ерудиції, енергії спеціаліста, який здійснює оціночну діяльність.

Таким чином, якісною вважається оцінка землі, яка, насамперед, узгоджується з цілями і завданнями розвитку земельних відносин і того землевпорядного відділу, що її проводив, а також, відповідає вимогам ефективності, оптимальної збалансованості та надійності, а також напруженості при використанні ресурсів. Щодо узагальнюючої характеристики якості здійснюваної оцінки земель, то слід зазначити, що головною її характеристикою є ефективність, а напруженість і надійність її доповнюють. Напруженість алгоритму оцінки земель можна підвищити, удосконалюючи способи оцінки земель, а також способи економічного, матеріального і морального стимулювання.