

ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ МІСЬКОГО
ГОСПОДАРСТВА ІМЕНІ О. М. БЕКЕТОВА
МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису

РАДЗІНСЬКА ЮЛІЯ БОРИСІВНА

УДК: 528.4:332.6

ДИСЕРТАЦІЯ
МЕТОД І МОДЕЛІ ВИЗНАЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ
ПРИВАБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬ МІСТ

Спеціальність: 05.24.04 – Кадастр і моніторинг земель

Геодезія та землеустрій

Подається на здобуття наукового ступеня кандидата технічних наук

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

(підпис, ініціали та прізвище здобувача)

Науковий керівник: Мамонов Костянтин Анатолійович, доктор економічних наук, професор

Харків – 2018

АНОТАЦІЯ

Радзінська Ю. Б. Метод і моделі визначення інвестиційної привабливості земель міст. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата технічних наук (доктора філософії) за спеціальністю 05.24.04 «Кадастр та моніторинг земель». – Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, Харків, 2018.

У розділі 1 *«Аналіз теоретичних положень щодо визначення інвестиційної привабливості земель міст та технологій її оцінки»* проаналізовано теоретичні положення щодо визначення інвестиційної привабливості земель міст, охарактеризовані фактори та розглянуті технології її оцінки.

Запропоновано удосконалити технологію визначення інвестиційної привабливості шляхом застосування методів і моделей до її оцінки, моделювання факторів, що впливають на використання земель міст.

Визначено поняття інвестиційної привабливості земель міст, яке характеризується технологічними особливостями та факторами, що впливають на зростання вартості земель і підвищення взаємодії між зацікавленими особами.

Сформовані фактори, які враховують функціонально-планувальні, територіальні, інженерного забезпечення та благоустрою територій, екологічні й історико-культурні характеристики. Запропонована дворівнева система факторів у вигляді загальної моделі, яка дозволяє створити основу для побудови системи показників, що впливають на формування інвестиційної привабливості земель міст із застосуванням ієрархічного методу класифікацій.

На основі систематизації напрямів оцінки інвестиційної привабливості земель міст, визначені підходи: економічний, просторовий, комплексний,

багатофакторний, рейтинговий, підхід, який базується на інструментах та результатах математичного моделювання. Встановлені переваги та недоліки представлених підходів, що потребує удосконалення технології оцінки інвестиційної привабливості земель міст.

Для удосконалення технології оцінки інвестиційної привабливості земель міст запропоновано використовувати інтегральний підхід, який базується на сукупності взаємопов'язаних дій та методів, застосування яких спрямовано на визначення інтегрального критерію, враховуючи функціонально-планувальні, територіальні, інженерного забезпечення та благоустрою територій, екологічні й історико-культурні фактори, що створює оцінне підґрунтя для підвищення інвестиційної привабливості.

У розділі 2 *«Інформаційне забезпечення визначення інвестиційної привабливості земель міст»* представлено результати аналізу використання земель міст, виявлені особливості застосування технологій визначення інвестиційної привабливості земель міст, запропоновані показники, що використовуються для розробки та реалізації методу її інтегральної оцінки.

Доведено, що для забезпечення інвестиційної привабливості земель міст, удосконалення технології її визначення та оцінки запропоновано сформуванню інформаційне підґрунтя шляхом застосування результатів аналізу використання земель.

Виявлені особливості застосування технологій визначення інвестиційної привабливості земель міст. Запропоновано удосконалити дану технологію на основі застосування інтегрального підходу, розробки методу інтегральної оцінки інвестиційної привабливості, прогнозування інтегрального критерію та побудови геоінформаційної карти для формування оцінної основи та розробки методичних рекомендацій до її підвищення.

Встановлена каузальна залежність, яка характеризує причинно-наслідкові зв'язки між факторами і функціонально-планувальними, територіальними, інженерного забезпечення та благоустрою території, середовища, екології та історико-культурними показниками.

Розроблена дворівнева система показників, що формують інвестиційну привабливість земель міст. Дана система дозволяє сформувати інформаційне забезпечення для реалізації інтегрального методу оцінки інвестиційної привабливості земель міст.

У розділі 3 *«Моделювання інтегральної оцінки інвестиційної привабливості земель міст»* розроблено метод до оцінки інвестиційної привабливості земель міст, як основний елемент технологій, що базується на визначенні показників оцінки інтегрального критерію для розробки методичних рекомендацій щодо підвищення інвестиційної привабливості земель міст.

Запропоновані моделі до оцінки інвестиційної привабливості земель міст, які базуються на застосуванні аналітичного та методу аналізу ієрархій, що дозволило формалізувати вплив факторів на інвестиційну привабливість земель міст. Визначені діапазони значень інтегрального критерію, які встановлені за шкалою Т. Сааті, дозволили обґрунтувати рівні інвестиційної привабливості земель міст.

Розраховані значення інтегрального критерію інвестиційної привабливості земель міст. За значенням інтегрального критерію визначені інтегральні показники потенційної інвестиційної привабливості земель міст з урахуванням змін в нормативній грошовій оцінці земель населених пунктів та визначено рівень інвестиційної привабливості регіональних центрів України.

Розроблена блок-схема застосування геоінформаційних систем для оцінки та аналізу інтегральних показників, проведено ГІС-аналіз потенційної інвестиційної привабливості земель регіональних центрів та визначені міста, землі яких потребують підвищення інвестиційної привабливості. Побудована ГІС-карта за показниками потенційної інвестиційної привабливості земель міст з урахуванням змін в нормативній грошовій оцінці земель населених пунктів, яка створює основу для її моніторингу.

Розроблено математичну модель і формалізовано зв'язок між

інтегральними показниками потенційної інвестиційної привабливості земель міст з урахуванням змін у нормативній грошовій оцінці земель населених пунктів та рівнем інвестиційної привабливості регіональних центрів України. Побудована модель залежності інвестиційної привабливості регіональних центрів від інтегральних показників потенційної інвестиційної привабливості земель міст з урахуванням змін в нормативній грошовій оцінці земель населених пунктів.

Здійснено прогнозування значень показника інвестиційної привабливості регіональних центрів від збільшення інтегральних показників потенційної інвестиційної привабливості земель міст з урахуванням змін в нормативній грошовій оцінці земель населених пунктів.

Запропоновані методичні рекомендації підвищення інвестиційної привабливості земель міст, які отримані за даними оцінки та моделювання інтегральних показників інвестиційної привабливості регіональних центрів й інвестиційної привабливості земель міст з урахуванням змін в нормативній грошовій оцінці земель населених пунктів на основі зростання функціонально-планувальних, територіальних, показників інженерного забезпечення та благоустрою, середовища, екології та історико-культурної складової використання земель міст.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у наступному:

удосконалено:

- визначення поняття інвестиційної привабливості земель міст, відмінною рисою якого є врахування технологічних особливостей та факторів використання земель, що дозволило розвинути теоретико-методичну базу підвищення інвестиційної привабливості для забезпечення розвитку міст;

- класифікацію основних факторів, що впливають на формування інвестиційної привабливості земель міст, які на відміну від наявних, враховують функціонально-планувальні, просторові, екологічні, історико-культурні характеристики, рівень інженерного забезпечення та благоустрою

територій, що дає змогу підвищити обґрунтованість методичного інструментарію розробки методу і моделей впливу факторів на інвестиційну привабливість земель;

- метод інтегральної оцінки інвестиційної привабливості земель міст, як основний елемент технології її визначення, що базується на аналітичному та методі аналізу ієрархій, результатах кореляційно-регресійного аналізу, який на відміну від існуючих, дозволив сформулювати системне середовище для підвищення інвестиційної привабливості земель міст;

дістало подальшого розвитку:

- моделі визначення інтегрального критерію, які базуються на застосуванні дворівневої системи показників, що на відміну від наявних, дозволило формалізувати вплив факторів на інвестиційну привабливість земель міст;

- математична модель на основі використання кореляційно-регресійного аналізу, яка на відміну від існуючих, надає змогу встановити зв'язок між інтегральними критерієм потенційної інвестиційної привабливості земель міст з урахуванням змін у нормативній грошовій оцінці земель населених пунктів та рівнем інвестиційної привабливості регіональних центрів України й забезпечити його прогнозування для розробки методичних рекомендацій підвищення інвестиційної привабливості земель міст;

- методичні рекомендації до підвищення інвестиційної привабливості земель міст, які на відміну від існуючих, базуються на результатах оцінки інтегрального критерію та встановленому зв'язку між ним і рівнем інвестиційної привабливості регіональних центрів України, що дозволило обґрунтувати заходи зростання функціонально-планувальних, територіальних, екологічних, історико-культурних показників, рівня інженерного забезпечення та благоустрою територій.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що теоретичні результати і методичні положення дисертації доведені до рівня

конкретних практичних рекомендацій щодо підвищення інвестиційної привабливості земель міст, враховуючи функціонально-планувальні, територіальні, показники інженерного забезпечення та благоустрою і інші показники використання земель міст, що впроваджені у діяльність ДП «Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «ДІПРОМІСТО» імені Ю.М. Білокопя» (м. Київ, довідка № Д-128 від 26 січня 2018 р.), ТОВ «Юридична компанія «Всесвіт» (м. Харків, акт № 28-7 від 22 січня 2018 р.), ТОВ «Геодезична компанія «Геопром» (м. Харків, акт № 3-02 від 24 січня 2018 р.), ДП «Харківстандартметрологія» (м. Харків, акт № 5/02 від 2 лютого 2018 р.), у навчальний процес Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова (довідка від 21 грудня 2017 р.).

Ключові слова: інвестиційна привабливості земель міст, метод, модель, інтегральна оцінка інвестиційної привабливості земель міст, методичні рекомендації, інвестиційна привабливість регіональних центрів, функціонально-планувальні, територіальні, екологічні, історико-культурні показники, рівень інженерного забезпечення та благоустрою територій, геоінформаційний аналіз.

Список публікацій здобувача:

Статті у наукових фахових виданнях України

1. Радзінська Ю. Б., Мамонов К. А. Геоінформаційний аналіз нерухомості. / Автомобільні дороги і дорожнє будівництво: Науково-технічний збірник. К. : НТУ. 2016. Випуск 98. С. 125 – 129 (*Особистий внесок: автором охарактеризовані напрями здійснення геоінформаційного аналізу нерухомості*).

2. Радзінська Ю. Б. Теоретичні підходи щодо визначення інвестиційної привабливості земель міст. / Комунальне господарство міст. Сер. Технічні науки та архітектура. Харків. 2017. Вип. 137. С. 25 – 30.

3. Радзінська Ю. Б. Теоретичні підходи щодо оцінки інвестиційної привабливості земель міст. / Сучасні технології та методи розрахунків у будівництві: Збірник наукових праць. Луцьк. 2017. Вип. 8. С. 216 – 221.

4. Радзінська Ю. Б., Мамонов К. А. та ін. Проблеми раціонального землекористування в сучасних умовах розвитку України. / Комунальне господарство міст. Сер. Технічні науки та архітектура. Харків. 2017. Вип. 139. С. 83–87 (*Особистий внесок: автором виявлені особливості землекористування в сучасних умовах розвитку України*).

5. Радзінська Ю. Б. Розробка методичних рекомендацій щодо підвищення інвестиційної привабливості земель міст. / Комунальне господарство міст. Сер. Технічні науки та архітектура. Харків. 2018. Вип. 140. С. 57–62.

***Наукові праці у виданнях іноземних держав або виданнях України,
які включені до міжнародних наукометричних баз***

6. Радзінська Ю. Б. Розробка методів і моделей до оцінки впливу факторів на формування інвестиційної привабливості земель міст. / Науковий вісник будівництва: Збірник наукових праць. Харків. 2018. № 1. Том 91. С. 304 – 309 (International Innovative Journal Impact Factor (IIJIF), Google scholar, Metadata from Crossref).

Колективні монографії, у яких представлені результати досліджень

7. Радзінська Ю. Б., Мамонов К. А. Методика узгодження результатів оцінки, отриманих з використанням різних методичних підходів. Створення просторових даних для грошової оцінки земель та нерухомого майна: кол. монографія. Харків: ХУПС. 2014. Розд. 1, гл. 1.4. С. 54 – 58 (*Особистий внесок: автором визначені напрями створення просторових даних для грошової оцінки земель та нерухомого майна*).

8. Радзінська Ю. Б. Теоретичні положення щодо визначення інвестиційної привабливості земель міст. Земельне адміністрування: особливості формування та сучасні технології реалізації: кол. монографія. Харків: ФОП Мезіна В. В. 2018. Розд. 1, гл. 1.3. С. 41-53 (*Особистий внесок:*

автором систематизовані теоретичні положення щодо визначення інвестиційної привабливості земель міст).

Праці апробаційного характеру

9. Радзінська Ю. Б., Мамонов К. А., Рудомаха А. В. Створення цифрової картографічної основи для нормативної грошової оцінки населеного пункту. / Часопис картографії: Збірник наукових праць. К. : КНУ ім. Тараса Шевченка. 2016. Вип. 15. Частина 1. С. 79 - 89 (*Особистий внесок: автором визначені напрями формування цифрової картографічної основи для нормативної грошової оцінки населеного пункту*).

10. Радзінська Ю. Б. Розробка ГІС-технології інтегральної оцінки забрудненості повітря в містах України. / Геоінформаційні технології у територіальному управлінні: матеріали науково-практичної конференції (11 – 12 вересня 2014 року). Одеса: ОРІДУ НАДУ, 2014. С. 86 - 88.

11. Радзінська Ю. Б., Мамонов К. А. Основні принципи та напрями формування земельного адміністрування в Україні. / Європейські стандарти економічного розвитку, оцінки, землеустрою та кадастру: шляхи їх реалізації в Україні: матеріали міжнародної науково-практичної конференції (26 – 27 березня 2015 року). Харків: ХНУМГ, 2015. С. 77–78 (*Особистий внесок: автором сформовані принципи та напрями земельного адміністрування в Україні*).

12. Радзінська Ю. Б., Мамонов К. А., Олійник С. В. Застосування геоінформаційних систем для створення тривимірних моделей просторових об'єктів. / Актуальні питання сучасної аграрної науки: матеріали IV міжнародної науково-практичної конференції (17 листопада 2016 року). Умань: Видавничо-поліграфічний центр «Візаві», 2016. С. 171 – 173 (*Особистий внесок: автором виявлені особливості застосування геоінформаційних систем для створення тривимірних просторових об'єктів*).

13. Радзінська Ю. Б., Мамонов К. А. Розробка геоінформаційного проекту розвитку житлового фонду м. Харкова. / Геоінформаційні технології

у територіальному управлінні: матеріали III науково-практичної конференції (15 – 16 вересня 2016 року). Одеса: ОРІДУ НАДУ, 2016. С. 82 – 83 (*Особистий внесок: автором сформовані напрями інформаційного забезпечення для створення бази геоданих проекту розвитку житлового фонду м. Харкова*).

14. Радзінська Ю. Б., Мамонов К. А. Застосування 3 – D моделей для розвитку міської інфраструктури міста. / матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченій п'ятдесятиріччю кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем (Харків, 3 лист. 2016 р.). Харків: ХНУМГ, 2016. С. 14 – 15 (*Особистий внесок: автором визначені напрями застосування 3 – D моделей для розвитку міської інфраструктури*).

15. Радзінська Ю. Б. Застосування ГІС-технологій для управління землями міст. / Геоінформаційні технології у територіальному управлінні та експертних дослідженнях: правові, організаційні, технічні проблеми: матеріали IV міжнародної науково-практичної конференції (4 – 6 жовтня 2017 року). Львів: Львівська політехніка, 2017. С. 126 - 127.

16. Радзінська Ю. Б., Нестеренко С. Г. Проблеми раціонального використання земель для сталого розвитку міста. / Сталий розвиток міст (містобудівний аспект): матеріали міжнародної науково-практичної конференції (23 - 24 листопада 2017 року). Харків: ХНУМГ, 2017. С. 26–27 (*Особистий внесок: автором охарактеризовані інвестиційні та містобудівні процеси, що впливають на розвиток міської інфраструктури*).

17. Radzinskaya Y. B. A study and comparative analysis factors formation of investment attractiveness of land in cities. / Millennium science: proceedings of XV International scientific conference. Morrisville, Lulu Press., 2018. P. 26 - 31.

ABSTRACT

Radzinska Y. B. « Method and models for determining the investment land attractiveness of cities ». - Qualifying scientific work as a manuscript.

The dissertation for obtaining the scientific degree of the candidate of technical sciences (Doctor of Philosophy) specialty 05.24.04 «Land Cadastre and monitoring». – O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, 2018.

In section 1 "Analysis of the theoretical positions on determining the investment land attractiveness of cities and technologies for its evaluation," the theoretical positions regarding the definition of investment attractiveness of the land of cities, factors characterized and considered the technologies of its assessment are analyzed.

It is proposed to improve the technology of determining investment attractiveness by applying methods and models to its evaluation, modeling factors that influence the use of land in cities.

The concept of investment land attractiveness of cities is determined, which is defined by technological features and factors influencing the increase of the value of land and growth of interaction between the interested persons.

Factors that take into account functional-planning, territorial, engineering and site improvement, environmental and historical and cultural characteristics have been formed. A two-level system of factors was proposed in the form of a general model that allows us to create the basis for constructing a system of indicators that influence the formation of investment attractiveness of urban land using the hierarchical method of classifications.

By systematization of the directions of investment attractiveness land assessment of cities, the approaches have been defined: economic, spatial, complex, multifactorial, rating, approach, based on tools and results of mathematical modeling. The advantages and disadvantages of the presented

methods that require improvement of the technology of estimation of investment attractiveness of the land of cities have been established.

In order to improve the technology for assessing the investment land attractiveness, it is proposed to use an integrated approach based on a set of interrelated actions and methods whose application is aimed at defining an integral criterion, taking into account functional-planning, territorial, engineering support and improvement of territories, ecological, historical and cultural factors that create an estimated foundation for increasing investment attractiveness.

In section 2 "Information provision for determining the investment land attractiveness for cities" presents the results of the analysis of the use of land in cities, features of applying technologies for determining the investment land attractiveness of cities have been identified, indicators used to develop and implement the method of its integrated assessment have been proposed.

It is proved that to ensure the investment land attractiveness of cities, improvement of the technology for its determination and evaluation; it is suggested to form the informational basis by applying the results of the analysis of land use.

The peculiarities of application of technologies for determining the investment land attractiveness of cities have been defined. It is proposed to improve this technology by use of the integral approach, development of the method of integrated assessing investment attractiveness, forecasting of the integral criterion and construction of a geographic information card for the formation of an evaluation basis and development of methodological recommendations for its improvement.

The causal dependence has been established, which characterizes the causal relationships among factors and functional-planning, territorial, engineering support and improvement of the territory, environment, ecology, historical and cultural indicators.

A two-tier system of indicators has been developed which form the investment land attractiveness of cities. This system allows us to create

information support for the implementation of an integrated approach to assess the investment land attractiveness of cities.

In section 3, "Simulation of Integral Estimation of Investment Attractiveness of Urban Land", a method has been developed for assessing the investment attractiveness of urban land, as a critical element of technology, based on the definition of indicators for evaluating the integral criterion for the development of methodological recommendations for increasing the investment land attractiveness of cities.

Models for assessing the investment attractiveness of urban land has been suggested which base on the application of analytical and hierarchical analysis methods and allow formalizing the influence of factors on the investment attractiveness of urban land. The ranges of values of the integral criterion have been defined. Which are set on the scale of T. Saati, have allowed substantiating the level of investment attractiveness of the land of cities.

The value of the integral criterion of investment attractiveness of the land of cities has been calculated. Regarding the integral criterion, integrated indicators of potential investment attractiveness of the land of cities are determined, taking into account changes in the normative monetary valuation of the settlements, and the level of investment attractiveness of the regional centers of Ukraine have been determined.

A block diagram of the application of geoinformation systems for the evaluation and analysis of integral indicators has been developed, a GIS analysis of the potential investment land attractiveness of regional centers and identified cities whose lands require an increase in investment attractiveness. A GIS-map was constructed based on indicators of potential investment land attractiveness of cities, taking into account changes in the normative monetary valuation of settlements, which creates the basis for its monitoring.

The forecast of the values of the investment attractiveness of the regional centers for increasing the integral indicators of the potential investment land

attractiveness of cities taking into account changes in the normative monetary valuation of the settlements has been made.

Methodical recommendations have been made to increase the investment land attractiveness of cities, which were obtained according to the estimation and modeling of integral indicators of investment attractiveness of regional centers and investment attractiveness of urban land, taking into account changes in normative monetary valuation of settlements' lands based on the growth of functional-planning, territorial, engineering support indicators and landscaping, environment, ecology and historical and cultural component of the use of urban lands.

Scientific novelty of the obtained results is as follows:

The following have been improved:

- definition of the concept of investment land attractiveness of cities, the distinctive feature of which is to take into account technological features and factors of land use, which allowed to develop a theoretical and methodological basis for increasing investment attractiveness for the development of cities;

- classification of the main factors influencing the formation of investment land attractiveness of cities, which, in contrast to the existing, take into account functional-planning, spatial, ecological, historical and cultural characteristics, level of engineering support and improvement of territories, which makes it possible to increase the validity of methodical methodology for developing the method and models of influence of factors on the investment land attractiveness;

- the method of integrated assessment of the investment land attractiveness of cities as the main element of the technology for its determination, based on the analytical and hierarchy analysis method, the results of the correlation-regression analysis, which, unlike the existing, allowed to form a system environment for increasing investment land attractiveness of cities;

It has got further development:

- models for determining the integral criterion, which is based on the application of a two-tier system of indicators, which, unlike existing, allowed to formalize the influence of factors on the investment land attractiveness of cities;

- a mathematical model based on the use of correlation-regression analysis, which, unlike existing ones, makes it possible to establish a link between the integral criterion of the potential investment land attractiveness of cities taking into account changes in the normative monetary valuation of the settlements and the level of investment attractiveness of the regional centers in Ukraine, and to ensure its forecasting for the development of methodological recommendations to increase the investment land attractiveness of cities;

- methodical recommendations for increasing the investment land attractiveness of cities, which, unlike existing ones, are based on the results of the assessment of the integral criterion and the established link between it and the level of investment attractiveness of the regional centers in Ukraine, which allowed to substantiate measures of growth of functional-planning, territorial, historical and cultural indicators, level of engineering support and improvement of territories.

The practical value of the results obtained is that the theoretical results and methodical provisions of the thesis have been brought to the level of concrete practical recommendations for increasing the investment attractiveness of the land of cities, taking into account the functional-planning, spatial, indicators of engineering support and improvement, and other indicators of the use of land of cities, introduced in the activity of the State Enterprise "Ukrainian State Research Institute of Designing Cities" DIPROMISTO "named after Y. M. Belokonya" (Kiev, reference number D-128 of January 26, 2018), LLC "Law Company" Vsesvit "(Kharkiv, Act No. 28-7 dated January 22, 2018), Geodetic Company Geoprom Ltd. (Kharkiv, Act No. 3-02 dated January 24, 2018) State Enterprise "Kharkivstandardmetrology" (Kharkiv, Act No. 5/02 of February 2, 2018), in the educational process of the O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, (reference from December 21, 2017).

Key words: investment attractiveness of the land of cities, method, model, integral assessment of investment attractiveness of the land of cities, methodical recommendations, investment attractiveness of regional centers, functional-

planning, territorial, ecological, historical and cultural indicators, level of engineering support and improvement of territories, geoinformation analysis.

List of scientific publications:

Articles in scientific professional journals Ukraine

1. Radzinska Yu. B., Mamonov K. A. Heoinformatsiinyi analiz nerukhomosti [Geoinformation analysis of real estate]. / Avtomobilni dorohy i dorozhnie budivnytstvo: Naukovo-tekhnichnyi zbirnyk. K. : NTU. 2016. Vol. 98. P. 125 – 129 (*Personal contribution: the author describes the areas of geoinformation analysis of real estate*).

2. Radzinska Yu. B. Teoretychni pidkhody shchodo vyznachennia investytsiinoi pryvablyvosti zemel mist [Theoretical approaches to determining the investment attractiveness of urban land]. / Komunalne hospodarstvo mist. Ser. Tekhnichni nauky ta arkhitektura. Kharkiv. 2017. Vol. 137. P. 25 – 30.

3. Radzinska Yu. B. Teoretychni pidkhody shchodo otsinky investytsiinoi pryvablyvosti zemel mist [Theoretical approaches to assessing the investment attractiveness of urban land]. / Suchasni tekhnolohii ta metody rozrakhunkiv u budivnytstvi: Zbirnyk naukovykh prats. Lutsk. 2017. Vol. 8. P. 216 – 221.

4. Radzinska Yu. B., Mamonov K. A. ta in. Problemy ratsionalnoho zemlekorystuvannia v suchasnykh umovakh rozvytku Ukrainy [Problems of rational land use in modern conditions of development of Ukraine]. / Komunalne hospodarstvo mist. Ser. Tekhnichni nauky ta arkhitektura. Kharkiv. 2017. Vol. 139. P. 83–87 (*Personal contribution: the author identified the features of land use in the current conditions of development of Ukraine*).

5. Radzinska Yu. B. Rozrobka metodychnykh rekomendatsii shchodo pidvyshchennia investytsiinoi pryvablyvosti zemel mist [Development of methodological recommendations for increasing investment attractiveness of land in cities]. / Komunalne hospodarstvo mist. Ser. Tekhnichni nauky ta arkhitektura. Kharkiv. 2018. Vol. 140. P. 57–62.

***Scientific works in publications of foreign states or editions of Ukraine,
which are included in international science and technology bases***

6. Radzinska Yu. B. Rozrobka metodiv i modelei do otsinky vplyvu faktoriv na formuvannia investytsiinoi pryvablyvosti zemel mist [Development of methods and models to assess the influence of factors on the formation of investment attractiveness of land in cities]. / Naukovyi visnyk budivnytstva: Zbirnyk naukovykh prats. Kharkiv. 2018. № 1. Tom 91. P. 304 – 309 (International Innovative Journal Impact Factor (IIJIF), Google scholar, Metadata from Crossref).

Collective monographs, in which the research results are presented

7. Radzinska Yu. B., Mamonov K. A. Metodyka uzghodzhennia rezultativ otsinky, otrymanykh z vykorystanniam riznykh metodychnykh pidkhodiv [Method of coordinating the evaluation results obtained using various methodological approaches]. Stvorennia prostorovykh danykh dlia hroshovoi otsinky zemel ta nerukhomoho maina: kol. monohrafiia. Kharkiv: KhUPS. 2014. Rozd. 1, hl. 1.4. P. 54 – 58 (*Personal contribution: the author identified areas for creating spatial data for monetary valuation of land and real estate*).

8. Radzinska Yu. B. Teoretychni polozhennia shchodo vyznachennia investytsiinoi pryvablyvosti zemel mist [Theoretical provisions for determining the investment attractiveness of urban land]. Zemelne administruvannia: osoblyvosti formuvannia ta suchasni tekhnolohii realizatsii: kol. monohrafiia. Kharkiv: FOP Mezina V. V. 2018. Rozd. 1, hl. 1.3. P. 41-53 (*Personal contribution: the author systematized theoretical provisions for determining the investment attractiveness of land in cities*).

Articles of approbatory character

9. Radzinska Yu. B., Mamonov K. A., Rudomakha A. V. Stvorennia tsyfrovoy kartohrafichnoi osnovy dlia normatyvnoi hroshovoi otsinky naselenoho punktu [Creation of a digital cartographic basis for normative monetary estimation of a settlement]. / Chasopys kartohrafii: Zbirnyk naukovykh prats. K. : KNU im. Tarasa Shevchenka. 2016. Vol. 15. Part 1. P. 79 - 89 (*Personal contribution: the*

author defines the directions of the formation of a digital cartographic basis for the normative monetary estimation of a settlement).

10. Radzinska Yu. B. Rozrobka GIS-tehnolohii intehralnoi otsinky zabrudnenosti povitria v mistakh Ukrainy [Development of GIS-technology for the integrated assessment of air pollution in Ukrainian cities]. / Heoinformatsiini tehnolohii u terytorialnomu upravlinni: materialy naukovo-praktychnoi konferentsii (11 – 12 veresnia 2014 roku). Odesa: ORIDU NADU, 2014. P. 86 - 88.

11. Radzinska Yu. B., Mamonov K. A. Osnovni pryntsypy ta napriamy formuvannia zemelnogo administruvannia v Ukraini [The basic principles and directions of the formation of land administration in Ukraine]. / Yevropeiski standarty ekonomichnoho rozvytku, otsinky, zemleustroi ta kadastru: shliakhy yikh realizatsii v Ukraini: materialy mizhnarodnoi naukovo-praktychnoi konferentsii (26 – 27 bereznia 2015 roku). Kharkiv: KhNUMH, 2015. P. 77–78 (*Personal contribution: the author formed the principles and directions of land administration in Ukraine*).

12. Radzinska Yu. B., Mamonov K. A., Oliinyk S. V. Zastosuvannia heoinformatsiinykh system dlia stvorennia tryvymirnykh modelei prostorovykh obiektiv [Application of geoinformation systems for creating three-dimensional models of spatial objects]. / Aktualni pytannia suchasnoi ahrarnoi nauky: materialy IV mizhnarodnoi naukovo-praktychnoi konferentsii (17 lystopada 2016 roku). Uman: Vydavnycho-polihrafichnyi tsentr «Vizavi», 2016. P. 171 – 173 (*Personal contribution: the author reveals the peculiarities of the application of geoinformation systems for the creation of three-dimensional spatial objects*).

13. Radzinska Yu. B., Mamonov K. A. Rozrobka heoinformatsiinoho proektu rozvytku zhytlovoho fondu m. Kharkova [Development of geoinformation project for the development of the Kharkiv housing stock]. / Heoinformatsiini tehnolohii u terytorialnomu upravlinni: materialy III naukovo-praktychnoi konferentsii (15 – 16 veresnia 2016 roku). Odesa: ORIDU NADU, 2016. P. 82 –

83 (*Personal contribution: the author formed directions of information support for the creation of the basis of geodata of the Kharkiv housing development project*).

14. Radzinska Yu. B., Mamonov K. A. Zastosuvannia 3 – D modelei dlia rozvytku miskoi infrastruktury mista [Application of 3 - D models for city urban infrastructure development]. / materialy mizhnarodnoi naukovo-praktychnoi konferentsii, prysviachenii piatdesiatyrichchiu kafedry zemelnogo administruvannia ta heoinformatsiinykh system (Kharkiv, 3 lyst. 2016 r.). Kharkiv: KhNUMH, 2016. P. 14 – 15 (*Personal contribution: the author identified directions for the use of 3 - D models for the development of urban infrastructure*).

15. Radzinska Yu. B. Zastosuvannia GIS-tekhnologii dlia upravlinnia zemliamy mist [Application of GIS technologies for managing the land of cities]. / Heoinformatsiini tekhnologii u terytorialnomu upravlinni ta ekspertnykh doslidzhenniakh: pravovi, orhanizatsiini, tekhnichni problemy: materialy IV mizhnarodnoi naukovo-praktychnoi konferentsii (4 – 6 zhovtnia 2017 roku). Lviv: Lvivska politekhnik, 2017. P. 126 - 127.

16. Radzinska Yu. B., Nesterenko S. H. Problemy ratsionalnoho vykorystannia zemel dlia staloho rozvytku mista [Problems of rational use of land for sustainable development of the city]. / Stalyi rozvytok mist (mistobudivnyi aspekt): materialy mizhnarodnoi naukovo-praktychnoi konferentsii (23 - 24 lystopada 2017 roku). Kharkiv: KhNUMH, 2017. P. 26–27 (*Personal contribution: the author describes the investment and urban development processes that affect the development of urban infrastructure*).

17. Radzinskaya Y. B. A study and comparative analysis factors formation of investment attractiveness of land in cities. / Millennium science: proceedings of XV International scientific conference. Morrisville, Lulu Press., 2018. P. 26 - 31.

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ	4
ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1	12
АНАЛІЗ ТЕОРЕТИЧНИХ ПОЛОЖЕНЬ ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬ МІСТ ТА ТЕХНОЛОГІЇ ЇЇ ОЦІНКИ.....	12
1.1 Визначення інвестиційної привабливості земель міст: теоретичні положення.....	12
1.2 Визначення факторів, які впливають на інвестиційну привабливість земель міст.....	32
1.3 Технології оцінки інвестиційної привабливості земель міст: теоретичні положення	46
Висновки до розділу 1	56
РОЗДІЛ 2	Ошибка! Закладка не определена.
ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИЗНАЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬ МІСТ	Ошибка! Закладка не определена.
2.1 Аналіз використання земель.....	Ошибка! Закладка не определена.
2.2 Стан та особливості використання земель м. Харкова	Ошибка! Закладка не определена.
2.3 Особливості застосування технологій визначення інвестиційної привабливості земель міст	Ошибка! Закладка не определена.
2.4 Показники, що застосовуються для розробки та реалізації методу інтегральної оцінки інвестиційної привабливості земель міст	Ошибка! Закладка не определена.
Висновки до розділу 2	Ошибка! Закладка не определена.
РОЗДІЛ 3	Ошибка! Закладка не определена.
МОДЕЛЮВАННЯ ІНТЕГРАЛЬНОЇ ОЦІНКИ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬ МІСТ	Ошибка! Закладка не определена.
3.1 Розробка методу і моделей інтегральної оцінки інвестиційної привабливості земель міст	Ошибка! Закладка не определена.
3.2 Інтегральна оцінка інвестиційної привабливості земель міст	Ошибка! Закладка не определена.
3.3 Прогнозування значень інтегрального критерію інвестиційної привабливості земель міст для розробки методичних рекомендацій з його підвищення.....	Ошибка! Закладка не определена.

3.4 Геоінформаційний аналіз інвестиційної привабливості земель міст	Ошибка! Закладка не определена.
3.5 Методичні рекомендації щодо підвищення інвестиційної привабливості земель міст	Ошибка! Закладка не определена.
Висновки до розділу 3	Ошибка! Закладка не определена.
ВИСНОВКИ.....	Ошибка! Закладка не определена.
ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	Ошибка! Закладка не определена.
ДОДАТКИ.....	Ошибка! Закладка не определена.

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

ГІС – геоінформаційні системи;

ЗВ – земельні відносини;

ІПЗ – інвестиційна привабливість земель;

ІП – інвестиційний потенціал;

ЗК – земельний кодекс;

СН – санітарні норми;

ДБН – державні будівельні норми;

СНіП – будівельні норми і правила;

КМУ – кабінет міністрів України.

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Розвиток сучасного міста, як багатоаспектний процес, потребує врахування значної кількості економічних, соціальних, містобудівних, екологічних факторів, які зумовлені суттєвими відмінностями у структурі, механізмах та напрямках інвестиційної діяльності у сфері використання земель міст України.

Попередні дослідження багатьох авторів показують, що підвищення інвестиційної привабливості земель міст є ефективним способом забезпечення сталого розвитку міст. Тому, дослідження в цьому напрямку є актуальними, доцільними та перспективними.

В останні роки зменшується обсяг робіт щодо оцінки земель. За даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру станом на 1.01. 2018 р. 28% земель населених пунктів потребують нормативної грошової оцінки, що порівняно з аналогічним періодом минулого року зросло у 2,2 рази.

При цьому, не підвищується достовірність та повнота інформаційного забезпечення з формування та розподілу земель. Обґрунтованість реалізації напрямів забудови територій є недостатньо високою, що знижує інвестиційну привабливість земель міст.

У працях зарубіжних та вітчизняних вчених важливе місце займають питання раціонального використання земельних ресурсів: М. Хвесика, Г. Ларсона, В. Голяна, Л. Перовича, А. Сміт, Д. Рікардо, В. Міщенко, О. Новотворова, М. Паламарчука [1 – 5].

Теоретико-методичні положення щодо формування, розподілу та оцінки земель представлені у роботах: Ю. Палехи, К. Мамонова, В. Шипуліна, В. Куйбіди, В. Негоди, Ю. Білоконь, Ю. Дехтяренка, О. Драпиковського, В. Кравчука, А. Саллівана, В. Андрущенко, І. Буздalова, І. Вискребенцева, П. Гайдуцького, М. Дем'яненка, Д. Деми, Д. Добряка, І. Загайтова, М. Зенеца, В. Зайця, С. Корюнова, Е. Крилатих, В. Мессель-

Веселяка, В. Милосердова, К. Панкової, Б. Пасхавера, М. Ратгауза, А.Риманова, І. Розумного, Е. Сагайдака, А. Стельмашука, А. Третяка, Л. Тулуша, М. Федорова, В. Федосова, Р. Ярулліна та ін [6 – 25].

Поряд з цим, не в повній мірі розроблені та застосовуються технології визначення інвестиційної привабливості земель міст. Окремої уваги заслуговують питання визначення і класифікації факторів, що впливають на формування інвестиційної привабливості земель міст та можливостей використання сучасних методів і моделей для її оцінки.

У дисертаційній роботі вирішується актуальне завдання щодо розробки методу та моделей для визначення інвестиційної привабливості земель та забезпечення її підвищення у сучасних умовах розвитку міст.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Вирішення задач, які представлені у дисертаційній роботі, здійснюється відповідно до Конституції України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР, положень Земельного кодексу України від 25.10.2001 р. № 2768-III, Законів України «Про Державний земельний кадастр » від 07.07. 2011 № 3613-VI, «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV, «Про оренду землі» від 06.10.1998 р. № 161-XI, «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. № 1378-IV.

Дисертацію виконано на кафедрі земельного адміністрування та геоінформаційних систем ХНУМГ імені О. М. Бекетова у межах держбюджетних тем МОН України: «Створення просторових даних для нормативної грошової оцінки земель та міста Харкова» (№ держреєстрації 26.09/13), «Теоретичні основи геоінформаційного моделювання міського середовища та оцінки нерухомості» (№ держреєстрації 0113U007440), «Сталий розвиток земельного адміністрування територій. Етап 1. Формування системи земельного адміністрування територій і застосування геоінформаційних технологій (проміжний)» (№ держреєстрації 0117U000680), у яких автор приймав участь у якості виконавця.

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є визначення інвестиційної привабливості земель міст на основі розроблених методів і

моделях.

Для досягнення мети у дисертаційній роботі поставлені завдання:

- проаналізувати теоретичні положення щодо визначення інвестиційної привабливості земель міст;
- науково-обґрунтувати фактори, які суттєво впливають на інвестиційну привабливість земель;
- визначити особливості застосування технологій визначення інвестиційної привабливості земель міст;
- розробити метод інтегральної оцінки, як основний елемент технології оцінки інвестиційної привабливості земель міст;
- запропонувати локальні й інтегральну моделі для оцінки інвестиційної привабливості земель;
- розробити математичну модель залежності інвестиційної привабливості регіональних центрів від інтегрального критерію потенційної інвестиційної привабливості земель міст з урахуванням змін в нормативній грошовій оцінці земель населених пунктів;
- запропонувати методичні рекомендації до зростання інвестиційної привабливості земель міст.

Об'єктом дослідження є технологія визначення інвестиційної привабливості земель міст.

Предметом дослідження є метод і моделі, що визначають інвестиційну привабливість земель міст.

Методи дослідження. У роботі використані загальнонаукові та спеціальні методи: абстрактно-логічний – для формування напрямів та побудови структури дослідження; системного аналізу – для дослідження існуючих підходів до визначення та класифікації факторів, що впливають на інвестиційну привабливість земель міст; аналізу ієрархій – для розробки моделей визначення інтегрального критерію інвестиційної привабливості земель міст; кореляційно-регресійного аналізу та статистичних досліджень – для побудови моделей і формалізації зв'язку між показником інвестиційної

привабливості регіональних центрів та інтегральним критерієм інвестиційної привабливості земель міст з урахуванням змін в нормативній грошовій оцінці земель населених пунктів; геоінформаційного аналізу – для побудови геоінформаційної карти потенційної інвестиційної привабливості земель міст.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у наступному:

удосконалено:

- визначення поняття інвестиційної привабливості земель міст, відмінною рисою якого є врахування технологічних особливостей та факторів використання земель, що дозволило розвинути теоретико-методичну базу підвищення інвестиційної привабливості для забезпечення розвитку міст;

- класифікацію основних факторів, що впливають на формування інвестиційної привабливості земель міст, які на відміну від наявних, враховують функціонально-планувальні, просторові, екологічні, історико-культурні характеристики, рівень інженерного забезпечення та благоустрою територій, що дає змогу підвищити обґрунтованість методичного інструментарію розробки методу і моделей впливу факторів на інвестиційну привабливість земель;

- метод інтегральної оцінки інвестиційної привабливості земель міст, як основний елемент технології її визначення, що базується на аналітичному та методі аналізу ієрархій, результатах кореляційно-регресійного аналізу, який на відміну від існуючих, дозволив сформуванню системне середовище для підвищення інвестиційної привабливості земель міст;

дістало подальшого розвитку:

- моделі визначення інтегрального критерію, які базуються на застосуванні дворівневої системи показників, що на відміну від наявних, дозволило формалізувати вплив факторів на інвестиційну привабливість земель міст;

- математична модель на основі використання кореляційно-регресійного аналізу, яка на відміну від існуючих, надає змогу встановити зв'язок між інтегральними критерієм потенційної інвестиційної привабливості земель міст з урахуванням змін у нормативній грошовій оцінці земель населених пунктів та рівнем інвестиційної привабливості регіональних центрів України й забезпечити його прогнозування для розробки методичних рекомендацій підвищення інвестиційної привабливості земель міст;

- методичні рекомендації до підвищення інвестиційної привабливості земель міст, які на відміну від існуючих, базуються на результатах оцінки інтегрального критерію та встановленому зв'язку між ним і рівнем інвестиційної привабливості регіональних центрів України, що дозволило обґрунтувати заходи зростання функціонально-планувальних, територіальних, екологічних, історико-культурних показників, рівня інженерного забезпечення та благоустрою територій.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що теоретичні результати і методичні положення дисертації доведені до рівня конкретних практичних рекомендацій щодо підвищення інвестиційної привабливості земель міст, враховуючи функціонально-планувальні, територіальні, показники інженерного забезпечення та благоустрою і інші фактори використання земель міст, що впроваджені у діяльність ДП «Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «ДІПРОМІСТО» імені Ю.М. Білокопя» (м. Київ, довідка № Д-128 від 26 січня 2018 р.), ТОВ «Юридична компанія «Всесвіт» (м. Харків, акт № 28-7 від 22 січня 2018 р.), ТОВ «Геодезична компанія «Геопром» (м. Харків, акт № 3-02 від 24 січня 2018 р.), ДП «Харківстандартметрологія» (м. Харків, акт № 5/02 від 2 лютого 2018 р.).

Ряд теоретичних положень використовуються у навчальному процесі кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова при викладанні курсів «Земельно-кадастрові роботи»,

«Методологія оцінки нерухомості», «Експертиза земельно-майнового комплексу», «Математичні методи і моделі у землеустрої», «Управління земельними ресурсами» (довідка від 21 грудня 2017 р.).

Особистий внесок здобувача. Основні положення та результати дослідження отримані автором самостійно, що підтверджується одноосібними публікаціями. У наукових працях, опублікованих у співавторстві, автору належить: у [141] – характеристика напрямів здійснення геоінформаційного аналізу нерухомості; [142] – виявлення особливостей землекористування в сучасних умовах розвитку України; [143] – визначення напрямів створення просторових даних для грошової оцінки земель та нерухомого майна; [144] – систематизація теоретичних положень щодо визначення інвестиційної привабливості земель міст; [145] – визначення напрямів формування цифрової картографічної основи для нормативної грошової оцінки населеного пункту; [147] – формування принципів та напрямів земельного адміністрування в Україні; [148] – виявлення особливостей застосування геоінформаційних систем для створення тривимірних просторових об'єктів; [149] – формування напрямів інформаційного забезпечення для створення бази геоданих проекту розвитку житлового фонду м. Харкова; [150] - визначення напрямів застосування 3 – D моделей для розвитку міської інфраструктури; [152] - характеристика інвестиційних та містобудівних процесів, що впливають на розвиток міської інфраструктури.

Апробація результатів дисертації. Основні положення і висновки дисертації на Міжнародних науково-практичних конференціях:

- Геоінформаційні технології у територіальному управлінні (Одеса, вересень 2014 р.);
- Європейські стандарти економічного розвитку, оцінки, землеустрою та кадастру: шляхи їх реалізації в Україні (Харків, березень 2015 р.);
- Актуальні питання сучасної аграрної науки (Умань, листопад 2016 р.);
- Геоінформаційні технології у територіальному управлінні (Одеса,

вересень 2016 р.);

- Науково-практичній конференції, присвяченій п'ятдесятиріччю кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем (Харків, листопад 2016 р.);

- Геоінформаційні технології у територіальному управлінні та експертних дослідженнях: правові, організаційні, технічні проблеми (Львів, жовтень 2017 р.);

- Сталий розвиток міст (містобудівний аспект) (Харків, листопад 2017 р.);

- Millennium science (Morrisville, February 2018).

Публікації. Основні результати дисертаційної роботи опубліковані у 17 наукових працях, з яких: 5 статей у наукових фахових виданнях України, 1 – у міжнародних наукометричних базах, 2 колективні монографії, 1 стаття апробаційного характеру, 8 – у матеріалах конференцій.

Структура та обсяг роботи. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел, додатків. Загальний обсяг дисертації становить 213 сторінку; 11 рисунків по тексту; з них 3 рисунки на 3 окремих сторінках; 35 таблиць по тексту; з них 6 таблиць на 9 сторінках; список використаних джерел з 153 найменувань на 16 сторінках, 7 додатків на 30 сторінках.

РОЗДІЛ 1

АНАЛІЗ ТЕОРЕТИЧНИХ ПОЛОЖЕНЬ ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬ МІСТ ТА ТЕХНОЛОГІЇ ЇЇ ОЦІНКИ

1.1 Визначення інвестиційної привабливості земель міст: теоретичні положення

У сучасних умовах розвитку міст потребує уваги переосмислення підходів до реалізації технологій визначення та оцінки інвестиційної привабливості земель, враховуючи функціонально-планувальні, територіальні, інженерного забезпечення та благоустрою територій, екологічні й історико-культурні характеристики. Тому важливого значення набуває аналіз існуючих теоретичних положень щодо визначення та розробки напрямів удосконалення технології оцінки інвестиційної привабливості земель міст.

У цьому контексті, слід зазначити, що реалізація земельної політики міста передбачає ефективне функціонування системи управління земельними ресурсами, яка включає планування і організацію використання земель. У ринкових процесах земля постає в найрізноманітніших проявах: і як частина активів підприємства, і як споживчий товар тривалого використання, і як самостійний об'єкт інвестицій.

Для багатьох наук земля була і залишається предметом вивчення. Це пов'язано з її значенням для розвитку соціально-економічних процесів міст, зокрема та країни, у цілому. Розвиток міст характеризується станом та використанням земельних ресурсів. У сучасних умовах важливе значення мають вирішення теоретичних та практичних проблеми формування ринку земель в Україні. Ситуація в містах є специфічною, хоча загалом напрями розвитку ринку земель міст країни подібні по технологічних і процедурних питаннях.

Інвестиційна привабливість земель є важливим напрямом наукових досліджень. У працях зарубіжних та вітчизняних авторів велика увага приділяється визначенню напрямів раціонального використання земельних ресурсів за рахунок залучення інвестицій. Зокрема, представлені питання розглядаються у працях: М. Хвесика, Я. Коваль, Г. Ларсона, А. Вірта, В. Петті, Ф. Кене, А. Тюрго, А. Сміт, Д. Рікардо, К. Родбертус, Г. Джордж, Ф. Нітті, Ю. Палехи, В. Куйбіди, В. Негоди, Ю. Білоконь, Ю. Дехтяренка, О. Драпіковського, В. Кравчука, А. Саллівана, В. Андрущенко, І. Буздалова, І. Вискребенцева, П. Гайдуцького, М. Дем'яненка, Д. Деми, Д. Добряка, І. Загайтова, М. Зенєца, В. Зайця, С. Корюнова, Е. Крилатих, В. Мессель-Веселяка, В. Милосердова, К. Панкової, Б. Пасхавера, М. Ратгауза, А. Риманова, І. Розумного, Е. Сагайдака, А. Стельмашука, А. Третяка, Л. Тулуша, М. Федорова, В. Федосова, Р. Ярулліна та ін. [1 - 17]

У процесі досліджень проаналізовано нормативно-правову базу та досліджені напрями сучасного законодавства в області земельної політики України [26 - 36]. Результати аналізу показують, що на сьогоднішній день відсутня налагоджена система земельних відносин з боку держави і, навіть, єдності думок та підходів з боку науковців даної сфери.

Я. Коваль, А. Тюрго, Ж. Сей, у своїх працях інтерпретували земельно-майнові блага як пріоритетне природо-господарське джерело національного багатства і чинника, що приносить економічний дохід державі [2 - 3].

Вирішенням проблем формування земельно-майнових відносин займались М. Хвесик, А. Сміт та Д. Рікардо. Зокрема, А. Сміт у своїх працях вивчав соціальні, екологічні та економічні інтереси приватного землеволодіння і громадського розвитку. При цьому, він зміг обґрунтувати положення про те, що земля повинна належати суспільству.

Д. Рікардо, в свою чергу, дослідив феномен обмеженості земельно-майнових благ як стримуючого чинника соціально-економічного розвитку держави. Обґрунтував економічний ріст в умовах дефіциту земельних ресурсів та аргументував закон спадної віддачі землекористування [1, 3].

У XIX–XX ст. уявлення про земельно-майнові відносини значно вдосконалились. Так, вчені Д. Милль, Г. Джордж, Г. Кері трактували приватне землеволодіння як економічно неспроможної ідеї. При цьому, виділялось негативне ставлення до інституту приватної власності на земельно-майнові блага і великого землеволодіння. Виконувалось вирішення питання про необхідність еколого-економічної оцінки і компенсації шкоди, заподіяної в процесі господарського освоєння земельно-майнового ресурсу [3 - 5].

На початку XXI ст. реалізовані розробки генеральних планів великих міст країни з урахуванням нових принципів методології та технологічних підходів до земельних відносин. В таких умовах особлива увага приділяється будівництву та розвитку інфраструктури на вільних територіях міської площі. Також політика направлена на підвищення щільності та висотності забудови міських земель [27, 29].

На даному етапі розвитку, головними чинниками, що формують земельні відносини міст є: інвестиційна привабливість території, раціональність її функціонального використання та ціна землі. На перше місце, при цьому, виходить нормативна грошова оцінка земель міста як фактор управління розвитком міської території.

Значна частина земель міст зайнята міською транспортною та інженерною інфраструктурою. При цьому, за останні 20 років рівень транспортної інфраструктури та автомобілізації крупних міст України збільшився в 1,5 – 2 рази. Тому, виходячи з даних тверджень, можна виділити одну з найважливіших проблем – розвантаження земель міських територій. Інша проблема територій міста – звільнення великих територій міста шляхом реконструкції та технологічної переробки міських мереж та головних споруд інженерно-комунальної інфраструктури.

Суттєво змінюються тенденції та характер технічного обґрунтування земельно-кадастрових планів та генеральних планів міст. Інвестиційна привабливість та вартість земель міст повинна бути закладена в основу

планувальних рішень та враховувати вартісні і технологічні показники їх реалізації.

На погляд В. Гусакова [16], будь-які планувальні рішення, пов'язані з землями міст, повинні розроблятися з використанням сучасних інформаційних технологій та електронного картографічного матеріалу. Такий спосіб значно скорочує й уніфікує технологію відпрацювання технологічних процесів та проектних рішень у галузі земельного планування. При цьому не слід забувати про обмеження в плануванні та територіальному розподілу земель міст, зокрема нормативними документами, які представлені Додаток А, табл. А. 1.

Останніми роками суттєво зростає актуальність питання визначення інвестиційної привабливості земель міст та населених пунктів країни. В сучасних умовах, коли існує ряд обмежень на можливості впливу традиційних методів на підвищення ефективності використання земель міст серйозним фактором впливу стає оцінка інвестиційної привабливості. В свою чергу, вона може суттєво регулювати процеси господарського та містобудівного розвитку міст.

На думку В. Кравчука, з точки зору інвестиційної привабливості, сучасні підходи до використання земель міста не є оптимальними. Велику частину центральних земель міст займають землі, які зайняті промисловими підприємствами, об'єктами охорони, енергетики та садибною забудовою. Таке використання земель не є раціональним та інвестиційно не виправдане [14, 15].

В своїх працях Б. Данилишин, Л. Новаковський, А. Юрченко [37 - 40] стверджують, що інвестиційний потенціал території характеризується сукупністю об'єктивних передумов для здійснення інвестування, які можуть бути виміряні і виражені у вигляді кількісних показників. Найбільш значущими для оцінки інвестиційного потенціалу території визнаються наступні його складові:

- ресурсно-сировинний потенціал, тобто середньозважена

забезпеченість балансовими запасами основних видів природних ресурсів: мінерально-сировинних, земельних, водних, лісосировинних, рекреаційних;

- виробничий потенціал – враховує рівень і структуру валового продукту території, частку збиткових підприємств, рівень виробництва промислової продукції на душу населення, частку витрат на відтворення основних фондів, іншими словами, він відображає сукупний результат господарської діяльності на аналізованій території;

- споживчий потенціал – виражає сукупну купівельну здатність населення регіону і вимірюється грошовими доходами в середньому на душу населення, співвідношенням доходів 10 % найбільш та найменш забезпеченого населення, середньомісячної заробітної плати працівників в економіці, співвідношення середньодушових грошових доходів до прожиткового мінімуму, часткою платних послуг у грошових витратах населення;

- інфраструктурний потенціал – відображає економіко-географічне положення земель і його інфраструктурну облаштованість;

- інтелектуальний потенціал, який відображає освітній рівень населення через показники питомої ваги фахівців з вищою та середньою освітою на 10 тис. населення, кількість вищих навчальних закладів, кількість професорсько-викладацького складу, кількість учнів, які навчаються в аспірантурах і докторантурах;

- інституційний потенціал – відображає ступінь розвитку провідних інститутів ринкової економіки і виражається через кількість кредитних організацій, їх сукупний статутний капітал, величину часток державних, приватних і змішаних підприємств;

- інноваційний потенціал – виражається в показниках кількості академічних наукових установ на даній території, кількість розроблених і впроваджених інноваційних проєктів. Відображає рівень впровадження досягнень науково-технічного прогресу в регіоні;

- трудовий потенціал – виражається через показники чисельності

працевдатного населення на території, чисельність економічно активного населення, рівень безробіття, природний приріст на 1000 жителів, середньої тривалості життя населення, рівень міграції населення;

- фінансовий потенціал території, характеризується прибутковістю підприємств, об'ємом податкової бази, прибутковістю бюджету території. Інша складова інвестиційної привабливості, поняття «інвестиційний ризик», відображає доцільність здійснення капіталовкладень на даній території, ймовірність втрати інвестицій чи доходу від них. На відміну від факторів інвестиційного потенціалу, інвестиційний ризик – більш динамічна характеристика, здатна змінитися в порівняно короткий проміжок часу. В рамках поняття «інвестиційний ризик» виділяються такі складові [37]:

- економічний ризик – показник, що відображає тенденції в економічному розвитку регіону;

- політичний ризик – представляє тенденції в політичному житті території;

- соціальний ризик – відображає рівень соціальної напруженості;

- екологічний ризик – пов'язаний з рівнем забруднення навколишнього середовища;

- кримінальний ризик – відображає рівень злочинності в регіоні з урахуванням тяжкості скоєних злочинів.

Традиційно поняття інвестиційна привабливість пов'язують із можливістю інвестора у виборі того чи іншого об'єкта інвестування. Згідно з висновками експертів [39], найбільш привабливими для вибору території міста для інвесторів є фактори, накопичені в процесі багаторічної господарської діяльності: інфраструктурна освоєність території, інноваційний потенціал та інтелектуальний потенціал населення. Підвищити інвестиційну привабливість могла б зміна законодавства в частині надання податкових пільг інвесторам, але це, в будь-якому випадку, одноразовий захід, який не вирішить проблему.

У теперішній час існує декілька підходів до визначення інвестиційної

привабливості земель міст:

- зіставлення величин реальних і нормативних капіталовкладень в землі;
- розрахунок простого індексу інвестиційної привабливості по відношенню реальних і нормативних капіталовкладень в землі;
- розрахунок розширеного індексу інвестиційної привабливості міських земель, який визначається як середнє геометричне індексів інвестиційної привабливості та обсягу капіталовкладень.

Розподіл регіонів за інтегральним рейтингом інвестиційної привабливості, на думку вчених [41], дають інвестору основи для попередніх роздумів при виборі земель для примноження свого капіталу. При цьому найбільш привабливими виявляються землі з високим інвестиційним потенціалом і низьким фактором ризику.

Ці райони характеризуються накопиченою в процесі багаторічної господарської діяльності інфраструктурною освоєністю території, високим інноваційним та інтелектуальним потенціалом населення, порівняно високою диверсифікацією галузей економіки, авторитетною владою. Непривабливими в інвестиційному плані є райони з низьким потенціалом і високим ризиком. Але і вони, незважаючи на те, що не можуть претендувати на високе місце в інтегральному рейтингу, можуть розраховувати на інтерес інвесторів, орієнтованих на інвестиції у вузьку сферу, наприклад, у вже діючу видобувну промисловість або, що прийшли на високо ризиковану територію, заради отримання надприбутків.

В. Худавердієва [42] проводить аналіз зв'язку між інвестиційним потенціалом та інвестиційним ризиком в умовах України, що свідчить про можливість співвідношення цих факторів. Так, міста з найменшим ризиком, як правило володіють найбільшими потенціалами і навпаки. Збільшення рейтингу інвестиційних ризиків по мірі зниження рейтингу інтегрального потенціалу – це досить загальна для українських земель тенденція. Найбільш сильно вона виражена для економічного і кримінального ризиків, в

найменшій мірі для соціального та політичного ризиків.

Ще одним показником співвідношення ризику і потенціалу є особисті вклади населення: виявляється, що чим вищий економічний потенціал міста і чим нижче інвестиційний ризик, тим більші і абсолютні, і душеві розміри вкладів населення. Це показує, що високий інвестиційний ризик відчувається населенням, яке побоюється робити вклади у власних інвестиційно непривабливих регіонах. Питома вага накопичених капітальних вкладень і іноземних інвестицій демонструє тенденцію до зниження в міру зниження інвестиційного потенціалу міських земель.

Іноземні інвестори [42], таким чином, більш обережні, вони намагаються діяти напевно, в основній своїй більшості, згідно з нормативною базою даної країни чи міста, не йдучи на надмірний ризик, долаючи загрозу втрати інвестицій шляхом участі в корупції, економічних, фінансових і інших кримінальних злочинах.

Як вітчизняні, так і іноземні інвестори намагаються отримати прибуток зі своїх капіталів, використовуючи досить стабільний набір конкурентних переваг земель, пов'язаний з використанням дешевої робочої сили, сировини, енергії, місткістю ринку збуту. У той же час, в умовах сьогоденного затяжного економічного спаду в стороні залишаються такі складові конкурентних переваг, як підвищення рівня управління, впровадження нових і високих технологій, підвищення кваліфікації робочої сили. Зміна ситуації в інвестиційній сфері передбачає роботу з управління інвестиційною привабливістю земель як органів управління держави та міст, так і самих інвесторів.

Науковці [41] наголошують, що реалізація інвестиційного потенціалу земель міст передбачає два основних алгоритми дії. Сенс першого полягає в тому, що цілеспрямований вплив інвестора на ключові властивості об'єкта інвестицій дозволяє цьому інвестору отримати контроль за надійністю і ефективністю власних вкладень. Процес набуття контролю за ефективністю вкладень вимагає в якості умови, щоб основна діяльність об'єкта інвестицій

була прозора. Це дозволяє інвестору оцінити можливість вкладення своїх коштів. Якщо таке рішення прийнято, перш ніж вкласти капітали в реалізацію проекту, інвестор попередньо повинен упевнитися, що він зможе контролювати створення і реалізацію стратегії проекту. Далі, в процесі створення і налагоджування механізмів контролю за тим, щоб фінансова політика була підпорядкована прийнятій стратегії діяльності, інвестор формує цілеспрямованість розподілу ресурсів, забезпечуючи прозорість фінансової діяльності і встановлюючи тим самим необхідний контроль за надійністю вкладень. І, нарешті, цілеспрямовано впливаючи на розстановку керівників відповідно до їх управлінських здібностей, інвестор підвищує надійність системи управління, встановлюючи тим самим достатній контроль за надійністю власних капіталовкладень. Якщо на одній із сходинок інвестор не відчуває своєї здатності контролювати вкладені кошти, інвестиції їм надсилатися не будуть. Якщо ж акт інвестування відбувся, то побудована система цілеспрямованості розподілу ресурсів і надійності системи управління, підвищує інвестиційну привабливість об'єкта не тільки для себе, але і для інших інвесторів. Сенс другого алгоритму полягає в тому, що ключові властивості інвестиційної привабливості об'єкта створюються за ініціативою органів управління території. У цьому випадку, на етапі формування механізмів, що забезпечують прозорість діяльності, органи управління регулюють доступ інвестора, як до створення цих механізмів, так і до участі в контролі за їх функціонуванням, причому, чим ширший доступ, тим вища інвестиційна привабливість об'єкта для інвестора. Коли механізми сформовані і налагоджені, управління інвестиційною привабливістю об'єкта зводиться до гарантій залучення інвестора до прийняття стратегічних рішень та формування фінансової політики об'єкта.

Міська земля, за твердженням А. Дрич [43], стане привабливою для масового інвестора тільки тоді, коли органи управління зроблять своїм пріоритетним завданням зміну таких ключових властивостей економіки, як прозорість діяльності, цілеспрямованість розподілу ресурсів і надійність

системи управління, а так само власними діями досягнуть того, щоб поширення цих властивостей об'єктів реального сектора економіки стало стійкою тенденцією.

Політика реалізації інвестиційної привабливості території здійснюється виходячи з реалій балансу факторів, зосереджених у сфері політики та економіки, проте можна виділити найбільш загальноприйняті дії:

- розвиток регіонального інвестиційного законодавства;
- підтримка інвестицій з боку місцевої влади шляхом надання гарантій і пільг;
- формування інвестиційної відкритості та привабливості території, її інвестиційного іміджу;
- проведення активної діяльності по залученню іноземних інвестицій;
- формування інвестиційної інфраструктури (заставні фонди, перестраховальні компанії, розвиток бізнес-центрів тощо);
- розробка системи взаємопов'язаних економічних, організаційних та правових заходів, спрямованих на створення привабливого інвестиційного клімату території і поживлення інвестиційної активності;
- створення інвестиційних пакетів, тобто наборів інвестиційних проектів, здатних привести до вирішення проблеми конкретних ділянок земель з програмою розподілу економічних, технічних, фінансових ресурсів та ризиків між виконавцями по тимчасовим інтервалам (строків і термінів окупності капіталовкладень) [44].

Процес подальшого розвитку використання земель міст відображує зміни в структурному характері окремих категорій земель зонального та регіонального рівнів. Теперішні тенденції показують постійне зменшення в загальному балансі міських земель, які зайняті промисловими зонами, енергетичними, оборонними об'єктами чи землями сільськогосподарського призначення. Особливо, ці принципи стосуються земель центральних та прицентрових територій міст. Спостерігається також постійне зменшення території садибної забудови, а також площ дач та садівництва. В. Куйбіда та

В. Негода стверджують, що інвестиційна привабливість вище вказаних категорій міських земель може значно підвищитись за рахунок зміни їх функціонального використання як фактору формування інтегрального критерію оцінки використання земель міст [11]. При цьому слід враховувати перешкоди від низьких податкових ставок на землю та складного механізму розподілу земельних ділянок міст.

Тим самим, в теперішній час відбувається стрімке зростання в містах рівня висотної забудови, комерційних установ. Збільшується частка земель транспортної галузі, земель рекреаційного та оздоровчого призначення. Як і раніше, в першу чергу це стосується земель центральних територій міста.

Зі збільшенням забудови міських земель постійно збільшується оцінка території та зони їх розповсюдження по місту. Ці явища спостерігаються при кожному оновленні генерального плану міста. При цьому, в процесі освоєння та забудови віддалених територій йде процес зростання оцінки земель. Оцінка, при цьому, розглядається як динамічна величина, на яку впливає велика кількість факторів. Прикладом може слугувати підвищення цінності території по мірі зменшення показників теперішніх і планових витрат за рахунок збільшення ступеню готовності процесу її забудови чи розвитку використання.

О. Драпіковський, Ю. Дехтяренко та Ю. Білоконь в своїх працях рекомендують використовувати економічну оцінку земель міст при визначенні алгоритму забудови територій [12, 13]. При цьому, вони наголошують, що привабливість та цінність земель підвищується за рахунок зменшення затрат від ефективного розміщення будівництва та його раціонального планування.

Оцінка і вибір земель міст для різних цілей та напрямів їх використання залежить від впливу ряду критеріїв, які можуть впливати на розвиток та планування функціональної сфери міста. Саме такими критеріями слугують: планувальна структура міста, забезпеченість зав'язків між складовими міста, функціональна зручність або забезпеченість земель,

містобудівні показники, просторові та екологічні умови. Всі вказані фактори безпосередньо впливають на використання земель міста та формують напрями його розвитку.

Отже, інвестиційна привабливість земель міст залежить від багатьох факторів. При цьому, вона певним чином може характеризувати вартісні показники земель та нести безпосередній вплив на планування забудови, господарського використання чи інші галузі місцевого рівня [10, 11].

Варто також звернути увагу на специфіку земельної ділянки як правової категорії з чітко окресленими кордонами. На відміну від інших об'єктів права власності, щодо яких власник може здійснювати будь-які дії (змінювати місцезнаходження, споживати, навіть знищувати і псувати), земельна ділянка має використовуватися лише відповідно до її цільового призначення.

Функціональне використання земельної ділянки полягає в її віднесенні до певної території міста з своїм функціональним призначенням та містобудівним режимом і переважним видом (житлова, промислова, рекреаційна тощо) господарського використання на перспективу. Функціональне призначення земель міст встановлює комплексний перелік передумов і обмежень для використання кожної земельної ділянки в місті. У межах населених пунктів визначаються наступні функціональні зони [45, 46]:

- землі старого міста;
- землі історико-культурних заповідників;
- землі індивідуальної Садибної забудови;
- землі житлової забудови низької, середньої і високої щільності;
- землі промисловості;
- землі, зайняті під торгівлю, ринки та базари;
- землі автостоянок, гаражного будівництва тощо;
- землі оборонного призначення;
- землі державного та міського управління;
- землі охорони здоров'я і соціальних послуг;

- землі освіти і культури;
- землі рекреацій та оздоровлення тощо.

Практика розподілу та використання земель міста має широке застосування у світі. Для кожної ділянки землі за її функціональним призначенням складається перелік типів використання, які можуть існувати на будь-якій ділянці міста чи окремого району. Згідно нормативної бази, яка зазначена в ДБН 360-92^{**}. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень [47] та генерального плану землі міст розділяються по своєму територіально-планувальному призначенню (Додаток А, табл. А. 2). Таким чином, згідно даного підходу, кожна земельна ділянка міста повинна відповідати пред'явленим до неї вимогам, враховуючи особливості структурно-планувальних характеристик міста. Проте, даний підхід не в повній мірі дає повну характеристику ділянки для інвестора, не враховуючи ряд інших не менш важливих факторів.

Цінність міських земель полягає в їх здатності приносити додатковий прибуток і додаткові зручності проживання завдяки інфраструктурному облаштуванню території.

Привабливість міських земель, їх кількість і обмеженість формуються за таких факторів [48]:

- попит;
- пропозиція;
- корисність об'єктів;
- відчуженість об'єктів.

Саме ж поняття інвестиційної привабливості земель міст тісно пов'язане з правовим регулюванням використання земель в межах населених пунктів України. Землі у межах міст, враховуючи їх основне цільове призначення використовуються, як правило, для містобудівних потреб, тобто для розміщення та експлуатації будинків і споруд житлового, громадського, транспортного, виробничого, комунального, природоохоронного, іншого призначення, вулиць і доріг, магістральних інженерних мереж, об'єктів

ландшафтної архітектури та ін. [49].

Процес використання земельних ділянок для забудови та інших потреб у межах населених пунктів регулюється Земельним кодексом України, містобудівним та іншим законодавством, основу якого становлять закони України «Про Генеральну схему планування територій України», «Про основи містобудування», «Про планування і забудову територій», «Про архітектурну діяльність», «Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій за порушення у сфері містобудування», інші нормативно-правові акти (наприклад, Типові регіональні правила забудови, регіональні та місцеві правила забудови), а також державні будівельні норми і правила (наприклад, ДБН 360-92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»), Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, затверджені наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 р. [26 – 36, 47].

Спираючись на вище вказані нормативні документи та дослідження, П. Кулинич [51] вказує на те, що сучасні капіталовкладення, пов'язані із розвитком підприємницької діяльності, передбачають будівництво, придбання або оренду об'єктів нерухомості. Така діяльність та відповідні інвестиції в землі під житлову нерухомість становлять ринок нерухомості і виступають одним з вагомих компонентів успішної економіки держави. Наприклад, земельний ринок нерухомості країн Західної Європи функціонує належним чином безпосередньо завдяки інфраструктурі, покладеної в його основу. Досить важливим елементом цієї інфраструктури є землі в сфері містобудування, функціонування яких безпосередньо пов'язане з зонуванням територій.

Зонування земель виступає інструментом планування, що дозволяє суспільству конкретного населеного пункту насамперед розумно переорієнтувати нове будівництво для зведення до мінімуму незапланованої перевантаження на громадські послуги. Це не тільки дає можливість створити належні умови для інвестування у сферу містобудування, але і

може сприяти новим капіталовкладенням у будівництво об'єктів шляхом істотного скорочення пошуку сприятливих місць їх розташування, а також стимулювати інвестиції в землю і будівництво цих об'єктів.

Загальні принципи нормативної регламентації відносин інвестиційної привабливості та використання земель міст визначені Земельним Кодексом України [45]. Але детальне правове їх регулювання в науці земельного права поки відсутнє. Прийняття в Україні сучасної розгорнутої системи використання міських земель і формування відповідної нормативної підстави дозволять прискорити процес раціонального їх використання, наприклад зведення житлових та інших об'єктів містобудування у містах, що, в свою чергу, забезпечить інвестиційну привабливість конкретного міста в цілому.

Проблемні питання нормативної регламентації планування і раціонального використання земель в межах населених пунктів достатньо висвітлені в роботах Г. Нестеренка та А. Ріпенко [52, 53], якими досліджувались правові гарантії інвестування у сферу землекористування шляхом раціонального розподілу земель в межах населених пунктів шляхом внесення пропозицій, спрямованих на вдосконалення земельного законодавства з цього питання.

У сучасних умовах землі міст в Україні зазнають значні перетворення на організаційному, правовому та науково-технічному рівнях. На перший план виходить проблема зайнятості та раціонального використання земель в межах населених пунктів (табл. 1.1). Одним з важливих аспектів, якій потребує реформування є визначення зайнятості міських земель, що безпосередньо пов'язаний з їх раціональним використанням. Саме від вирішення цих проблем багато в чому залежить інвестування в область землекористування та містобудування, що може надати відповідні гарантії для інвесторів [54].

Розподіл земель являє собою поділ території міста або іншого населеного пункту на ділянки, пояси, райони з метою встановлення в них певних обмежень у використанні земель, визначення мінімальних розмірів

**Система рівнів використання земель міст згідно містобудівної
регламентації та інвестиційної привабливості міських територій [54]**

Способи використання земель та проектна документація	Регламентація використання земель міського типу
Генеральний план міста, концепція територіального розвитку міста	Карта зонування міста за типами функціональних зон та перелік основних та допустимих способів використання по кожній із зон.
Детальний план території	Перелік конкретних параметрів використання територій за наступними факторами: функціональні, планувальні, архітектурні, економічні, соціальні, інфраструктурні і ін.
Проекти використання територій	Регламентація просторових параметрів, економічних, соціальних, інфраструктурних параметрів використання, вимог до розміщення та інженерного забезпечення території.
Проект використання земельної ділянки	Функціонально-планувальні, інженерно-інфраструктурні, соціально-економічні та адміністративні вимоги.

земельних ділянок, регламентації типів будівель і споруд, які дозволяється будувати в межах певної ділянки тощо. Поряд з такими засобами, як бюджет, податки і викуп ділянок для суспільних потреб, розподіл території є вагомим інструментом планування розвитку населеного пункту [51].

Поряд з цим все частіше зустрічаються конфліктні ситуації між мешканцями, місцевою владою та інвесторами-забудовниками щодо розміщення об'єктів будівництва різного призначення, оскільки на місцях не вистачає необхідної документації з планування територій, чіткої стратегії їх забудови на перспективу. Це дозволяє на підставі обґрунтування землекористування приймати неоднозначні рішення в інтересах тих чи інших сторін, наслідком чого стало поширення корупції, хаотичне використання земель під забудову чи інші цілі, спотворення історичного обличчя міста.

Світова практика свідчить, що для поліпшення інвестиційного клімату

у сфері землекористування, збереження пам'яток культурної спадщини найбільш ефективним є введення зонінгу — затвердженого відкритого плану зонування населеного пункту з чіткими правилами використання земель та забудови кожної зони. Зонінг — це сучасна специфічна форма планування використання земель населених пунктів.

Зонінг — локальний нормативний акт, яким встановлюються порядок планування, а також перелік усіх допустимих видів, умов і обмежень забудови та іншого використання територій, окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування.

Практика показує, що для інвестора питання власності на земельну ділянку та можливості її використання у відповідності з обраним видом господарської діяльності є першочерговими. Саме цей важливий чинник обумовлює прийняття рішення про початок інвестиційного проекту.

На сьогоднішній день, отримання відповідного дозволу на використання конкретної земельної ділянки, що перебуває у користуванні або власності тієї чи іншої фізичної або юридичної особи, а тим більше ще не належить інвестору, вимагає великої кількості часу та коштів на подолання багатоступневих бюрократичних процедур. При цьому позитивне вирішення такого питання для фізичної або юридичної особи, а тим більше для інвестора не підкріплено ніякими гарантіями. При негативній відповіді з боку уповноваженого органу інвестор не може звернутися до суду, оскільки не існує критеріїв правового вирішення такого спору.

Зонування земель являє собою такий спосіб забезпечення використання земель для різних громадських потреб, при якому цільове призначення встановлюється не для однієї ділянки, а для групи суміжних з нею. Саме ця група ділянок становить функціональну зону. Межі таких зон повинні збігатися з лініями вулиць. Вони проходять паралельно з ними на певних відстанях або збігаються з кордонами інших земельних ділянок. Незважаючи на те, що будь-яка функціональна зона має певне узагальнене цільове призначення (наприклад, зона житлова, промислова, соціально-культурна,

рекреаційна та ін.), для кожної з них встановлюється певний набір допустимого цільового використання земельних ділянок у межах зони. Тому власник земельної ділянки або його користувач має право вибору конкретного цільового використання у межах переліку видів цільового використання земель, встановленого для функціональної зони [53].

Можливість вибору і зміни власником (користувачем) земельної ділянки, її цільового використання є чинником, що стимулює інвестиційну діяльність. Адже в разі зниження прибутковості певного виду діяльності на земельній ділянці її власник може без отримання додаткового дозволу змінити вид своєї діяльності на більш прибутковий без зміни цільового призначення ділянки.

Функціональне зонування території населених пунктів тісно пов'язане з їх генеральними планами. Тому зонінгові правила виступають своєрідним механізмом дотримання рішень генерального плану по окремих земельних ділянках та будівельним проектам, що забезпечує цілеспрямований розвиток населеного пункту. Ці правила конкретизують положення генерального плану даного населеного пункту.

Створення зонінгу в містах може сприяти поступовому вдосконаленню традиційних генеральних планів містобудівництва. Зонінг міста відрізняється від генерального плану тим, що останній підкреслює досить конкретні і єдино можливі вимоги до території та її планування. Адже вимоги, які закладаються в цьому плані, розраховані на тривалий період, а тому об'єктивно не завжди вдається їх чітко дотримуватися. Це давно зрозуміли в розвинених країнах, де понад століття культивується функціональне зонування території міста. В таких країнах зонінг фактично зведений у ранг закону. При цьому зазначені в ньому вимоги поширюються не на кожен окрему земельну ділянку, а на їх групи, що, як вже підкреслювалося, і формує певну функціональну зону [52].

Основна мета впровадження зонінгових правил полягає у правовому нормуванні чинним законодавством процесів регулювання використання

земель в межах населених пунктів у ринкових умовах із забезпеченням взаємоузгоджених приватних, громадських і державних інтересів у цій сфері, спрощенням і відкритістю дозвільно-погоджувальної системи на будівництво об'єктів містобудування.

На думку вчених [51 - 53], реалізація наведеної мети сприятиме:

- стимулюванню інвестиційної активності фізичних та юридичних осіб,
- ефективному здійсненню генеральних планів населених пунктів,
- раціонального використання їх територій під дієвим державним і громадським контролем,
- встановлення правових гарантій щодо підвищення інвестиційної привабливості земельних ділянок для власників та осіб, бажаних придбати право власності на землю та інші об'єкти нерухомості.

Застосування деяких правил раціонального використання земель міст може дозволити органам місцевої влади отримати достатні підстави для:

- вирішення питання щодо розташування та проектування нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів містобудування та упорядкування територій;
- вибору, вилучення (викупу), надання у власність чи в користування земельних ділянок;
- отримання дозволу на використання земель під будівництво об'єктів містобудування;
- встановлення на відповідних територіях режиму користування земель, передбачених для містобудівних потреб;
- надання зацікавленим фізичним та юридичним особам єдиних умов і обмежень забудови земельних ділянок, вихідних даних на проектування об'єктів містобудування, а також дозволів на їх будівництво.

Встановлено, що зонування територій фактично виступає принципово новим засобом забезпечення вимог суспільства щодо використання земельних ділянок для задоволення різних потреб у землі, тим самим підвищуючи раціональність використання земель міст та їх інвестиційну

привабливість.

Виходячи з цього, раціональне використання земель може дозволити:

- розширити можливості інвестицій в сферу земель міст;
- гарантувати права інвесторів;
- своєчасно вирішувати проблеми узгодження інтересів держави, суспільства і приватних осіб;
- забезпечувати пріоритет інтересів земель конкретного населеного пункту.

Таким чином, раціональне використання та зонування земель в межах населених пунктів дасть можливість створювати сприятливі умови:

- для бізнесу — значними капіталовкладеннями в містобудівну галузь;
- для органів місцевої влади — інструментом планування, що дозволить раціонально використовувати землі під визначені цілі, суспільні послуги та дати відкритий доступ до інформації про землю;
- для інвестора — скороченням пошуків відповідних інвестиційно привабливих територій, спрощенням процесу використання земельної ділянки, у наданні чітких майнових прав на земельну ділянку, можливістю вибору та зміни її цільового призначення. Тим самим будуть забезпечені інтереси бізнесу, органів місцевої влади та інвесторів.

Поряд з цим, у більшості наукових розробок представлені технології визначення інвестиційної привабливості, у рамках яких характеризуються економічні, містобудівні, просторові фактори. Проте, залишаються поза увагою, напрями визначення інвестиційної привабливості земель міст, які системно враховують функціонально-планувальні, територіальні, інженерного забезпечення та благоустрою територій, екологічні та історико-культурні характеристики, що впливає на рівень використання земель.

Запропоновано авторське визначення інвестиційної привабливості земель міст, яке включає сукупність технологічних особливостей та факторів, взаємодія яких спрямована на зростання вартості земель і підвищення зацікавленості інвесторів, землевласників, землекористувачів, органів

державної влади, громадських організацій.

1.2 Визначення факторів, які впливають на інвестиційну привабливість земель міст

Сучасні особливості та напрями розвитку земель міст вимагають нових обґрунтованих підходів до визначення факторів, які впливають на інвестиційну привабливість, що дасть можливість удосконалити технологію її визначення та оцінки у контексті зростання ефективності використання земель.

У теоретичних дослідженнях [1 – 17, 52 - 54] та існуючій нормативно-правовій базі [26 – 36, 47, 50] відсутній єдиний підхід до класифікації факторів, які впливають на землі міст та створюють їх привабливі ознаки для зацікавлених осіб.

У роботі [55] автор дає визначенню поняття міста як відкритої, ієрархічної організованої господарської системи. Місто вважається відкритою господарською системою, так як сума ресурсів, які в нього надходять в грошовому вираженні не дорівнює вартості продукції (послуг), що віддаються їм в зовнішнє середовище. При цьому місто є ієрархічно організованою системою, так як має органи управління. Місто являє собою особливу господарську систему, яку можна, з одного боку, розглядати як територію, а з іншого – як об'єкт управління.

В своїх підходах автори [43] розглядають земельні ділянки території міста з притаманним їм інвестиційним потенціалом (сумою об'єктивних передумов для інвестицій, які залежать як від наявності і розмаїття сфер та об'єктів інвестування, так і від їх інвестиційної привабливості).

В якості вихідної інформації для проведення масової оцінки міських земель та об'єктів нерухомості повинні використовуватися не тільки дані про всі земельні ділянки, будівлі і споруди в межах міської території, якісних характеристиках і вартості відтворення, частки поліпшень міських земель

(інженерної, транспортної інфраструктури тощо), корисності місцезнаходження, транспортної доступності, екології окремих ділянок міської території, відомості про наявність обмежень міських земель, але і інформація про містобудівні характеристики, інвестиційний потенціал території міста тощо [56]. Отже, на рівні конкретної ділянки при визначення її інвестиційної привабливості для цілей масової оцінки необхідно враховувати потенційне збільшення вигоди від використання ділянок на запланованих до розвитку територіях, у тому числі і при зміні їх функціонального призначення, тобто в грошовому вираженні оцінювати віддачу від найбільш ефективного використання земельної ділянки з планованим функціональним призначенням і планованим рівнем розвитку інфраструктури, бізнесу і т. д. на даній ділянці [57].

На думку І. Драгана [44], інвестиційна вартість – вартість земельної ділянки для конкретного інвестора. На відміну від ринкової вартості, яка передбачає наявність «типового» покупця або «типового» інвестора, інвестиційна вартість визначається потребами і характеристиками конкретної особи. Інвестиційна вартість пов'язана з поточною вартістю майбутніх доходів, одержуваних від використання власності. Для інвестора важливі такі фактори, як ризик, масштаби і вартість фінансування, майбутнє підвищення або зниження вартості об'єктів, зміни в податковому законодавстві.

При врахуванні думок вищерозглянутих вчених та власного бачення взаємозв'язку даних факторів і їх впливу на вартість земель пропонується система технологічних ознак та характеристик, що впливають на інвестиційну привабливість міських земель (Додаток А, табл. А. 3).

Представлені технологічні ознаки та характеристики систематизовані за трьома рівнями (рис. 1.1).

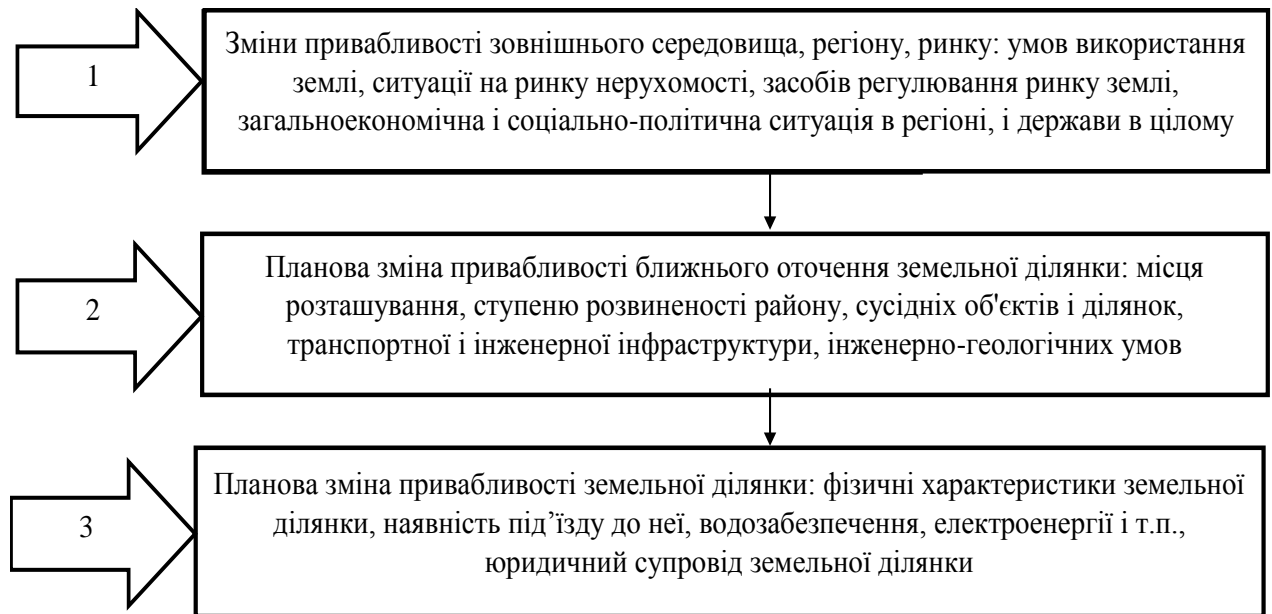


Рис. 1.1 – Рівні систематизації технологічних ознак та характеристик, що впливають на інвестиційну привабливість міських земель (узагальнено автором)

Цінність міських земель залежить від безлічі факторів. Без їх класифікації, встановлення значимості, ступеня впливу на величину плати за землю неможливо коректно здійснити економічну оцінку земель, що входять у міську межу.

З іншого боку, в дослідженнях О. Климахіна, М. Лесечко, Л. Мамуль [53 – 54, 58 – 60] пропонується алгоритм обліку інвестиційної привабливості міських земель за їх масової оцінки. Він складається з наступних етапів:

1. Генеральні стратегічні пріоритети розвитку міста:
 - стратегія соціально-економічного розвитку міста;
 - генеральний план розвитку міста.
2. Стратегія реалізації інвестиційного потенціалу міста, яка визначає довгострокові плани реалізації потенціалу територій, перелік і зміст способів їх реалізації на основі стратегічних пріоритетів розвитку міста.
3. Масова оцінка земель міст:
 - визначення інвестиційної привабливості типових ділянок міста на даний момент;

- оцінка інвестиційної привабливості типових ділянок міста в майбутньому, як наслідок реалізації стратегії визначення інвестиційного потенціалу міста.

4. Порівняння діючого і планового рівня інвестиційної привабливості земель з урахуванням інвестиційних ризиків, які передбачають вплив факторів, що перешкоджають реалізації стратегічних планів розвитку міста.

5. Визначення величини коефіцієнту інвестиційної привабливості типових ділянок міста.

6. Розрахунок вартості типових ділянок землі з використанням коефіцієнту інвестиційної привабливості.

На основі проведеного аналізу та з урахуванням вимог ринку розроблена загальна схема реалізації міських земель в контексті впливу на неї факторів зовнішнього і внутрішнього середовища з урахуванням інвестиційної привабливості міських земель за їх бальною оцінкою (табл. 1.2).

Таблиця 1.2

Реалізація міських земель за рівнями, які формуються на основі бальної оцінки із застосуванням коефіцієнта інвестиційної привабливості (систематизовано автором)

Рівень інвестиційної програми	Вид масової оцінки земель міст по існуючим методикам із застосуванням коефіцієнту інвестиційної привабливості
Інвестиційні програми державного рівня	Формування вартості земель міста з урахуванням їх інвестиційної привабливості, аналізу попиту і пропозиції
Інвестиційні пропозиції міського рівня	Відбір інвесторів (тендери, конкурси, аукціони, підрядні торги)
Контроль цільового використання бюджету	Освоєння інвестицій (реалізація інвестиційних проектів)
Результати кадастрової оцінки міських земель	Моніторинг ефективності реалізації міських земель

Таким чином, на підставі аналізу існуючого досвіду бальної оцінки міських земель та розвитку ідеї формування способу обліку інвестиційної

привабливості міських земель за їх масової оцінки, пропонується для цілей визначення ступеня вираженості інвестиційної привабливості типових ділянок при масовій оцінці міських земель оцінювати такі характеристики земельних ділянок: місце розташування; ринковий попит; фінансова обґрунтованість (здатність проекту інвестування в дану ділянку забезпечити прибуток від її використання, достатній для відшкодування витрат інвесторів та забезпечення отримання очікуваного прибутку); юридичний статус та наявність необхідних документів; максимальна прибутковість при найбільш ефективному використанні ділянки.

Представлені характеристики передбачають оцінювання при формуванні інвестиційної вартості земельних ділянок, яка об'єктивно відображає інвестиційний потенціал ділянок. Важливим аспектом в даному випадку є саме визначення динаміки зміни вартості землі [18 – 21, 61 - 65].

Представлена система припускає розрахунок обсягу додаткової вигоди міста від реалізації інвестиційно привабливих ділянок шляхом порівняння інвестиційної вартості ділянок з кадастрової вартістю, розрахованою на основі оцінки рівня земельної ренти для цілей оподаткування. Ця вигода формально виражається сучасним рівнем коефіцієнта інвестиційної привабливості.

У ДБН 360-92** «Містобудування планування і забудова міських і сільських поселень» та за законом України «Про стимулювання розвитку регіонів» визначені фактори, що впливають на використання земель міст та впливають на їх інвестиційну привабливість. За вказаними даними проведена класифікація факторів впливу на інвестиційні характеристики земель міст України (Додаток А, табл. А. 4).

А. Гранберг [66] характеризує інвестиційну привабливість територій як здатність регіонів залучати і раціонально використовувати інвестиції (іноземні і внутрішні) для свого прискореного економічного розвитку. Сама здатність міст залучати і використовувати інвестиції визначається системою певних чинників (природних, соціально-економічних, екологічних та інших),

які повною мірою характеризують ту чи іншу територію. Глибокий аналіз цих факторів не тільки сприяє залученню нових інвесторів для економічного розвитку територій, але і допомагає міським органам визначати основні проблеми, які не сприяють залученню інвестицій на міському рівні та умовами, що впливають на інвестиційну привабливість території. Характеристика інвестиційної привабливості земель допомагає інвестору визначитися з місцем інвестування, з можливістю здійснювати виробничо-комерційну діяльність на основі прибутковості своєї діяльності з прийнятним для себе рівнем ризику.

Території інвестування завжди очікують від інвестиційної діяльності можливість прискореного економічного розвитку, а саме: створення нових робочих місць, надходження фінансів в місцевий бюджет, розвиток виробничої і соціальної інфраструктури. Виходячи з цього, для територій міст необхідні дорогі інвестиції (іноземні або національні), потрібна бажана широка конкуренція інвесторів за можливість вкладати кошти в економічний і соціальний розвиток даної території. Для цього місто повинне активно конкурувати з іншими містами у залученні інвестора.

При визначенні інвестиційної привабливості самі міста повинні враховувати і інтереси конкретних інвесторів, а саме: інвестор оцінює лише ті економічні характеристики територій, які враховують стратегію компанії, а також специфіку галузі, її виробничої діяльності [42, 67 - 71]. Так, для інвестора, який займається виробленням природних ресурсів, головними чинниками вибору територій для інвестування є кількісна і якісна характеристика наявних природних ресурсів, розвинена транспортна мережа тощо. Для інвесторів, які займаються розвитком певних галузей господарської діяльності, основним фактором залишається наявність робочої сили відповідної кваліфікації, ринок збуту продукції, рівень інтеграції території з іншими містами. Для інвестора, який вже веде свою виробничо-комерційну діяльність або того, який має бажання інвестувати соціально-економічний розвиток певної території велике значення має не тільки

сучасне соціально-економічне становище території, але і потенціал, який мають дані землі. Для інвестора це є основою прийняття рішення, оскільки знання цієї ситуації має безпосередній вплив на очікуваний їм прибуток.

Інвестиційна привабливість земель міст формується на основі дії сукупності факторів впливу, на основі яких визначається два основні критерії прийняття інвестиційних рішень: очікуваний дохід і ризик. Для комплексного аналізу їх дії на прийняття рішення інвестора слід виділити систему чинників, дію яких неможливо змінити в короткостроковій перспективі і систему тих факторів, які піддаються зміні протягом відносно короткого періоду часу і суттєво впливають на прийняття інвестиційного рішення. Ця група факторів включає гео економічне розташування території міста, аналіз просторових характеристик, трудоворесурсної ситуації, інвестиційного потенціалу, розмір споживчого ринку, взаємодію з іншими підприємствами і організаціями території, рівень розвитку соціальної та виробничої інфраструктури, якість бізнесу та бізнес-середовища.

Гео економічне положення території, як фактор інвестиційної привабливості території включає місце знаходження ринків збуту продукції інвестора, рівень розвитку інфраструктури (транспорт, зв'язок тощо) частку земель, які використовуються не раціонально, кількість сусідніх районів, відстань до залізничних шляхів і т. д.

Як вказується в роботі [42], для більшості інвесторів велике значення має природний фактор, різноманітна структура, кількісна та якісна характеристика природних ресурсів, які вкрай необхідні для певних видів виробництва.

Наявність і якість робочої сили залишається для будь-якого інвестора одним з головних факторів прийняття позитивного рішення щодо інвестування соціально-економічного розвитку певної території. Цей фактор включає не тільки рівень економічної активності, безробіття, освіти, міграції і природного приросту населення, але і рівень захворюваності, забезпеченості лікарями всіх спеціальностей. Тобто все, що впливає в

основному на вартість робочої сили.

Інноваційний потенціал відображає спроможність певної території створювати і впроваджувати інновації в різних сферах господарської діяльності, наявність науково-дослідних установ, технопарків, кількість вищих навчальних закладів, професійно-технічних закладів, здатність бізнесу співпрацювати з дослідницькими установами для створення нових технологій, впровадження яких підвищує прибутковість підприємств на даних територіях. Величина споживчого ринку робить істотний вплив на позитивне прийняття інвестиційного проекту. Основними складовими цього фактору є не стільки величина чисельності жителів міста, скільки рівень доходів на одну людину, заробітна плата в тих галузях, де найбільша частка зайнятого населення, частка витрат і т. д.

На думку авторів [22 - 24, 72 - 76], важливим показником інвестиційної привабливості території є взаємодія всіх підприємств, що знаходяться на ній. Цей важливий елемент виробничо-комерційної діяльності підприємств сприяє створенню в місті виробничих кластерів, індустріальних парків і т. д. Їх наявність стає важливою перевагою при виборі інвестором міста інвестування. Важливим для інвестора є також кількість підприємств у місті, обсяги інвестицій (іноземних і національних), кількість банків, величина валового продукту, у тому числі і в розрахунку на одного жителя і т. д.

Суттєвий вплив на інвестиційну привабливість території міста має рівень розвитку виробничої і соціальної інфраструктури. Інвестору дуже важливо, щоб в місті була розвинена транспортна мережа (щільність автомобільних доріг і залізничних шляхів), яка суттєво може зменшити транспортні витрати і собівартість продукції, а також стабільне і якісне електро - і водопостачання, можливість підвищення кваліфікації і перепідготовки кадрів.

Другу групу складають фактори, які можуть змінюватися протягом певного періоду часу і розглядаються як бар'єри реалізації інвестиційних проектів, як додаткові ризики для інвестора. До таких факторів можна

віднести наступні фактори: діловий клімат в місті, ефективність державних органів, адміністративні процедури, дотримання прав власності, рівень корупції, місцеві податки та платежі, відкритість влади, діловий оптимізм, досвід реалізації інвестиційних проектів і т. д. Названі фактори кількісно можна оцінити тільки за допомогою опитувань експертів в даних питаннях, які приймають інвестиційне рішення.

Діловий клімат розглядається як сукупність факторів, що характеризують територію, на якій здійснюється діяльність підприємства: кон'юнктура ринку, ділова активність підприємств, практика взаємодії між підприємствами і т. д. Оцінка даного критерію проводиться, як правило, шляхом опитування керівників підприємств міста. Значним бар'єром для прийняття інвестиційного рішення є кількість різних правил і процедур, які визначаються не тільки на рівні країни, але можуть прийматися на місцевому рівні. Це такі як тимчасові витрати на реєстрацію підприємства, наявність так званого «єдиного вікна» і т.п. [77]. До даної групи відносяться також:

- ефективність державних органів (наскільки якісно органи влади виконують свої обов'язки). Вимірюється цей фактор на основі оцінки інвесторами ефективності роботи різних державних установ;
- адміністративні процедури, які оцінюються інвесторами і з якими їм доводилося мати справу в процесі своєї діяльності в місті;
- дотримання прав власності. Оцінюється інвесторами за допомогою масштабів рейдерства, процесів вирішення спорів щодо прав власності та ін.;
- рівень корупції, є важливим чинником винесення рішень інвесторами, який оцінюється інвесторами на основі поширеності цього явища та його впливу на господарську діяльність у місті;
- місцеві податки і платежі суттєво впливають на рішення інвесторів (податкові та фінансові стимулювання, пільги, які надаються окремим видам господарської діяльності тощо) [78].

Як зазначено в Державній стратегії регіонального розвитку [79], важливе значення для прийняття рішення інвестором має відкритість влади,

де основне місце займає не тільки інформація про повноту і швидкості інформування громадськості про прийняті рішення, але і ступеня залучення керівників підприємств до прийняття важливих для міста рішень. Відкритість влади робить її зрозумілою і передбачуваною для інвестора, зменшуючи ризики, які пов'язані з рішенням державних органів на місцях.

Важливими елементами прийняття рішення щодо інвестування для інвестора є, насамперед, очікуваний прибуток і оцінка сукупності ризиків.

Проблеми залучення іноземних інвестицій в землі міст України розглядалися також в загальному контексті вченими та практиками [80 - 82].

Розглянемо необхідність залучення іноземних інвестицій в землі України. Вона обумовлена рядом причин:

- необхідністю поповнення обмежених внутрішніх нагромаджень капіталу та забезпечення їх фінансування;
- роллю іноземних інвестицій у забезпеченні ноу-хау;
- роллю іноземних інвестицій в доступі до зовнішніх ринків.

О. Грабенко стверджує [80], що в сучасних умовах ринкової економіки України інвестиції є найбільш ефективним важелем управління, а створення інвестиційної привабливості галузей стає однією з головних задач.

Розглядаючи місто як систему, за рахунок зменшення бюджетного фінансування на державному рівні і зростання фінансової неспроможності бюджетів міст в якості головного джерела інвестиційного фінансування виступають кошти підприємств і приватних інвесторів, що знаходяться на території міста. При формуванні територіальної інвестиційної політики та розробці програми розвитку земель міста необхідно мати обґрунтовану позицію у виборі пріоритетів розвитку окремих районів та земель. Таким чином, у сучасних умовах з'являється об'єктивна потреба вибору найбільш діючих інструментів підвищення ефективності використання та підвищення інвестиційної привабливості земель міст України.

Зростання інвестиційної привабливості земель міст є одним з визначальних факторів подальшого збільшення їх потенціалу і конкурентоспроможності в сучасних умовах.

На сьогоднішній день розроблено значна кількість підходів, за допомогою яких можна сформувавши потенціал міських земель з точки зору інвестицій. У цьому контексті важливого значення має цілеспрямована діяльність державних та місцевих органів влади і органів місцевого самоврядування по залученню і утриманню інвестицій [121].

У сучасних умовах землі міст потребують підвищення привабливості для вітчизняних і іноземних інвесторів. Тому, важливим є визначення основних факторів формування інвестиційного потенціалу земель міст. В практиці їх існує велика кількість. У результаті систематизації існуючих наукових розробок у представленій сфері [122, 123] визначені найбільш впливові (Додаток А, табл. А. 5).

За даними аналізу інвестиційного процесу [125, 126] визначено фактори, від яких залежить надходження прямих іноземних інвестицій в землі міст України. Фактори, що впливають на іноземні інвестиції, можна підрозділяються на дві групи, які мають позитивний та негативний вплив, формують переваги і недоліки при формуванні й реалізації інвестицій іноземними інвесторами (Додаток А, табл. А. 6).

Таким чином, інвестори визначають втрати, оцінивши перешкоди у здійсненні капіталовкладень в землі міст, у формуванні та веденні відносин, що гальмують зростання інвестицій.

Велике значення для залучення іноземних інвестицій мають законодавчі гарантії. На даний момент гарантії здійснюються згідно із [26 – 36, 45 - 46]. Не менш важливим чинником є проблема забезпечення зарубіжних інвесторів інформацією про стан українського ринку інвестицій, обсягів інвестування, чинного законодавства та правового режиму функціонування іноземного капіталу, а також страхування і перестраховування, які відносно недавно почали свій розвиток у нашій країні і не є абсолютною гарантією захисту інтересів

клієнтів. У цьому напрямі необхідно створити єдину систему, чітко налагоджену базу, яка буде містити реальну та достовірну інформацію.

Досвід країн, які залучали іноземний капітал, показує, що для масштабної й активної участі в процесі залучення іноземних інвестицій необхідно збалансувати норми прибутку, рівень ризику, стимули та гарантії. Наприклад, в Англії, США, Франції існують податкові пільги, як звільняють від податків на прибуток на 10 років і зменшують земельний податок.

Виходячи з цього, одним з головних напрямків діяльності місцевих органів державної влади є управління очікуваннями інвесторів як елемента заохочення інвестиційної діяльності. Ефективність реалізації планів соціально-економічного розвитку міст і поліпшення інвестиційного середовища посилює впевненість інвесторів. Важливим показником якості інвестиційного клімату та економічної активності є функціонування в місті підприємств. Досвід реалізації інвестиційних проектів позитивно впливає на інвестиційну привабливість регіону, покращуючи його імідж.

Таким чином, у результаті систематизації існуючих теоретичних положень, визначені групи факторів, які впливають на інвестиційну привабливість міст (Додаток А, табл. А. 7).

Представлені групи факторів, враховують економіко-географічні, економічні та характеристики, що визначають потенціал міст та впливають на інвестиційну привабливість земель. Проте, залишаються поза увагою фактори, що забезпечують використання земель міст, враховуючи їх функціонально-планувальні, територіальні, інженерні та екологічні характеристики. Це знижує можливості розробки комплексних заходів щодо підвищення інвестиційної привабливості та ефективності використання земель міст.

Базуючись на розробках науковців [55, 43, 44, 120, 122 – 124], результатів власних досліджень [133, 134] і враховуючи технологічні особливості та ознаки земель, автором узагальнена система факторів, що

впливають на інвестиційну привабливість земель міст. Дана система базується на двох рівнях факторів, що складаються:

Перший рівень:

- функціонально-планувальні фактори (F_f) [32, 47, 120];
- територіальні фактори (F_p) [27, 47, 55, 56, 120, 122];
- фактори інженерного забезпечення та благоустрою території (F_{ing}) [28, 47, 123];
- фактори середовища, екології та історико-культурної складової (F_e) [29, 47, 57, 124].

Другий рівень:

- доступність громадських центрів (f_1);
- зони магістралей підвищеного містоформуєчого значення (f_2);
- зони доступності пасажирського транспорту (f_3);
- зони доступності курортно-паркових комплексів, місць пам'яток та розваг (f_4);
- зони примикання до відводу залізниці чи розташуванні залізничної колії (f_5);
- рельєф території (f_6);
- несуча здатність ґрунтів (f_7);
- залягання ґрунтових вод (f_8);
- затоплюваність паводковими водами (f_9);
- заболоченість території (f_{10});
- геологічна характеристика району (f_{11});
- структурні особливості ґрунтів (штучність) (f_{12});
- географічні показники (p_1);
- соціальні показники (p_2);
- економічні показники (p_3);
- інформаційні показники (p_4);
- адміністративні показники (p_5);
- кліматично-просторові показники (p_6);
- наявність твердого покриття (ing_1);

- наявність централізованого водопостачання (ing_2);
- наявність каналізації (ing_3);
- наявність теплових мереж (ing_4);
- наявність газопостачання (ing_5);
- інфраструктурне забезпечення території (ing_6);
- зони заповідної території (e_1);
- зони регулювання забудови (e_2);
- зони охорони історичного ландшафту (e_3);
- землі охорони пам'яток (e_4);
- землі паркової зони (e_5);
- території оздоровчого призначення (e_6);
- території рекреаційного призначення (курортні зони) (e_7);
- санітарно-захисні зони (e_8);
- землі водоохоронних зон (e_9);
- землі з обмеження забудови за ступенем забруднення атмосферного повітря (e_{10});
- землі з обмеженням забудови за рівнем напруження електромагнітного поля (e_{11});
- землі з перевищенням припустимого рівня шуму (від залізниці та аеродрому) (e_{12});
- землі в ареалі забруднення ґрунтів (важкі метали) (e_{13}).

Визначені групи факторів представлені у вигляді наступної моделі (1.1):

$$F = \{F_i\}, i = \overline{1,4}, \quad (1.1)$$

де F – сукупність груп факторів, що визначають інвестиційну привабливість земель міст.

Отже, автором для удосконалення технології визначення інвестиційної привабливості земель міст запропоновано застосовувати дворівневу систему

факторів, яка дозволяє створити основу для побудови системи показників, які впливають на формування інвестиційної привабливості земель міст із застосуванням ієрархічного методу класифікацій.

1.3 Технології оцінки інвестиційної привабливості земель міст: теоретичні положення

Оцінка є необхідною умовою реалізації напрямів використання земель міст, укладання цивільно-правових угод щодо земельних ділянок, визначення втрат, які вимагають відшкодування при відчуженні земельної власності і збитків, заподіяних власникам землі та землекористувачам, а також планування стійких землеволодінь.

Реалізація земельної політики держави передбачає ефективне функціонування системи управління земельними ресурсами, яка включає планування і організацію використання земель, земельних ринків.

У ринкових процесах земля постає в найрізноманітніших проявах: і як частина активів підприємства, і як споживчий товар тривалого використання, і як самостійний об'єкт інвестицій.

В існуючих наукових дослідженнях існують різні підходи до розробки технології оцінки інвестиційної привабливості земель міст. Зокрема, метою досліджень багатьох вчених [22 – 25, 83 – 93] є обґрунтування необхідності оцінки інвестиційної привабливості земель міст для створення програм розвитку територій, інформаційного та економічного обґрунтування інвестицій на регіональному рівні. Таким чином, необхідно провести аналіз принципів існуючих оцінок землі, виявити їх переваги і недоліки та визначити фактори, що впливають на оцінку інвестиційної привабливості земель міст.

У сучасних умовах існує декілька видів оцінок, об'єктом яких є земля, але які розглядають її у різних аспектах. В Україні, згідно з Земельним кодексом [27], співіснують два види грошової оцінки земель: нормативна

оцінка, яка здійснюється в межах розрахункового ціноутворення на підставі уявлень про характер оптимального використання земель, експертна оцінка, яка базується на ринкових принципах. Особливе місце посідає економічна оцінка, яка визначає дохідність земель. Застосування тієї чи іншої оцінки при економічному регулюванні земельних відносин регламентовано чинним законодавством та спирається на нормативні і методичні розробки [97]. Так, нормативна оцінка земель виступає основою при оподаткуванні, а експертна грошова оцінка земельних ділянок при укладенні цивільно-правових угод. Економічна оцінка служить основою для здійснення нормативної грошової оцінки земель.

Аналіз існуючих технологій оцінки земель [83] дозволяє зробити наступні висновки. Економічна оцінка розглядає земельну ділянку з точки зору його прибутковості, тобто в процесі оцінки визначається економічний ефект від використання різних за якістю земель. В якості вихідного показника економічної оцінки земель виступає врожайність. Тому економічна оцінка не в змозі представити інвестиційну привабливість земель міського призначення. Тим більше, що в останній раз економічна оцінка більшості міст України проводилась більше 10 років тому, що не дозволяє повною мірою використовувати її результати в даний час.

Нормативна грошова оцінка спирається на дані економічної оцінки, розглядає земельну ділянку окремо від об'єктів нерухомості, розташованих на ній, оперує нормативними рентним доходом, враховує проведені земельні поліпшення за межами земельної ділянки, орієнтована на великі території. На думку експертів [84], недоліками даного виду оцінки є те, що вона не враховує сформованої кон'юнктури ринку та економічної ситуації, соціальні та демографічні фактори і не орієнтована на перспективу.

Експертна грошова оцінка розглядає земельну ділянку в єдності з іншими об'єктами нерухомості, враховує земельні поліпшення, проведені як за межами, так і в межах земельної ділянки, орієнтована на індивідуальні риси, включаючи конкретні обставини угоди, оперує реально можливим

рентним доходом, враховує сформовану кон'юнктуру ринку та економічну ситуацію. Вартість, отримана в результаті експертної оцінки, є похідною від прибутковості діяльності, яка локалізована в межах земельної ділянки. Даний вид оцінки носить ринковий характер [85].

Виходячи з аналізу літературних джерел [80 - 85] та особистих висновків можна сказати, що у сучасних умовах технологія експертної оцінки фокусує увагу на визначенні вартості землі як об'єкта інвестування та власності – специфічного нерухомого майна, щодо якого формується цілий ряд прав, пов'язаних з його володінням, користуванням і розпорядженням. Особливістю експертної оцінки є її локальність і децентралізація, тобто в даний час вона лише в певній мірі задовольняє інтереси земельних ділянок міст України, так як не дає можливості оцінити великі райони міста.

На основі аналізу визначено, що кожен із представлених технологічних аспектів не відповідає завданню оцінки земель міст, враховуючи комплекс функціонально-планувальних, територіальних, інженерного забезпечення та благоустрою територій і екологічних й історико-культурних факторів. Тому запропоновано застосовувати технологію інтегральної оцінки інвестиційної привабливості земель міст шляхом моделювання впливу представлених факторів.

Інвестиційна привабливість земель може бути оцінена по значній кількості факторів і критеріїв [98]. Рішення про те, як краще інвестувати грошові кошти, потрібно приймати окремо в кожному конкретному випадку, однак планування інвестицій має спиратися на просторовий аналіз земель, які класифікуються за ступенем їх інвестиційної привабливості. Такі поняття, як кон'юнктура відповідного сегменту ринку, інфраструктура району, розташування і сучасні споживчі переваги відіграють значну роль і тільки аналіз всіх складових дозволить вибрати варіант капіталовкладень.

На думку [99 - 104], оцінка інвестиційної привабливості повинна бути конкретна і швидко змінюватися як у часі, так і в просторі, перебуваючи в залежності від багатьох умов і факторів: загальної економічної ситуації, рівня

доходів та платоспроможності інвесторів, правового середовища, коливань попиту і пропозиції, особистих мотивів і особистих інтересів конкретного покупця і продавця, які тісно пов'язані і впливають один на одного. Для забезпечення цих умов необхідне створення повної функціональної системи географічно прив'язаної інформації про стан земельного фонду, яка буде збиратися і оновлюватися при веденні системи моніторингу інвестиційної привабливості земель.

В практиці існує велика кількість підходів до визначення інвестиційної привабливості земель міст. На основі проведеного аналізу [104 - 107], можливо виділити основні та сформулювати етапність їх здійснення:

1. Відбір критеріїв за думкою експертів, що формують умови для створення інвестиційної привабливості та визначають її рівень.

2. Визначення експертної оцінки та впливу кожного з факторів з урахуванням їх взаємовпливу за допомогою визначення їх вагових коефіцієнтів.

3. Визначення показників, що за експертними оцінками є найбільш впливовими та в найбільшій мірі впливають на інвестиційну привабливість земель міст. Дані показники можуть бути як рівними по значенню, так і суттєво відрізнятися. При цьому, визначається ступінь впливу кожного з показників.

4. За обраною методикою проводиться розрахунок окремих показників.

5. Визначені окремі результати інтегруються в групи. За необхідності визначається ступінь їх впливу за допомогою визначення вагових коефіцієнтів.

6. Отриманий інтегральний результат кожного показника вважається його відповідною оцінкою.

7. Визначені результати з урахуванням відповідних вагових коефіцієнтів інтегруються в єдиний ранг, який характеризує рівень інвестиційної привабливості земельної ділянки міста.

Рангове значення може мати будь-який вигляд, але він повинен

відповідати ранговій шкалі, яка розшифровує отримане значення та дозволяє зробити відповідні висновки. При такому методі оцінки не аналізується якість кожного критерію, проте в цілому оцінюється рівень інвестиційної привабливості земель міст і ін. [108]

У роботах [109 - 111] виділяються фактори, які негативно впливають на рішення інвесторів формування та використання коштів у сферу земельних відносин міст. До них відносяться:

- політична нестабільність;
- відсутність гарантій з боку держави;
- недостатня захищеність інвесторів;
- недосконала законодавча база;
- зростання рівня інфляції;
- скорочення пільг для інвесторів;
- нерозвиненість банківської системи і ін.

Таким чином, для досягнення інвестиційної привабливості земель міст України, а також для підтримання високого іміджу країни на міжнародній арені, необхідно провести ряд послідовних і виважених заходів з боку держави і уряду. Перш за все, необхідно вдосконалити законодавчу і податкову базу для залучення іноземного капіталу у сферу інвестицій, а також розробити і прийняти нові закони, які б поширювалися на всі види форм власності. В роботах [99 – 101, 104] наголошується, що слід спростити реєстрацію і ліцензування, процедуру участі іноземних інвесторів у процесі приватизації державного майна. Безумовно треба поліпшити митну політику, вжити заходів щодо стимулювання вільного переміщення товарів, послуг та капіталів як всередині, так і за межами держави. Необхідно надати фінансову підтримку з боку держави та знизити рівень політичного ризику, так як це є головним пріоритетом у прийнятті інвестиційного рішення.

Такі заходи зможуть покращити економічну ситуацію в містах країни, а також допоможуть Україні вийти на шлях стабільного економічного зростання. Для того, щоб інвестиційний клімат України був більш

привабливий, необхідно розвивати і враховувати весь комплекс перерахованих факторів.

Іноземні інвестиції є вектором розвитку міських земельних відносин. Для підвищення інвестиційної привабливості країни потрібно виконати комплекс заходів з боку держави та уряду і сконцентрувати зусилля на реалізації своїх конкурентних переваг, так як Україна має потужний продуктивний потенціал.

Аналізуючи роботи [107, 109, 110], можна виділити, що технологія інтенсифікації залучення іноземних інвестицій в землі міст України нині розглядається як один із шляхів виходу із ситуації, зумовленої світовою фінансово-економічною кризою, що торкається не тільки економічні, але і політичні, культурні і навіть духовні аспекти. Безумовно, закордонні інвестиції слід розглядати в якості одного з найбільш значущих факторів розвитку підприємств різної галузевої спеціалізації в місті, модернізації матеріально-технічної бази, впровадження інноваційних технологій, підвищення конкурентоспроможності економіки міста в цілому. Вчені підкреслюють [100], що для прийняття управлінських рішень потенційному інвестору необхідна об'єктивна інформація про регіональну диференціацію інвестиційної привабливості земель міста, яка дозволить виявити найбільш пріоритетні види діяльності на обраній території. В Україні до теперішнього часу не існує єдиної загальноприйнятої методики оцінки інвестиційної привабливості, яка б змогла забезпечити створення загальнодержавної класифікаційної системи регіональних рейтингів за даним критерієм.

Однією з перших технологій оцінки інвестиційної привабливості регіонів пострадянського простору була методика [108], яка дозволила врахувати політичні, економічні і соціальні аспекти регіональної економічної ситуації, що регламентують інвестиційний процес.

Заслуговують на увагу досвід зарубіжних вчених, які визначають рейтинги інвестиційної привабливості земель міст [109, 111]. Найбільш відомою серед них є методика, розроблена аналітиками рейтингового

агентства «Експерт-РА», згідно з якою в якості складових інвестиційної привабливості земель міст використовуються інвестиційний потенціал та інвестиційний ризик. Серед основних переваг розглянутої технології, слід відзначити: неупередженість оцінювання, доступність, і пізнаваність кінцевих результатів для іноземних інвесторів. Однак відсутність можливості порівняльної оцінки інвестиційної привабливості і ризику різних міст, знижують практичну цінність даної методики.

Національний рейтинг інвестиційної привабливості регіонів в цілому та міст України визначено експертами Інституту реформ в 1999 р. [104 - 106], однак питання про створення єдиної технології оцінки інвестиційної привабливості земель міст України є актуальним до нинішнього часу.

Аналіз сучасних вітчизняних і зарубіжних технологій оцінки інвестиційної привабливості земель міст дозволяє зробити висновок про те, що побудова рейтингів за критерієм інвестиційної привабливості міських територій повинно базуватися на системному аналізі, в процесі якого детально досліджується отримана ситуація та можливі шляхи її розвитку, визначаються фактори, які впливають на реалізацію інвестиційних проєктів. Крім цього, в процесі оцінювання бажано використання методів математичного моделювання та експертних оцінок, що дозволяють інвестору отримати всебічну, повну і системну інформацію про технічні, економічні, соціальні і екологічні аспекти функціонування міської земельної системи. Безліч різноманітних факторів, які повинні бути враховані в процесі оцінки, явні і неявні протиріччя між ними призводять до необхідності розгляду кількох варіантів інвестиційних рішень, комплексна оцінка, зіставлення і порівняння яких дозволяють вибрати найбільш оптимальний. Однак при традиційному підході немає об'єктивної впевненості в тому, що обраний варіант, дійсно є кращим, а в умовах багатоваріантності, дійсно оптимальний варіант, як правило, зникає з поля зору дослідників і експертів. Виходячи з цього, виникає необхідність використання науково обґрунтованої методики оцінювання на основі застосування інформаційних технологій.

У цьому відношенні найбільш показовою, є технологія, викладена в роботах [99, 102, 105], заснована на математичному моделюванні з урахуванням технічних, екологічних, соціальних та економічних чинників, що роблять вплив на розвиток міської земельної системи. Математична модель не тільки враховує та систематизує інформацію про оцінювану територію, але і дозволяє усунути недоліки традиційно існуючих методик оцінювання, знайти дійсно оптимальний варіант в порівняно короткі терміни і з меншими витратами засобів і праці. В даній моделі під інвестиційною привабливістю земель міст слід розуміти інтегральний, комплексний критерій, що характеризує ефективність капіталовкладень в який-небудь проект в межах міста [104]. При цьому інвестиційна привабливість являє собою визначений набір показників, стандартизованих за єдиними принципами з метою коректного порівняння [111].

Узагальнюючи проведений аналіз положень до оцінки міських земель України можна відмітити, що інвестиційна привабливість земель міст формується під впливом системи як генеруючих, так і обмежувальних факторів технічного, політичного, виробничого, ресурсно-сировинного, інноваційного, соціального, кадрового, фінансового, інфраструктурного, інвестиційного, споживчого та екологічного характеру.

Слід зазначити, що кожна з вищезгаданих груп факторів характеризується можливістю внутрішньої диференціації залежно від структури регіональної системи, а також від специфіки функціонування сфер господарювання оцінюваної території. Причому, чим більше перелік використаних у процесі оцінки факторів, тим вище вірогідність отриманих результатів.

Таким чином, аналізуючи існуючі теоретичні положення до технології оцінки інвестиційної привабливості земель міст вітчизняних та зарубіжних вчених і практиків відзначимо, що у наведеному дослідженні запропоновано застосовувати метод інтегральної оцінки, як основного елементу технології визначення інвестиційної привабливості земель міст, враховуючи вплив

функціонально-планувальних, територіальних, інженерного забезпечення та благоустрою території, екологічних і історико-культурних факторів.

Отже, враховуючи існуючі напрями реалізації технології оцінки інвестиційної привабливості земель міст, запропоновані наступні підходи:

- економічний, який включає вартісні характеристики земель міст та спрямований на визначення економічного ефекту від формування, оцінки, використання та розвитку земель. Реалізація представленого підходу здійснюється на основі застосування інструментів нормативної та експертної оцінок. У рамках представленого підходу визначається вартість земель та їх економічне використання. Поряд з цим, знижується значення та рівень врахування технічних, просторових, екологічних, містобудівних факторів;

- просторовий, який базується на застосуванні просторових факторів, що враховуються для оцінки інвестиційної привабливості земель міст. При цьому основна увага фокусується на створенні повної функціональної системи географічно прив'язаної інформації про стан земельного фонду, яка формується при веденні системи моніторингу інвестиційної привабливості земель. Цей підхід дозволяє враховувати важливі просторові характеристики земель міст. Проте виникають певні диспропорції, у результаті яких не враховуються або на низькому рівні визначаються інші важливі фактори;

- комплексний, який включає комплекс взаємопов'язаних етапів, спрямованих на відбір критеріїв за думкою експертів, що формують умови для створення інвестиційної привабливості та визначають її рівень; реалізація експертної оцінки та впливу кожного з факторів з урахуванням їх взаємного впливу за допомогою визначення їх вагових коефіцієнтів; визначення показників, що характеризують інвестиційну привабливість земель міст; оцінка інтегрального показника та ін. Перевагою застосування представленого підходу є визначення широкого кола факторів, що впливає на повноту та достовірність оцінки інвестиційної привабливості земель міст. Крім того важливого значення має визначення інтегрального критерію як

узагальнюючого для розробки заходів підвищення інвестиційної привабливості земель міст. Проте виникають проблемні аспекти щодо формування та застосування інформаційного забезпечення оцінки інвестиційної привабливості та показників, що її визначають;

- багатофакторний – реалізація якого здійснюється через призму результатів оцінки сукупності факторів (політична нестабільність, відсутність гарантій з боку держави; недостатня захищеність інвесторів; недосконала законодавча база; зростання рівня інфляції; скорочення пільг для інвесторів, нерозвиненість банківської системи). У рамках представленого підходу заслуговує на увагу рівень та повнота врахуванням факторів оцінки інвестиційної привабливості земель міст. Проте виникають проблем щодо інструментів та можливостей їх застосування для оцінки інвестиційної привабливості. Крім того, як і у попередньому підході, не вирішені проблеми щодо формування інформаційного забезпечення оцінки;

- рейтинговий, де визначаються рейтинги кожних із показників, що формують інвестиційну привабливість земель міст. При цьому характеризується інвестиційні ризики та потенціал, що дозволяє забезпечити неупередженість оцінювання, доступність, і пізнаванність кінцевих результатів для іноземних інвесторів. Поряд з цим, не вирішеними залишаються завдання реалізації результатів порівняльної оцінки інвестиційної привабливості та можливих ризиків;

- підхід, який базується на інструментах та результатах математичного моделювання, з урахуванням технічних, екологічних, соціальних та економічних чинників, що впливають на інвестиційну привабливість земель міст. Використовуючи інструменти математичного моделювання, будуються моделі й формалізуються зв'язки між факторами, що впливають на інвестиційну привабливість земель міст. Це формує підґрунтя для розробки заходів щодо її підвищення. Проте виникають проблеми відносно повноти і достовірності існуючого інформаційного, просторового й містобудівного забезпечення для здійснення моделювання.

На противагу від існуючих підходів, для реалізації технології оцінки, автором запропоновано використовувати інтегральний підхід [112 - 114], що базується на сукупності взаємопов'язаних дій та методів, застосування яких спрямовані на визначення інтегрального критерію, враховуючи комплекс функціонально-планувальних, територіальних, інженерного забезпечення та благоустрою територій, екологічних й історико-культурних факторів, що створює підґрунтя для підвищення інвестиційної привабливості.

Висновки до розділу 1

У результаті аналізу теоретичних положень щодо визначення та оцінки інвестиційної привабливості земель міст отримані наступні висновки:

1. Встановлено, що у сучасних умовах розвитку міст потребує уваги переосмислення підходів до реалізації технологій визначення та оцінки інвестиційної привабливості земель, враховуючи функціонально-планувальні, територіальні, інженерного забезпечення та благоустрою територій, екологічні й історико-культурні характеристики. Запропоновано удосконалити технологію визначення інвестиційної привабливості шляхом застосування методів і моделей до її оцінки, моделювання факторів, що впливають на використання земель міст.

2. Визначено поняття «інвестиційної привабливості земель міст», яке включає сукупність технологічних особливостей та факторів, взаємодія яких спрямована на зростання вартості земель і підвищення зацікавленості інвесторів, землевласників, землекористувачів, органів державної влади, громадських організацій.

3. Сформовані фактори, які враховують функціонально-планувальні, територіальні, інженерного забезпечення та благоустрою територій, екологічні й історико-культурні характеристики. Запропонована дворівнева система факторів дозволяє створити основу для побудови системи показників, які впливають на формування інвестиційної привабливості земель міст із застосуванням ієрархічного методу класифікацій.

4. На основі систематизації напрямів оцінки інвестиційної привабливості земель міст, визначені підходи: економічний, просторовий, комплексний, багатофакторний, рейтинговий, підхід, який базується на інструментах та результатах математичного моделювання. Встановлені переваги та недоліки представлених підходів, що потребує удосконалення технології оцінки інвестиційної привабливості земель міст.

5. Для удосконалення технології оцінки інвестиційної привабливості земель міст запропоновано використовувати інтегральний підхід, який базується на сукупності взаємопов'язаних дій та методів, застосування яких спрямовано на визначення інтегрального критерію, враховуючи функціонально-планувальні, територіальні, інженерного забезпечення та благоустрою територій, екологічні й історико-культурні фактори, що створює оцінне підґрунтя для підвищення інвестиційної привабливості.

6. На основі дослідження вирішується важливе науково-практичне завдання щодо підвищення інвестиційної привабливості земель міст на основі теоретико-методичного інструментарію, удосконалення технології оцінки та розроблених методичних рекомендаціях.

Для досягнення мети поставлені завдання:

- систематизувати теоретичні положення щодо визначення інвестиційної привабливості земель міст;
- науково-обґрунтувати фактори, які суттєво впливають на інвестиційну привабливість земель;
- визначити особливості застосування технологій визначення інвестиційної привабливості земель міст;
- розробити метод інтегральної оцінки, як основний елемент технології оцінки інвестиційної привабливості земель міст;
- запропонувати локальні й інтегральну моделі для оцінки інвестиційної привабливості земель;
- розробити математичну модель залежності інвестиційної привабливості регіональних центрів від інтегрального критерію потенційної

інвестиційної привабливості земель міст з урахуванням змін в нормативній грошовій оцінці земель населених пунктів;

- запропонувати методичні рекомендації до зростання інвестиційної привабливості земель міст.