

numerycznego modelu terenu (NMT) dla inżynierii środowiska. Przegląd Naukowy WłiKŚ, z.17, Warszawa 1999. 13. Wysocki J.: Kataster jako baza danych dla Krajowego Systemu Informacji o Terenie. Przegl. Nauk. Wydz. IiKŚ SGGW, z.18, s. 169-172, Warszawa 2000. 14. Wysocki J.: Geodezja z fotogrametrią dla inżynierii środowiska i budownictwa. Wydawnictwo SGGW ss.362 (podręcznik dot. przez MEN), Warszawa 2000. 15. Wysocki J., Kegler A.: Kataster a system informacji przestrzennej. Prace Nauk. Instytutu Górnictwa Polit. Wrocławskiej, Nr 90, s.301-304, Wrocław 2000. 16. Wysocki J.: O metodach numerycznego modelu terenu dla budownictwa, inżynierii i kształtowania środowiska. Mat.konf. "Metody geodezji, fotogrametrii i teledetekcji dla inżynierii środowiska i budownictwa". s.404-412, SGGW, Warszawa, 2000. 17. Wysocki J.: Numeryczne modele terenu i zagadnienie ich zastosowania w kształtowaniu zabudowy obszarów wiejskich. Mat. konf. nt. „Inżynierskie i przestrzenne aspekty zabudowy obszarów nieurbanizowanych”, s.73-74. SGGW, Warszawa 2002. 18. Wysocki J.: Zagadnienie oceny dokładności aproksymacji powierzchni terenu przy pomocy metod geodezyjnych "Cadastre, Photogrammetry, Geoinformatics", Lwów 2003. Zeszyty Naukowe Politechniki Lwowskiej, Geodezja, kartografija i aerofotosjomka, Vyp. 64. Wydaw. „Lwowska Politechnika”, Lwów 2003. 19. Wysocki J.: Zagadnienie katastru trójwymiarowego. Przegląd Naukowy Inżynieria i Kształtowanie Środowiska. Zesz. 1(28), s.184-187, Warszawa 2004. 20. Wysocki J.,: Dokładność aproksymacji powierzchni terenu z wykorzystaniem modeli cyfrowych w aspekcie badań eksperymentalnych. Międzynarodowa Konferencja "Kataster, Fotogrametria, Geoinformatyka" Kraków 2005. Zeszyty Naukowe Politechniki Lwowskiej, Geodezja, kartografija i aerofotosjomka. Vyp. 66, Wydaw. „Lwowska Politechnika”, Lwów 2005. 21. Wysocki J.: Metody numerycznego modelu terenu oraz kataster trójwymiarowy w urządzaniu i rozwoju terenów nieurbanizowanych (wiejskich). Przegląd Geodezyjny Nr 9, s.13-15, Warszawa 2006. 22. Wysocki J.,: Wpływ spadków terenu oraz dokładności określenia wysokości punktów NMT na dokładność cyfrowego modelu powierzchni terenu. Międzynarodowa Konferencja „Cadastre, Photogrammetry, Geoinformatics”, Zeszyty Naukowe Politechniki Lwowskiej, Geodezja, kartografija i aerofotosjomka. Vyp., s. Wydaw. „Lwowska Politechnika”, Lwów. 2007.

Recenzował: dr inż. Tadeusz Wrona

УДК 322.33:528.44

Ю. Губар, Р. Михальчук
Національний університет „Львівська політехніка”

ДОСЛІДЖЕННЯ ТА АНАЛІЗ КОЕФІЦІЄНТІВ КОРИГУВАННЯ В МЕТОДИЧНОМУ ПІДХОДІ, ЩО БАЗУЄТЬСЯ НА ЗІСТАВЛЕННІ ЦІН ПРОДАЖУ ПОДІБНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

© Губар Ю., Михальчук Р., 2007р.

В статье проведено исследование и анализ коэффициентов коррекции в методическом подходе, который основывается на сопоставлении продаж подобных земельных участков. Исследованы основные факторы: коррекция условий финансирования; коррекция условий продаж; коррекция на дату продаж; коррекция на размер населенного пункта; коррекция на

местоположение; коррекция физических параметров (техническое состояние, инженерно-геологические условия, конфигурация, наличие инженерных сетей, площадь).

Study of the influence the research and analysis of coefficients of correction in methodical approach which is based on comparison of sales of similar lot lands is conducted. Basic factors are explored: correction of terms of financing; correction of terms of sales; correction upon the date of sales; correction on the size of settlement; correction on the location; correction of physical parameters (technical state, engineering-geological terms, configuration, presence of engineering networks, area).

Постановка проблеми

При переході нашої держави до ринкових відносин надзвичайно важливого значення набувають питання дослідження та аналізу коефіцієнтів коригування при експертній грошовій оцінці земель. При проведенні приватизації і передачі земельних ділянок у приватну власність, необхідно дуже точно встановити реальну ціну на земельні ділянки. В першу чергу це стосується великих міст.

Висновок про остаточну вартість об'єкта оцінки є не просто результатом розрахунку, а наслідком спеціального причинно-наслідкового аналізу. Остаточна вартість земельної власності це одночасно мінімально можлива ціна, за яку покупець може її придбати і максимально можлива ціна, за яку продавець згідний її продати на відкритому конкурентному ринку з урахуванням економічної ситуації, що склалась на момент продажу.

Зв'язок із важливими науковими і практичними завданнями

Вирішення проблеми визначення реальної, справедливої ціни землі становить найбільшу практичну складність і становить важливе значення для економіки нашої держави і має важливий науково-практичний характер. Існує суперечність щодо вартості земель: між власником землі та місцевими органами влади, – коли мова йде про оподаткування; між покупцем та продавцем, – коли здійснюються майнові операції; між місцевими органами влади та землекористувачем, – коли визначається розмір компенсації тощо. Результати досліджень можна застосовувати в різних галузях народного господарства: для іпотечного кредитування, архітектури (містобудування), економіки тощо.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання цієї проблеми

Під час проведення оцінки нерухомості суб'єктами оціночної діяльності застосовуються [7-12]. Оцінка проводиться з дотриманням принципів корисності, попиту і пропонування, заміщення, очікування, граничної продуктивності внеску, найбільш ефективного використання та із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості. Вибір бази оцінки передують укладанню договору на проведення оцінки майна.

В роботах [1,5,6] автори розглядають вплив різних факторів коригування на визначення вартості нерухомості. На врахування цих факторів зорієнтована переважна більшість існуючих методик оцінки землі, які будуються на визначенні і порівнянні ринкової вартості (ціни) земельних ділянок.

В роботах [2-4] проведено анкетування експертів, які встановили найважливіші фактори, що впливають на оцінку вартість земель. Було виділено кілька основних факторів або груп факторів, які зумовлюють вартість земельної ділянки.

Постановка завдання

Однією із основних цілей дослідження та аналізу коефіцієнтів коригування є аналіз ринку нерухомості, структури і розподілу витрат на створення системи покращень нерухомості та складових інфраструктури населеного пункту. Тільки проведений детальний аналіз впливу даних факторів дасть змогу говорити про достовірність отриманих результатів. Існуюча методика

нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [2,5] недосконала і потребує суттєвого коригування.

Невирішені частини загальної проблеми

Визначення коефіцієнтів коригування в методичному підході, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок є етапом при вдосконаленні експертної грошової оцінки та дослідженні ринку нерухомості в Україні, а також використання цієї методики в рамках фіскальної політики. Отже необхідно:

- здійснити теоретичне узагальнення і практично розв'язати науково-практичну проблему розробки впливу містобудівних факторів на вартість міських земель на основі ведення земельного і містобудівного кадастрів;
- виконавчим органам влади міста для встановлення ринкових цін виконати кадастрову багатофакторну оцінку, згідно методики [3].

Виклад основного матеріалу

Методичний підхід, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, використовується в умовах розвинутого ринку землі, коли є достовірна, достатня і доступна інформація про продаж земельних ділянок, подібних за функцією використання, умовами продажу, місцезонаштуванням, фізичними характеристиками, характером забудови, дата продажу яких максимально приближена до дати оцінки. Сутність даного методичного підходу полягає в тому, що оцінювач повинен проаналізувати відмінності між земельною ділянкою, що оцінюється, та подібними земельними ділянками, після встановлення ціни продажу в розрахунку на один квадратний метр внести поправки на відмінності у характеристиках земельних ділянок-аналогів: на правове відношення до земельної ділянки; умови та дату продажу; місцезонаштування земельної ділянки; її фізичні характеристики; характер використання прилеглої території, існуючі вимоги до використання та забудови земельної ділянки. При цьому оцінювач завжди відповідає на запитання: "За скільки б було продано земельну ділянку-аналог, якби вона мала характеристики земельної ділянки, що оцінюється?". Якщо корисні властивості земельної ділянки-аналога перевищують відповідні параметри земельної ділянки, що оцінюється, то її ціну необхідно зменшити, а якщо поступаються - то її ціна повинна бути збільшена. Тобто, іде процес заміщення характеристик земельних ділянок-аналогів характеристиками земельної ділянки, яка оцінюється, і відповідно коригується ціна продажу земельної ділянки, що зіставляється. Результатом застосування даного методичного підходу є ринкова вартість земельної ділянки, визначена шляхом трансформації цін продажу подібних земельних ділянок в ринкову вартість земельної ділянки, що оцінюється.

За методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що враховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість, тому кінцева величина оцінної вартості визначається як середнє значення для ранжованого ряду варіантів значень (без урахування найбільшого та найменшого) або найпоширеніше значення серед отриманих результатів. Послідовність корегування вартості об'єктів-аналогів, визначається в основному аналізом ринкових даних і традиціями сформованими на ринку землі.

Корегування на умови фінансування. Це корегування відображає умови фінансування об'єкта оцінки. На цьому етапі передбачається, що умови фінансування купівлі-продажу об'єктів-аналогів типові для вторинного ринку, тобто викуп земельних ділянок відбувається на власні кошти покупця, кредитні кошти не залучаються, відповідно вартість не коливається. Отриманий результат визначає ціну продажу порівнюваного об'єкту та є базою для наступних корегувань.

Корегування на умови продажу. Корегування враховує можливі зміни вартості в залежності від типів продажу, зацікавленості того чи іншого потенційного покупця в покупці саме цього об'єкта.

Коригування на дату продажу. Це один з найбільш важливих впливових факторів. Корегування враховує різницю між фактичною вартістю продажу об'єкта порівняння і його імовірною ціною, якби він додавався в момент оцінки на комерційних умовах. Аналіз ситуації на ринку земельних ділянок доводить, що щорічне підвищення цін знаходиться в межах 24 - 29 %, і є відносно стабільним з початку 2003 р. Земельні ділянки комерційного призначення на відміну від ділянок промислового призначення характеризуються значно інтенсивнішим і динамічнішим ростом цін, за цей самий період. Проведений аналіз ринку нерухомості міста Львова показав, що корегування від дати продажу до дати оцінки доцільно встановити на рівні 2,2 % за кожен місяць різниці. Отриманий результат визначає ціну продажу порівнюваного об'єкту при ринкових умовах на дату оцінки і є базою для наступних корегувань.

Корегування за статус населеного пункту. Це коригування відображає вплив величини населеного пункту та його статусу (обласний, районний центр) на вартість нерухомості. Аналіз ринку нерухомості Львівської області показав, що корегування за статус населеного пункту доцільно встановлювати в середньому 10 % - в районному центрі області в порівнянні з розташуванням земельних ділянок в інших населених пунктах даного району. Цей показник більше від 30% до 50 % в обласному центрі в порівнянні з районними центрами області.

Корегування на місцезонаування. Одним з основних факторів реалізації методу аналогів є підбір аналогів по місцю розташування. У це поняття входить:

1. *Розташування по районах населеного пункту (наприклад, щодо центральної частини населеного пункту).* Корегування по місцезонаування визначається як по адміністративних ознаках зонування, що частково відображають ринкові тенденції, так і на підставі аналітичних даних і досліджень проведених на основі аналізу цін продажу на первинному ринку земельних ділянок. Слід зазначити, що розбіжність у цінах ділянок у серединній частині і на периферії, становить в середньому 5 % для населених пунктів з чисельністю населення до 10 000 чоловік. Оскільки основним фактором для цих ділянок на відміну від інших видів використання є інженерна облаштованість району, зручна транспортна доступність, близькість основних автомагістралей та залізничних колій.

2. *Розташування в мікрорайоні (віддаленість від громадських центрів, магістралей).* Одним з основних показників, що впливають на вартість є розташування, положення об'єкта в конкретному мікрорайоні, тобто пішохідна доступність до громадських центрів, до зупинок громадського транспорту, до основних автомагістралей, залізничного та автовокзалу. Відповідно наявність кожного з приведених факторів додає до вартості +5%, а відсутність відповідно зменшує на 5%.

3. *Оточення об'єкта (наявність зручних під'їзних шляхів, можливість паркування та розвантаження автотранспорту, пейзаж навколо ділянки, пішохідних потоків тощо).* Один з основних показників, що впливає на вартість земель є навколишнє оточення. У поняття стандартного оточення входить - фронтальна лінія виходу до автодороги, можливість паркування автотранспорту або зручного під'їзду легкового та вантажного автотранспорту.

Корегування по фізичних властивостях (технічний стан, інженерно-геологічні умови, конфігурація, наявність інженерних мереж, площа).

1. *Корегування на технічний стан нерухомості аналогів.* З аналізу ситуації на ринку земельних ділянок можна зробити висновок, що земельні ділянки з поганим технічним станом нерухомості в середньому на 5-10% дешевші.

2. *Корегування на ландшафтні та інженерно-геологічні умови.* З виконаного аналізу ситуації на ринку земельних ділянок можна зробити висновок, що земельні ділянки з поганими ландшафтними та інженерно-геологічними умовами в середньому на 5-10% дешевші.

3. *Корегування на конфігурацію земельної ділянки.* З аналізу ситуації на ринку

земельних ділянок можна зробити висновок, що земельні ділянки з нетиповою видовженою конфігурацією, на відміну від прямокутних ділянок в середньому на 5% дешевші.

4. *Корегування наявності внутрішньої інфраструктури.* Відсутність чи наявність кожного з основних видів внутрішньої інфраструктури (водопостачання, каналізація, газопостачання, енергопостачання) змінює вартість одиничного показника ділянки на 2,5%.

5. *Корегування на площу аналогів* проводиться лише у випадку суттєвої різниці площ. Це, у першу чергу зв'язано з помітною різницею у вартості 1 м² об'єктів з ідентичними показниками, але різними площами. Як правило, об'єкти з меншою площею, більш легко завантажити і використовувати, і тому вони більш дорогі в порівнянні з об'єктами більшої площі. Якщо різниця площ об'єктів аналогів перевищує 20%, тоді у цьому випадку, визначається різниця між площами об'єктів, які порівнюються, проводиться розрахунок співвідношення різниці площ до площі об'єкта оцінки, дане співвідношення у відсотковому вигляді корегується. Величина корегування складає 1% за кожні 20% різниці площ. Це можна виразити формулою (1).

$$K_{кор.} = \frac{P_{анал} - P_{о.о.}}{P_{о.о.}} \times \frac{100\%}{20\%}, \quad (1)$$

де $K_{кор.}$ - величина коригування на площу аналогів, %; $P_{анал}$ - площа земельної ділянки аналога, м²; $P_{о.о.}$ - площа земельної ділянки об'єкта оцінки, м².

Приклад застосування вищенаведених досліджень для визначення вартості земельної ділянки в місті Львові.

Згідно Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженого Наказом Держкомзему України 09.01.2003 №2, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 23 травня 2003р. за №396/7717 пункт 2.7. ... „При використанні методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, слід застосовувати метод попарного зіставлення або метод статистичного аналізу ринку. Відповідно до цих методів вартість об'єктів оцінки визначається на рівні цін раніше проданих подібних об'єктів з урахуванням відмінностей у характері угоди і властивостях земельних ділянок, що впливають на їх вартість.

Аналіз ринку нерухомості у м. Львові свідчить, що найбільш розвинутими сегментами ринку є:

- ринок земельних ділянок що знаходяться у власності громадян і використовуються для розміщення та обслуговування житлових будинків і господарських споруд (присадибні ділянки), ведення садівництва, городництва;
- ринок продажу та оренди торгових та інших приміщень (виробничих, торгівельних та складських);
- ринок земельних ділянок для комерційного використання.

У м. Львові досить добре розвинутий первинний ринок земель несільськогосподарського призначення, що дає змогу через деяку кількість угод купівлі-продажу використати методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.

Для розрахунку вартості об'єкта оцінки використаємо дані щодо пропозицій на ринку нерухомості. Для проведення оцінки нами було вибрано подібні земельні ділянки, а саме:

1. Земельна ділянка виробничого використання (для обслуговування виробничо-складських споруд), знаходиться по вул. Личаківській, 205, належить ПП Свірк М.М. на підставі ухвали Львівської міської ради 15-ї сесії 4-го скликання від 19.05.2005р. за № 2403. Площа ділянки 1769 м², вартість викупу становить 265296,82 грн., що у розрахунку на 1 м² земельної ділянки – 150,00 грн.

2. Земельна ділянка комерційного використання (для обслуговування споруди),

знаходиться по вул. Сихівській, 16, належить ТзОВ "Іскринка" на підставі ухвали Львівської міської ради 18-ї сесії 4-го скликання від 23.02.06 за №3309. Площа ділянки 1277 м², вартість викупу становить 255 400 грн., що у розрахунку на 1 м² земельної ділянки – 200,00 грн.

3. Земельна ділянка комерційного використання (для обслуговування споруди), знаходиться по вул. Щирецькій, 7, належить ТзОВ "Ядро" на підставі ухвали Львівської міської ради 18-ї сесії 4-го скликання від 23.02.06 за № 3359. Площа ділянки 2025 м², вартість викупу становить 459 546 грн., що у розрахунку на 1 м² земельної ділянки – 229,20 грн.

4. Земельна ділянка комерційного використання (для обслуговування магазину та офісних приміщень), знаходиться по вул. Є. Ярошинської, 2а, належить ЗАТ "Сім" на підставі ухвали Львівської міської ради 18-ї сесії 4-го скликання від 23.02.06 за № 3357. Площа ділянки 677 м², вартість викупу становить 164 179,27 грн., що у розрахунку на 1 м² земельної ділянки – 242,51 грн.

Розрахунок вартості об'єкта оцінки наведено в таблиці 1.

Таблиця 1.

Розрахунок вартості об'єкта оцінки методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок

Фактори коригування	Розмірність	Об'єкт оцінки	Об'єкт №1	Об'єкт №2	Об'єкт №3	Об'єкт №4
1	2	3	4	5	6	7
Ціна пропозиції	Грн.		265296,8	255400,0	459546,0	164179,3
Загальна площа	кв. м.	2204	1769	1277	2025	677
Вартість кв. метра	Грн.		150,00	200,00	229,20	242,51
Корегування на площу	%		-1,32	-2,10	0	-3,46
Відкорегована вартість кв. метра	Грн.		148,02	195,80	229,20	234,12
Правове відношення та умови продажу		ринкові	ринкові	ринкові	ринкові	ринкові
Корегування на правове відношення та умови продажу	%		0	0	0	0
Відкорегована вартість кв. метра	Грн.		148,02	195,80	229,20	234,12
Дата продажу		08.06	05.05	02.06	02.06	02.06
Корегування на дату продажу	%		+33,0	+13,2	+13,2	+13,2
Відкорегована вартість кв. метра	Грн.		196,87	221,64	259,45	265,02
Розташування в населеному пункті		66 екон.-пл. зона	33 екон.-пл. зона	40 екон.-пл. зона	46 екон.-пл. зона	34 екон.-пл. зона
Корегування на розташування	%		-13,6	-10,7	-12,1	-8,0
Відкорегована вартість кв. метра	Грн.		170,10	197,92	228,06	243,82
Можливість використання		комерц.	виробн.	комерц.	комерц.	комерц.
Коригування на використання	%		+15	0	0	0
Відкорегована вартість кв. метра	Грн.		195,62	197,92	228,06	243,82
Наявність покращень земельної ділянки		наявні	наявні	наявні	наявні	наявні
Корегування на покращення	%		0	0	0	0

Відкорегована вартість кв. метра	Грн.		195,62	197,92	228,06	243,82
Наявність комунікацій		наявні	наявні	наявні	наявні	наявні
Корегування на наявн. комунікацій	%		0	0	0	0
Відкорегована вартість кв. метра	Грн.		195,62	197,92	228,06	243,82
Фізичні характеристики земельної ділянки		складна	аналог	аналог	аналог	аналог
Корегування на фізичні характер.			0	0	0	0
Відкорегована вартість кв. метра	Грн.		195,62	197,92	228,06	243,82
Вартість кв. метра, сер. медіан. показник			213,00			
Вартість об'єкта	Грн.		469 452,00			

Отже, на основі методичного підходу, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок за методом попарного зіставлення, вартість об'єкта оцінки становить 469 452,00 грн., у розрахунку на один квадратний метр земельної ділянки 213,00 грн.

Висновки

Проведено дослідження та аналіз коефіцієнтів коригування в методичному підході, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок. Досліджено основні фактори, а саме: коригування на умови фінансування; коригування на умови продажу; коригування на дату продажу; коригування на статус населеного пункту; коригування на місцезорозташування; коригування по фізичних властивостях (технічний стан, інженерно-геологічні умови, конфігурація, наявність інженерних мереж, площа).

Встановлено, що найбільш впливовим коефіцієнтом коригування є коригування на дату продажу, що пов'язано з нестабільністю фінансово-політичної ситуації в Україні та інфляційними процесами, а також із збільшенням попиту на земельні ділянки в населених пунктах за останні роки.

Наведено приклад визначення вартості земельної ділянки в місті Львові з використанням результатів дослідження коефіцієнтів коригування.

1. Перович Л.М., Перович Л.Л., Губар Ю.П. *Кадастр нерухомості*. – Львів: Видавництво НУ „Львівська політехніка”, 2003.-120с.
2. Харрисон Г.С. *Оценка недвижимости: Учебное пособие. Пер. с англ.* –М.:РИО Мособлунполиграфиздата, 1994.-231с.
3. Губар Ю. *Кадастрова багатофакторна оцінка міських земель: Рукопис дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата технічних наук*. – Львів, 2005. – 165с.
4. Губар Ю.П. *Методика кадастрової багатофакторної оцінки міських земель – шлях до вдосконалення нормативної грошової оцінки // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва: Зб.наук.пр.* – Львів, 2005.-С.161-166.
5. *Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г.Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха.* – К.: Профі, 2002. – 256с.
6. Драніковський О., Іванова І. *Практикум з оцінки міських земель*. – Київ: Українська академія державного управління,1998. –113с.
7. Закон України "Про плату за землю" (Відомості Верховної Ради (ВВР), 1992, №38, ст. 560, в редакції Закону №378/96-ВР від 19.09.96, ВВР, 1996, №45, ст.238).
8. Закон України "Про оцінку земель" (Відомості Верховної Ради (ВВР), 11 грудня 2003, №1378-IV).
9. Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р., № 1440 „Про затвердження Національного стандарту № 1

„Загальні засади оцінки майна і майнових прав” . 10. Постанова Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442 „Про затвердження Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна". 11. Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р., № 1531 „Про затвердження Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок”. 12. Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 09.01.2003 р., №2 „Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок”.

K. Krupnik, M. Brożek
Agricultural University of Cracow

DEVELOPMENT OF RURAL AREAS IN CULTURAL LANDSCAPE

Study notion of cultural landscape that was raised in this dissertation has a long tradition. The interest of this subject matter has grown up recently in Poland. It was due to large investigative and applicable possibilities for cultural landscape research. It is all because of neglecting, for a period of above 50 years this sphere of activities, and as a result need of critical glance on Polish realities shaped in a post-war period as well as during the decade of dynamic constitutional and economic transformations. The works concerning formation of the rural areas landscapes are one of the ways to open science on aims and practical undertakings. They show directions, options of how to work on the areas of communes, likewise local plans of spatial farm implementing are helpful in the studies on influence of environment or plans of legal protection of terrains. The new pattern of the conduct is created, which is engaged in the processes of environmental changes. It has a large practical impact and a strong influence on reviving local matters and self-governance.

© Krupnik K., Brożek M., 2007

Introduction

Cultural landscape is an effect of people's influence on environment that has been taking place for centuries. The results of these influences, more often harmful than harmonized with that environment, contributed to cultural and nature's disorder and resulted in degradation of scenery. The present condition of environment brought to making decision about the necessity of protection and as long as it is possible— reconstruction of past landscape. All implemented activities should have a complex and interdisciplinary character, which would combine both cultural and natural scenery.

The Earth's beauty is a subject matter of constant transformations caused by anthropological and natural processes. The majority of activities undertaken by man are the interference in the natural nature balance. Gradual transformation of our planet was to satisfy man's own needs. For thousands of years man has been destroying environment and therefore caused irreversible changes. People believe that nature should be their surrender and servant in order to profit from it, leaving behind the fact that nature's wealth is priceless and requires respect as well as protection. Environmental preservation lies in the interest of all of us, and not only us, but also future generations should have a chance to profit from the supplies of nature. Environmental protection is not tantamount with development or progress standstill. On the contrary - the optimum development is the one that takes care both of the man and his environment.

