

ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ НА ОСНОВАНИИ КРИТЕРИЕВ ИХ ЦЕННОСТИ

Ю. А. Киричек, д. т. н., проф., Е. А. Ландо, к. т. н., доц., Е. Ю. Гайденко, ст. преп.

Ключевые слова: зонирование, критерии ценности, оценка недвижимости, налогообложение, денежная оценка, нормативная стоимость земельного участка, рыночная стоимость

Формулирование проблемы. Принцип платного пользования землей предполагает наличие методики расчета платы за землю. В основе действующей системы налогообложения лежит нормативная денежная оценка земельных участков [1]. Методика массовой оценки земель построена на основе экономико-планировочного зонирования территорий. Такое зонирование было выполнено в г. Днепропетровск в 1994 г. институтом «Днепромисто» [2] в ходе комплексной экономической оценки территории, которая являлась, по сути, корректировкой оценки территории, выполненной Московским институтом ЦНИИП Градостроительства в 1989 году. Позже, согласно решению Днепропетровского городского совета № 1794 от 19.12.1996 г., утверждена схема экономико-планировочных зон и землеоценочных районов г. Днепропетровска, согласно которой семь экономико-планировочных зон разделены на 227 землеоценочных районов. На сегодняшний день утверждена «Нормативная денежная оценка земель г. Днепропетровска» с базовой стоимостью 1 м² земли 237,36 грн по состоянию на 01.01.2007 г. с введением в действие с 01.01.2010 года.

Специалистами Государственного агентства земельных ресурсов Украины проведено обновление данных и актуализирована графическая информация о нормативной денежной оценке земель населенных пунктов состоянием на 1 ноября 2012 года. Зональные коэффициенты для указанных районов находятся в пределах от 0,49 до 4,2.

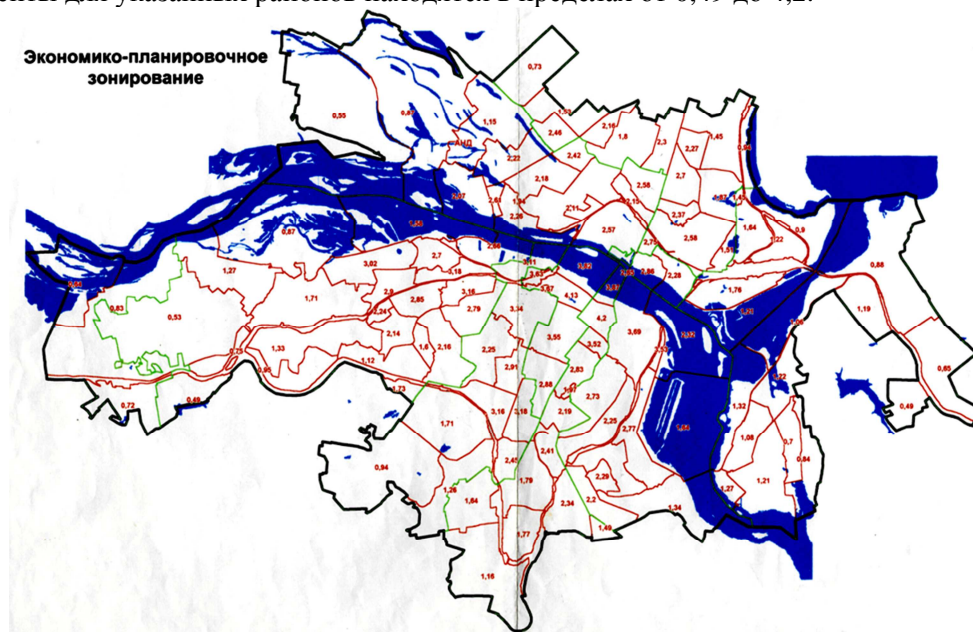


Рис. 1. Разделение г. Днепропетровск на 117 экономико-планировочных районов

Выполненное сопоставление рыночной стоимости земельных участков и стоимости по нормативной денежной оценке в г. Днепропетровск [3] показывает, что определенная согласно действующей методике нормативной денежной оценки стоимость земельных участков окраины города до 4 раз превышает их рыночную стоимость и, наоборот, стоимость по результатам нормативной денежной оценки меньше их рыночной стоимости в центральной зоне города почти в 2,5 раза. Выполненный анализ свидетельствует о более-менее удовлетворительном качественном соответствии этих видов стоимости по оценочным районам. То есть в отсутствие развитого рынка земель выполнено зонирование, которое в некотором смысле отражает некоторые особенности современного рынка земель [4]. Однако сейчас, при все более

развивающемся рынке недвижимости. имеется возможность напрямую учитывать ценность территорий по данным рыночной стоимости земель населенных пунктов.

Цель статьи. Предложено зонирование территории на рыночной базе. Разработана методика формирования экономико-планировочных зон городских территорий согласно их ценности, определенной на основе анализа рыночной стоимости недвижимости, поскольку стоимость подобной недвижимости отличается в основном за счет ее местоположения, то есть за счет разницы в стоимости земли.

Изложение материала. В основе предложенной методики зонирования территорий населенных пунктов на основе их ценности приняты три основных критерия:

- рыночная стоимость земли;
- рыночная стоимость недвижимости;
- доля стоимости земли в стоимости недвижимости.

При развитии рынке недвижимости в основу ценового зонирования положена ее рыночная стоимость, при этом:

- рассматривается одинаковое функциональное использование недвижимости (торговая, офисная, жилая, производственно-складская);
- подобный возраст зданий и сооружений (новостройки, 1960 – 1980-х гг., послевоенные, довоенные, дореволюционные.)
- риэлторская классификация недвижимости на классы.

При развитии рынке земли могут использоваться данные о рыночной стоимости недвижимости без учета особенности застройки, то есть как за условно свободные участки при наиболее эффективном использовании. На депрессивных рынках недвижимости в основу зонирования территорий может быть положена доля стоимости земли в стоимости недвижимости.

Зонирование ведется с учетом выше приведенных факторов, при этом выделяются зоны, в которых рыночная стоимость недвижимости отличается более чем на 30 %. Это значит, что в больших городах таких зон больше, чем в малых. Для Днепропетровска это выглядит следующим образом.

Зона А – Центр и самая дорогая в населенном пункте недвижимость и до средней стоимости, с шагом 20 % стоимости, с выделением подзон А1, А2, и т. д.

Зона В – Срединная зона и зоны средней стоимости недвижимости (подзоны В1, В2...).

Зона С – Перефирийная зона и зоны с минимальной стоимостью недвижимости (подзоны С1, С2, ...).

На основе имеющихся зональных коэффициентов выделены шесть экономико-планировочных зон, характеризующих ценность территории (табл. 1).

Таблица 1

№ п/п	Наименование зоны	Значение зонального коэффициента, км ²	Наименование экономико-планировочной зоны	Перечень экономико-планировочных районов
1	Зона 1	3,5 – 4,2	Ядро центра	Б1, Б2, Б3, Ж1, Ж2, К1, К2, К3, К4, К5
2	Зона 2	3,0 – 3,49	Центральная	КР1, КР2, КР5, КР6, Л14, Л18, Л20
3	Зона 3	2,5 – 2,99	Приближенная к центру	А6, А12, А14, А15, Б4, Ж4, Ж6, ИН9, ИН13, ИН15, ИН16, К6, КР4, Л13, Л16, Л17, Л19, Л21
4	Зона 4	2,0 – 2,49	Срединная	А4, А5, А7, А8, А9, А11, А13, А16, Б6, Б7, Б11, Ж3, Ж5, Ж9, Ж10, ИН3, ИН4, ИН6, ИН8, ИН11, КР3, КР7, Л11, Л12, Л22
5	Зона 5	1,5 – 1,99	Отдаленная от центра	А10, Б5, Б8, Б9, Б10, Ж7, Ж8, ИН2, ИН5, ИН10, ИН14, КР8, Л6, Л10, Л15, Л23, С2, С6
6	Зона 6	0 – 1,49	Периферийная	А1, А2, А3, Б12, Б13, Ж11, ИН1, ИН7, ИН12, КР9, КР10, Л1, Л2, Л3, Л4, Л5, Л7, Л8, Л9, С1, С3, С4, С5, С7, С8, С9, С10, С11, С12, С13, С14, С15, С16, С17, С18, Т1, Т2, Т3

Распределение районов г. Днепропетровск согласно предлагаемым экономико-планировочным зонам представлено на рисунке 2.

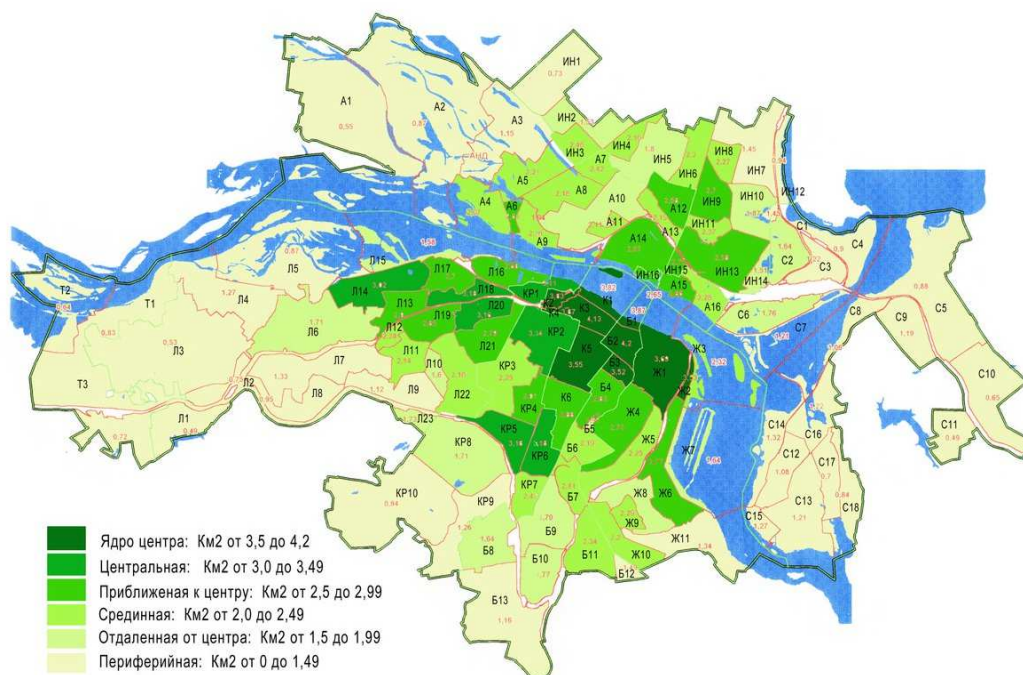


Рис. 2. Распределение экономико-планировочных зон г. Днепропетровск

На основе такого экономико-планировочного зонирования территории был проведен анализ цен на жилую недвижимость и с учетом стоимости строительства 1 м² жилой недвижимости определена доля стоимости земли в рыночной стоимости жилой недвижимости. Этот показатель отображает уровень стоимости земельного участка в различных частях города.

Доля стоимости земли в рыночной стоимости жилой недвижимости определена по формуле

$$D = (C_p - C_{стр}) / C_p,$$

где C_p – рыночная стоимость жилой недвижимости по районам, грн без НДС, $C_{стр}$ – стоимость строительства 1 м² грн, без НДС.

Результаты расчетов приведены в таблице 2, где для анализа также приведена стоимость по нормативной оценке земель жилой застройки.

Таблица 2

Расчет доли стоимости земли в рыночной стоимости жилой недвижимости

Наименование экономико-планировочного района	Значение зонального коэффициента км ²	Нормативная стоимость земель жилой застройки, грн/м ²	Рыночная стоимость жилой недвижимости, грн/м ²	Доля рыночной стоимости земли у жилой недвижимости
Амур-Нижнеднепровский район				
A1	0,55	130,55	4 200	0,013
A2	0,87	206,5	4 200	0,013
A3	1,15	272,96	4 800	0,136
A4	2,07	491,34	5 400	0,232
A5	2,22	526,94	5 496	0,246
A6	2,61	619,51	5 664	0,268
A7	2,42	574,41	5 608	0,261
A8	2,18	517,44	4 888	0,152
A9	2,26	536,43	4 200	0,013
A10	1,94	460,48	5 992	0,308
A11	2,11	500,83	6 000	0,309
A12	2,58	612,39	7 200	0,424
A13	2,15	510,32	5 500	0,246
A14	2,57	610,02	6 200	0,331

Продолжение таблицы 2

А15	2,86	678,85	6 048	0,315
А16	2,28	541,18	7 576	0,453
Бабушкинский район				
Б1	3,87	918,58	9 600	0,568
Б2	4,2	996,91	9 104	0,545
Б3	3,52	835,51	6 816	0,392
Б4	2,83	671,73	6 312	0,343
Б5	1,97	467,6	6 500	0,362
Б6	2,16	512,7	6 704	0,382
Б7	2,41	572,04	5 400	0,232
Б8	1,64	389,27	4 200	0,013
Б9	1,79	424,87	5 792	0,284
Б10	1,77	420,13	4 200	0,013
Б11	2,34	555,42	5 992	0,308
Б12	1,49	353,67	5 900	0,297
Б13	1,26	299,07	5 848	0,291
Жовтневый район				
Ж1	3,69	875,86	9 312	0,555
Ж2	3,53	837,88	6 352	0,347
Ж3	2,32	550,68	6 500	0,362
Ж4	2,73	647,99	6 848	0,395
Ж5	2,21	524,57	10 472	0,604
Ж6	2,77	657,49	7 512	0,448
Ж7	1,64	389,27	8 300	0,501
Ж8	1,82	432	6 980	0,406
Ж9	2,29	543,55	5 640	0,265
Ж10	2,2	522,19	4 300	0,036
Ж11	1,34	318,06	4 200	0,013
Индустриальный район				
ИН1	0,73	173,27	4 500	0,079
ИН2	1,53	363,16	6 216	0,333
ИН3	2,46	583,91	6 169	0,328
ИН4	2,16	512,7	6 216	0,333
ИН5	1,8	427,25	6 339	0,346
ИН6	2,37	562,54	6 165	0,328
ИН7	1,45	344,17	5 600	0,26
ИН8	2,27	538,81	6 264	0,338
ИН9	2,7	640,87	6 029	0,312
ИН10	1,87	443,86	5 600	0,26
ИН11	2,37	562,54	6 264	0,338
ИН12	0,94	223,12	6 000	0,309
ИН13	2,58	612,39	6 264	0,338
ИН14	1,51	358,41	6 000	0,309
ИН15	2,75	652,74	6 264	0,338
ИН16	2,65	629	6 100	0,32
Кировский район				
К1	3,82	906,72	11 812	0,649
К2	3,63	861,62	7 032	0,411
К3	4,13	980,3	11 812	0,649
К4	3,67	871,11	7 032	0,411
К5	3,55	842,63	6 646	0,376
К6	2,88	683,6	6 646	0,376

Красногвардейский район				
КР1	3,11	738,19	6 502	0,363
КР2	3,34	792,78	6 600	0,372
КР3	2,26	536,43	6 464	0,359
КР4	2,91	690,72	8 000	0,482
КР5	3,16	750,06	8 200	0,495
КР6	3,18	754,8	6 976	0,406
КР7	2,45	581,53	5 000	0,171
КР8	1,71	405,89	5 500	0,246
КР9	1,27	301,45	6 800	0,39
КР10	0,94	223,12	6 000	0,309
Ленинский район				
Л1	0,49	116,31	4 150	0,001
Л2	0,75	178,02	4 150	0,001
Л3	0,53	125,8	4 150	0,001
Л4	1,27	301,45	4 150	0,001
Л5	0,87	206,5	4 150	0,001
Л6	1,71	405,89	4 200	0,013
Л7	1,33	315,69	4 200	0,013
Л8	0,95	225,49	4 180	0,008
Л9	1,12	265,84	4 180	0,008
Л10	1,6	379,78	4 870	0,149
Л11	2,14	507,95	4 870	0,149
Л12	2,24	531,69	4 870	0,149
Л13	2,9	688,34	4 496	0,078
Л14	3,02	716,83	5 761	0,281
Л15	1,58	375,03	4 200	0,013
Л16	2,66	631,38	4 200	0,013
Л17	2,7	640,87	4 496	0,078
Л18	3,18	754,8	4 496	0,078
Л19	2,85	676,48	4 870	0,149
Л20	3,16	750,06	4 880	0,151
Л21	2,79	662,23	4 880	0,151
Л22	2,16	512,7	5 216	0,205
Л23	1,73	410,63	4 500	0,079
Самарский район				
С1	1,45	344,17	4 200	0,013
С2	1,64	389,27	4 200	0,013
С3	1,22	289,58	4 888	0,152
С4	0,9	213,62	4 172	0,006
С5	0,89	211,25	5 029	0,176
С6	1,76	417,75	4 500	0,079
С7	1,21	287,21	4 632	0,105
С8	1,06	251,6	5 543	0,252
С9	1,19	282,46	4 200	0,013
С10	0,65	154,28	5 543	0,252
С11	0,49	116,31	5 000	0,171
С12	1,08	256,35	5 572	0,256
С13	1,22	289,58	6 267	0,339
С14	1,32	313,32	6 200	0,331
С15	1,27	301,45	5 500	0,246
С16	1,21	287,21	5 572	0,256
С17	0,7	166,15	5 000	0,171
С18	0,84	199,38	4 532	0,085

Окончание таблицы 2

Поселок Таромское				
T1	0,82	194,64	4 150	0,001
T2	0,64	151,91	4 150	0,001
T3	0,72	170,9	4 150	0,001
Полоса отвода железной дороги				
ЖД	1	237,36	4 150	0,001

Проведен анализ полученных значений доли стоимости земли в рыночной стоимости жилой недвижимости по экономико-планировочным зонам, представленным в таблицах 3 и 4.

Таблица 3

Данные анализа долей стоимости земли в общей стоимости недвижимости по зоне

Значение зонального коэффициента, км ²	Наименование экономико-планировочной зоны	Наименование зоны	Минимальное значение доли	Максимальное значение доли	Среднее значение доли по зоне
3,5 – 4,2	Ядро центра	Зона 1	0,347	0,649	0,490
3,0 – 3,49	Центральная	Зона 2	0,078	0,495	0,307
2,5 – 2,99	Приближенная к центру	Зона 3	0,013	0,482	0,287

Окончание таблицы 3

2,0 – 2,49	Срединная	Зона 4	0,013	0,604	0,272
1,5 – 1,99	Отдаленная от центра	Зона 5	0,013	0,501	0,207
0 – 1,49	Периферийная	Зона 6	0,001	0,390	0,131

Таблица 4

Данные анализа доли стоимости земли в рыночной стоимости недвижимости

Жилые районы	Минимальное значение доли	Максимальное значение доли	Среднее значение доли
Амур-Нижнеднепровский	0,013	0,453	0,233
Бабушкинский	0,013	0,568	0,310
Жовтневый	0,013	0,604	0,357
Индустриальный	0,079	0,346	0,304
Кировский	0,376	0,649	0,479
Красногвардейский	0,171	0,495	0,359
Ленинский	0,001	0,281	0,077
Самарский	0,006	0,339	0,162
Поселок Таромское	0,001	0,001	0,001

Как видно из таблицы 3, размер доли стоимости земли соответствует названию экономико-планировочной зоны «Ядро центра», в остальных же зонах минимальное или максимальное значение доли не отражает сути экономико-планировочного названия зоны. Это свидетельствует о том, что в эти зоны включены районы, которые не соответствуют рыночной ситуации и разбивка на зоны не отвечает действительному состоянию рынка недвижимости и рынка земель.

На рисунке 3 предложена новая схема экономико-планировочного зонирования города, представлено распределение экономико-планировочных зон г. Днепропетровск, основанное на рыночной стоимости недвижимости. Попытка вложить рыночные данные в уже существующие

границы землеоценочных районов, которые были составлены в условиях отсутствия развитого рынка земель, могут привести к существенным неточностям.

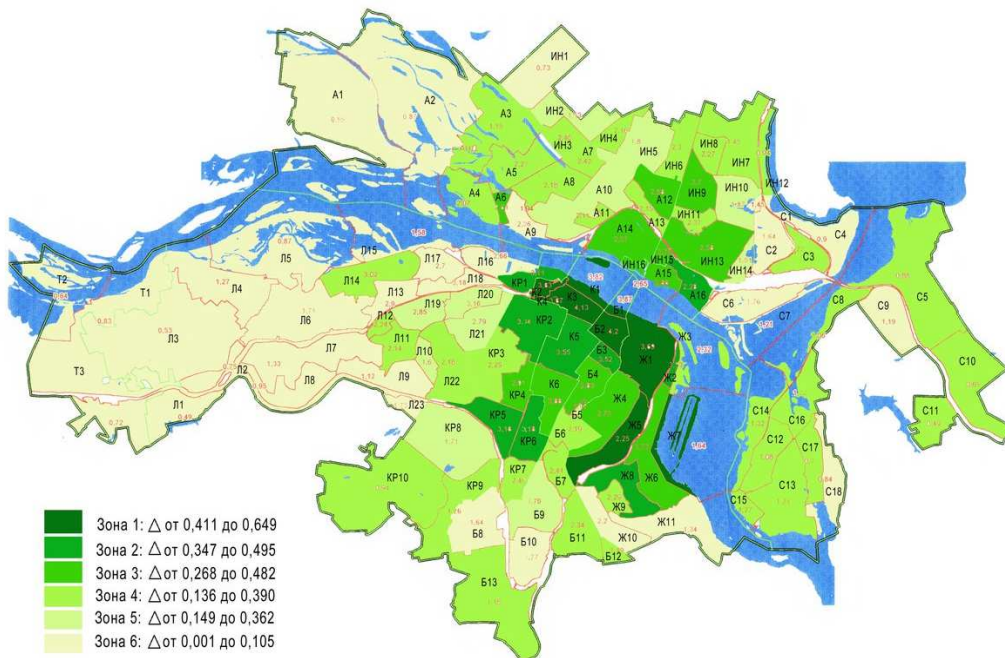


Рис. 3. Зонирование территории г. Днепропетровск, основанное на рыночной стоимости недвижимости

Новое экономико-планировочное зонирование, основанное на самом развитом секторе рынка – жилой недвижимости, составлено на базе данных продаж более 1 500 квартир с помощью ГИС программы «МАР-2003» (рис. 4).

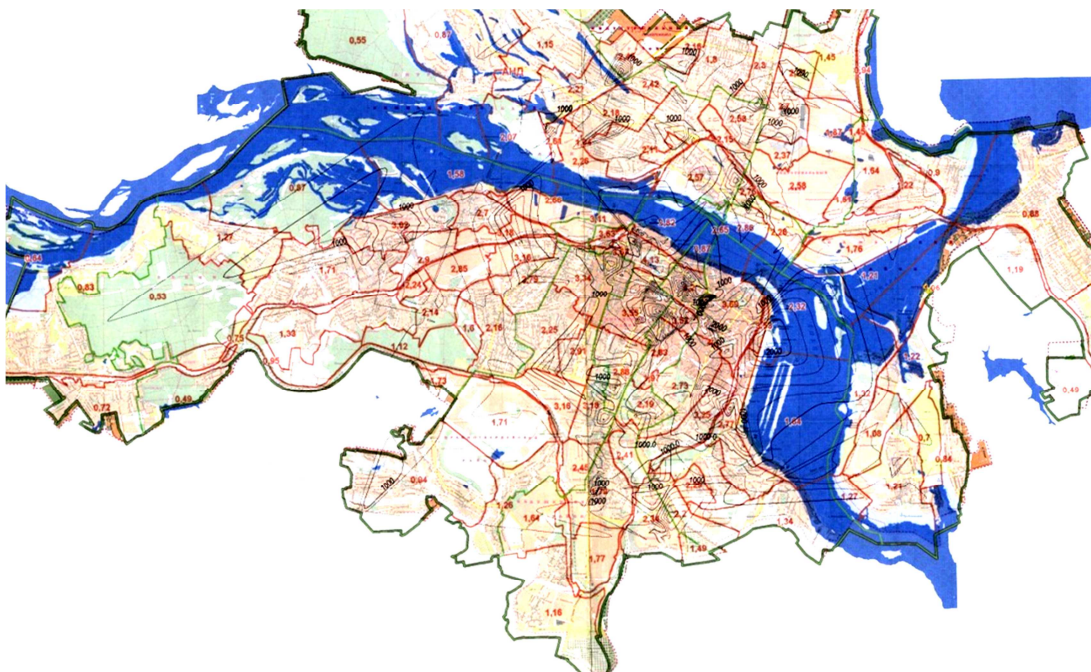


Таблица 5

Доли земли в рыночной стоимости недвижимости

Номер зоны	Экономико-планировочная зона	Минимальное значение доли, Δ	Максимальное значение доли, Δ	Среднее значение доли, Δ
Зона 1	Ядро центра	0,411	0,649	0,5437
Зона 2	Центральная	0,347	0,495	0,4011
Зона 3	Приближенная к центру	0,268	0,482	0,3608
Зона 4	Срединная	0,136	0,390	0,2642
Зона 5	Отдаленная от центра	0,149	0,362	0,2540
Зона 6	Периферийная	0,001	0,105	0,0271

Все эти и другие факторы были учтены при создании ценового зонирования г. Днепропетровск, представленного на рисунке 5, где ценовые зоны уточнялись по данным рынка жилой недвижимости и зоны выделены по улицам города.

Укрупнив рассматриваемые ценовые районы до уровня зонирования предложенного в таблице 5, получили новую схему зонирования города (рис. 6).

Подобная работа была проделана по данным доли рыночной стоимости земли в стоимости недвижимости. Хотя принцип нанесения данных был изменён. По каждой зоне было определено среднее значение доли рыночной стоимости земли в стоимости недвижимости. На карту точно нанесены атрибутивные данные и с помощью программного обеспечения «Serfer» сделана интерполяция данных через 0,05 значения и выделены зоны.

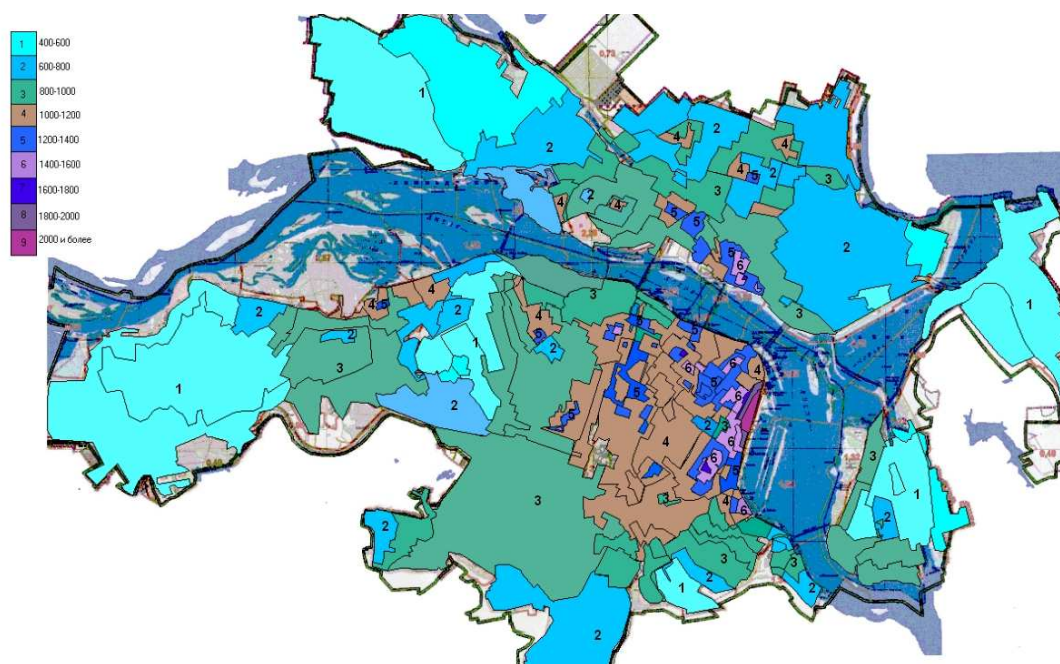


Рис. 5. Карта экономико-планировочного зонирования на основе рыночной стоимости квартир г. Днепропетровск

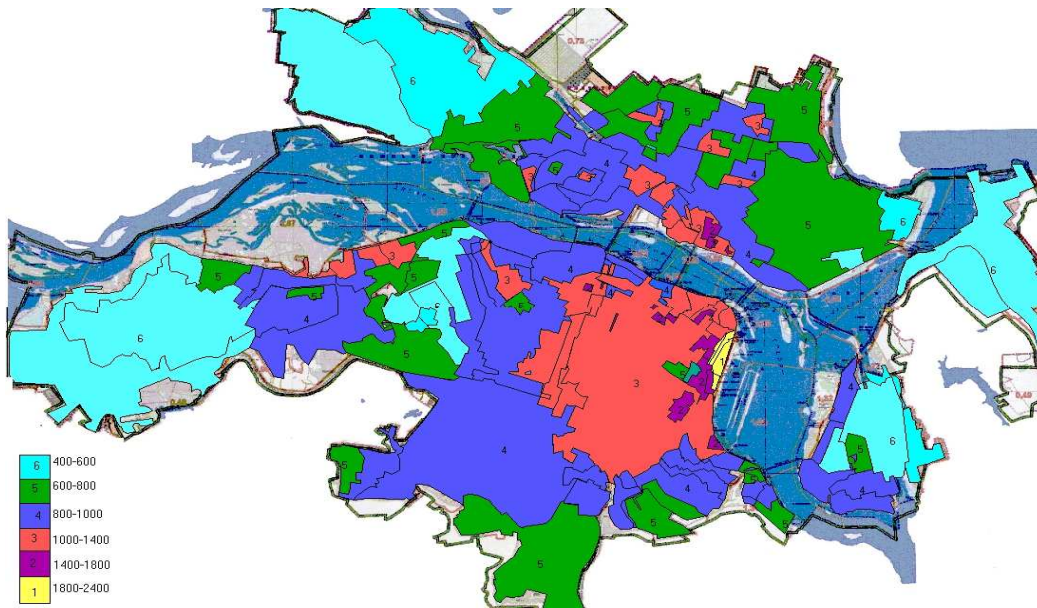


Рис. 6. Карта зонирования рыночной стоимости квартир г. Днепропетровск по ценовым категориям

Предложенная методика формирования экономико-планировочных зон городских территорий согласно их ценности, определенной на основе анализа рыночной стоимости недвижимости и данных о доле рыночной стоимости земли в стоимости недвижимости может использоваться для определения оценочной стоимости недвижимости для целей налогообложения.

ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Податковий кодекс України. Верховна рада України, м. Київ, 2 грудня 2010 року, № 2755-VI.
2. Комплексная экономическая оценка территории. г. Днепропетровск, Министерство Украины по делам строительства и архитектуры, институт «ДНПРОМІСТО», Киев-1994.
3. **Кірічек Ю. О.** Оцінка нерухомості, в тому числі земельних ділянок для цілей оподаткування / Ю. О. Кірічек, Є. О. Ландо, Є. Ю. Гайденко // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. – Д. : ПДАБА, 2012. – № 12. – С. 7 – 12
4. **Кірічек Ю. О.** Про нормативну оцінку земель / Ю. О. Кірічек, Є. О. Ландо, Є. Ю. Гайденко // Земельний інвестиційний вісник України: 2012. – № 9. – С. 10 – 12.

УДК 332.74:657.922

Зонування території населених пунктів на підставі критеріїв їх цінності / Ю. О. Кірічек, Є. О. Ландо, Є. Ю. Гайденко // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. – Д. : ПДАБА, 2013. – № 7. – С. 28 – 37. – рис. 6. – Бібліогр.: (4 назв).

Запропоновано зонування території, засноване на ринковій базі, а також методика формування економіко-планувальних зон міських територій відповідно до їх цінності, визначеної на основі аналізу ринкової вартості нерухомості та даних про частку ринкової вартості землі у вартості нерухомості. Матеріали можуть використовуватися для визначення оцінної вартості нерухомості для цілей оподаткування.

***Ключові слова:** зонування, критерії цінності, оцінка нерухомості, оподаткування, грошова нормативна оцінка, ринкова вартість.*

Зонирование территории населенных пунктов на основании критериев их ценности / Ю. А. Киричек, Е. А. Ландо, Е. Ю. Гайденко // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. – Д. : ПДАБА, 2013. – № 7. – С. 28 – 37. – рис. 6. – Бібліогр.: (4 назв.).

Выполнено зонирование территории, основанное на рыночной базе. Предложенная методика формирования экономико-планировочных зон городских территорий согласно их ценности, определенной на основе анализа рыночной стоимости недвижимости и данных о доле рыночной стоимости земли в стоимости недвижимости, может использоваться для определения оценочной стоимости недвижимости для целей налогообложения.

***Ключевые слова:** зонирование, критерии ценности, оценка недвижимости, налогообложение, нормативная денежная оценка, рыночная стоимость.*

Real estate zoning plans on the base of value criterions / Y. A. Kirichek, E. A. Lando, E. Y. Gaidenko // Visnyk of Pridniprovsk State Academy of Civil Engineering and Architecture. – D. : PSACEA, 2013. – № 7. – P. 28 – 37. – pic. 6. – Bibliogr.: (4 names).

Article proposed real estate zoning plans based on market values. The technique of formation of economic-planning zones of the city territories, according to their value determined on the basis of the analysis of the market value of the property and data on the percentage of the market value of land of the property value. The method can be used to determine the value of real estate for taxation purposes.

***Key words:** real estate zoning criteria, valuation of land, taxation of real estate, value of land, market value.*