

## **ОСОБЛИВОСТІ ЗАСТОСУВАННЯ ГІС ДЛЯ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

**Кравченко А.Ю.**, 193-23м-3К-01

Науковий керівник – старший викладач **Н.В. Мокєрова**  
Державний біотехнологічний університет

Питання підвищення ефективності грошової оцінки потребують залучення автоматизованих засобів та інструментів, що відкривають широкі можливості щодо аналізу, моделювання та прогнозування економічних показників, які залучаються в методологію оцінки. В зв'язку з цим підвищується актуальність використання спеціалізованих прикладних програм – спеціалізованих пакетів статистичного аналізу та геоінформаційних систем.

Найбільш сучасним видом інформаційних систем, які використовуються на сьогодні в грошовій оцінці земель є географічні інформаційні системи. Географічна інформаційна система або геоінформаційна система (ГІС) - це інформаційна система, що забезпечує збір, зберігання, опрацювання, аналіз і відображення просторових атрибутивних відомостей. У найбільш узагальненому вигляді ГІС складається з двох баз даних: картографічної (графічної) та семантичної (аналітичної, атрибутивної), а також підсистем маніпулювання цими відомостями.

Використання ГІС-технологій в області оцінки землі дозволяє автоматично збирати, обробляти і систематизувати картографовані і семантичні вихідні дані. Також існує можливість аналізу отриманої інформації:

- застосування методів просторового аналізу для обрахунку площ об'єктів, їх довжини та периметра;
- використання оверлейного та буферного аналізу для визначення щільності розповсюдження окремих факторів оцінки;
- побудови картограм та картодіаграм при визначенні інтегральних індексів якості території;
- застосування методу ізоліній при інтерполяції результатів.

Оцінка, виконана із застосуванням широких можливостей комп'ютерних технологій значно підвищує якість виконання робіт, зменшує витрати часу в разі користування даними вже проведених оцінок, дозволяє здійснити всебічний аналіз отриманих даних, слідкувати за змінами й аналізувати їх, що в подальшому дає змогу зменшити ризик отримання невірних результатів і попередити несанкціоноване демпінгування цін на ринку землі, зменшує вплив людського фактору, знижує вимоги до рівня професійних навиків і знань, унеможливорює двояке трактування даних, зменшує час на повторне виконання робіт,

дозволяє швидко проводити актуалізацію робіт, використовувати виконані із застосуванням цих технологій картографічні матеріали в інших галузях народного господарства.

В Україні були розроблені програмні продукти для проведення нормативної грошової оцінки земель із застосуванням геоінформаційних технологій. Це такі як:

- "Кадастр+" (Кадастрова система): це програмний продукт, розроблений для збору, обробки та аналізу геоданих, пов'язаних з земельними ділянками. Він використовується для проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок в межах населених пунктів.

- "Експерт" (Система грошової оцінки земель): ця програма дозволяє проводити комп'ютеризовану грошову оцінку земельних ділянок з використанням нормативів і критеріїв, встановлених відповідно до законодавства. Вона також інтегрується з геоінформаційними системами для отримання необхідних геоданих.

- "Геокадастр": цей програмний продукт є комплексною системою для збору, обробки та аналізу геоданих земельних ділянок. Він також надає можливість проводити нормативну грошову оцінку земель з використанням геоінформаційних технологій.

На сьогоднішній день в зв'язку із активними бойовими діями в Україні виникає потреба в активному використанні геоінформаційних систем та сутністю геоінформаційних технологій. З початком війни в Україні були створені ГІС, що застосовуються в інтересах національної безпеки та оборони. Геоінформаційні системи, які змінюються у режимі реального часу, доступні на будь-якому електронному пристрої, є гарним, проте недооціненим джерелом інформації.

Отже, геоінформаційні системи дозволяють візуалізувати географічні дані у вигляді карт, що допомагає оцінювачам, посадовим особам, бути відповідальним за оцінку та зрозуміти просторову конфігурацію земельних ділянок, а також сприяє підвищенню безпеки під час війни.

Аналіз використання ГІС-технологій у грошовій оцінці земель дозволяє зробити висновок щодо значних переваг від автоматизації цих робіт та отримання певного ефекту від їх використання. Ці переваги знайшли відображення у скороченні термінів виконання робіт, підвищенні якості проектної документації, можливості практично необмеженого тиражування результатів оцінки, уніфікації проектних матеріалів.

На нашу думку, перевага виконання грошової оцінки з використанням ГІС полягає не тільки у заощадженні часу, але й у можливості поєднати її з іншими містобудівними роботами: земельним і містобудівним кадастрами, генеральним планом, схемою приватизації земель населених пунктів тощо.