

УДК/UDC 332.622

## Зонирование территории Лазаревского района муниципального образования город-курорт Сочи

Ксандинова Елизавета Константиновна

студентка землеустроительного факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: lksand@mail.ru

Яроцкая Елена Вадимовна

кандидат экономических наук, профессор, заведующая кафедрой землеустройства  
и земельного кадастра

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: yarockaya\_ev@mail.ru

SPIN-код: 5785-9850

### Аннотация

Статья посвящена вопросу проведения ценового зонирования территории Лазаревского района муниципального образования город-курорт Сочи. Обоснована актуальность изучения данного вопроса на современном этапе развития земельного рынка и рынка недвижимости. Даны определения зонирования территории и ценового зонирования территории. Сформулированы цели и основные этапы проведения мероприятий по осуществлению ценового зонирования территории и последующего формирования ценовых зон. Рассмотрены предложения по проведению ценового зонирования территории района, разработаны технико-экономические показатели проекта и проведен анализ рыночной стоимости объектов-аналогов с помощью сравнительного подхода. Основным показателем оценки явился удельный показатель кадастровой стоимости объектов недвижимости. По результатам проведенного исследования авторами была разработана карта ценового зонирования Лазаревского района и сделаны предложения по корректировкам зон.

**Ключевые слова:** зонирование, территория, зоны, ценовое зонирование, объекты недвижимости, кадастровая стоимость, рыночная стоимость, налогообложение.

## Territory zoning of Lazarevsky district municipality resort town of Sochi

Ksandinova Yelizaveta Konstantinovna  
student of the Faculty of Land Management  
Kuban State Agrarian University  
Krasnodar, Russia  
e-mail: lksand@mail.ru

Yarotskaya Yelena Vadimovna  
Candidate of Economics, professor, head of a chair of the Department of Land  
Management and Land Cadastre  
Kuban State Agrarian University  
Krasnodar, Russia  
e-mail: yarotskaya\_ev@mail.ru  
SPIN-код: 5785-9850

### Abstract

The article is devoted to the issue of price zoning of the territory of the Lazarevsky district of the Sochi resort city. The relevance of studying this issue at the present stage of development of the land market and real estate market is substantiated. Definitions of zoning of the territory and price zoning of the territory are given. The goals and main stages of the implementation of measures to implement the price zoning of the territory and the subsequent formation of price zones are formulated. The proposals on price zoning of the territory of the district were considered, the technical and economic indicators of the project were developed, and the market value of the analogous objects was analyzed using a comparative approach. The main indicator of the assessment was the specific indicator of the cadastral value of real estate. Based on the results of the study, the authors developed a map of price zoning of the Lazarevsky district and made proposals for adjusting the zones.

**Key words:** zoning, territory, zones, price zoning, real estate, cadastral value, market value, taxation.

Ценовое зонирование территории района представляет собой процесс создания автономных локальных зон, при этом он базируется на цене недвижимости.

Согласно п. 6.2 раздела VI Методических указаний о государственной кадастровой оценке № 226 к целям оценочного зонирования относятся [1, 2]:

1. Определение экономически обоснованных характеристик показателей ценового фактора, он же элемент сравнения, а также места любой из ценовых зон.
2. Визуальное и текстовое отображение рыночных и кадастровых данных для более успешного управления рынком недвижимости.

В тех же Методических указаниях (п. 6.11) есть информация о том, что данные, полученные в результате осуществления ценового зонирования, служат основой для определения основных характеристик ценообразования на недвижимость, формирования модели и осуществления мер, направленных на проверку данных кадастровой стоимости этих объектов. В них также подчеркивается, что есть необходимость разъяснить окончательные оценки, если они сильно отличаются от данных кадастровой стоимости недвижимости данных объектов [1].

Главными актами, регламентирующими ценовое зонирование территорий поселений, являются Постановление Правительства Российской Федерации от 3 ноября 1994 г. и СНиП 2.07.01-89 [3].

Цена земли зависит от множества показателей, которые условно делятся на такие типы:

- социальные нормы и демографические особенности населения (структура населения, его численность, плотность, состав, сложившиеся системы расселения);
- экономическая ситуация и тенденции ее развития (экономическая ситуация в стране и регионе, инвестиционный климат, рынок долгосрочных кредитов, уровень доходов населения, тенденции развития местности);
- меры государственного регулирования (правовые нормы частного и публичного права (например, сервитуты), права пользования и вещные права и обязательства, виды разрешенно-

- го использования земли и устанавливаемые градостроительные и природоохранные режимы, законодательные требования по уплате налогов, сборов и иных земельных платежей, налогов на строительство и др.);
- природные особенности, окружающая среда (климат, геологические и гидрологические условия, состояние окружающей среды, красивый вид или ландшафт, наличие или отсутствие мест рекреации);
  - физические характеристики участка и его местоположение (размер и форма участка, рельеф, ориентация участка по сторонам света, положение по отношению к соседним участкам, инженерная подготовка участка, характеристика земли (качество почв, наличие воды)).

Ценовое зонирование земель населенных пунктов на территории Лазаревского района может проводиться для нужд администрации МО, чтобы понимать ценность объектов недвижимости, для целей дифференциации ставок земельного налога в управлении земельными ресурсами, а также для регулирования арендных отношений.

Основной задачей ценового зонирования территории является установление нормативной цены на землю, которая служит инструментом регулирования земельных отношений и формирования земельного рынка. Стоимость территории зависит от удаленности от центра, развития инфраструктуры, транспортной доступности, функционального назначения участка, экологического состояния и развития территории.

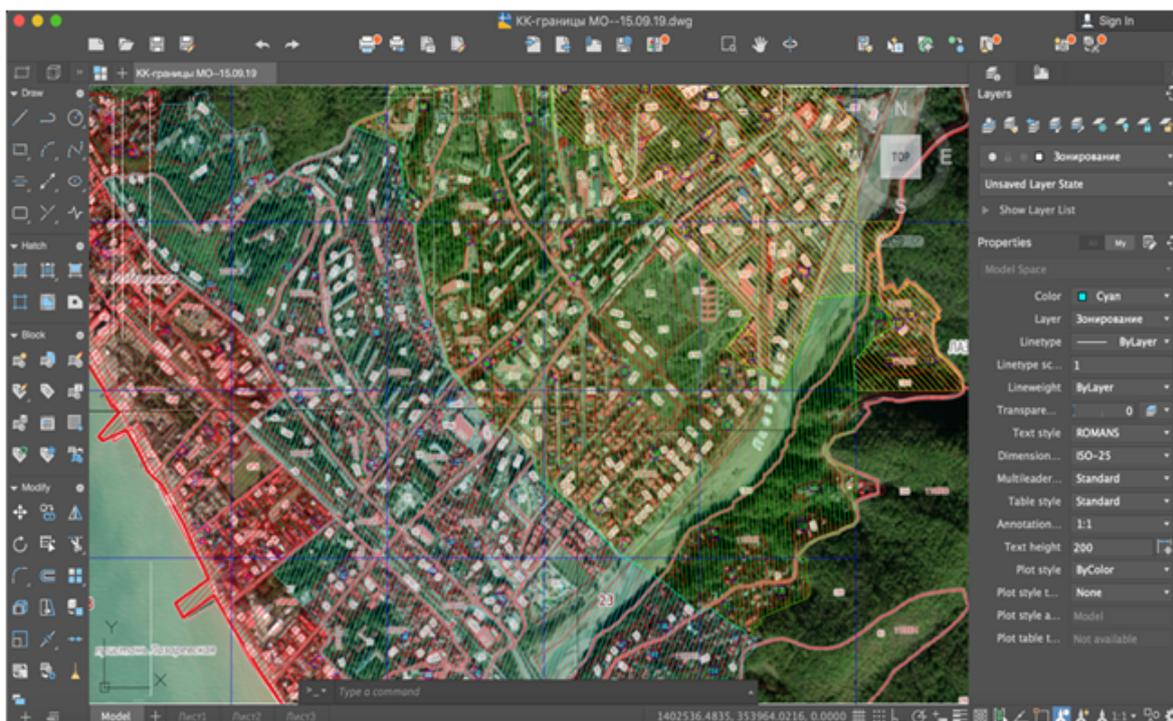
При аренде или купли-продажи земельных участков опираются прежде всего на ценовое зонирование. Оно влияет на ситуацию рынка недвижимости, в соответствии с ним возможно принять решение, например, об изменении цены.

Для осуществления ценового зонирования района необходимо совершить следующие работы:

- 1) определить ценовые границы территории для целей дифференциации ставок земельного налога в управлении земельными ресурсами;
- 2) графически представить ценовое зонирование в программе AutoCAD;
- 3) провести анализ объектов недвижимости в границах территории рассматриваемого района;
- 4) разработать технико-экономические показатели проекта.

В данной статье было проведено ценовое зонирование части Лазаревского района в программном продукте AutoCAD (рис. 1).

### *Зонирование части территории Лазаревского района МО город-курорт Сочи в программе AutoCAD*



*Рисунок 1*

Зонирование было выполнено при помощи регулярной сетки. Выбранная часть территории Лазаревского района разбивается на 38 секторов, имеющих равную площадь. В каждом секторе выбирается 5 земельных участков. Основным условием выборки во всех секторах является

одинаковый вид разрешенного использования по всем выбранным объектам.

Все зоны необходимо закрасить штриховкой в соответствии с нижеуказанным цветом, как представлено на рис.2.

### *Группировка по УПКС*

Цвет и номер зоны	УПКС
1 зона	4143,71-4667,71
2 зона	4667,71-5191,71
3 зона	5191,71-5715,71
4 зона	5715,71-6239,71

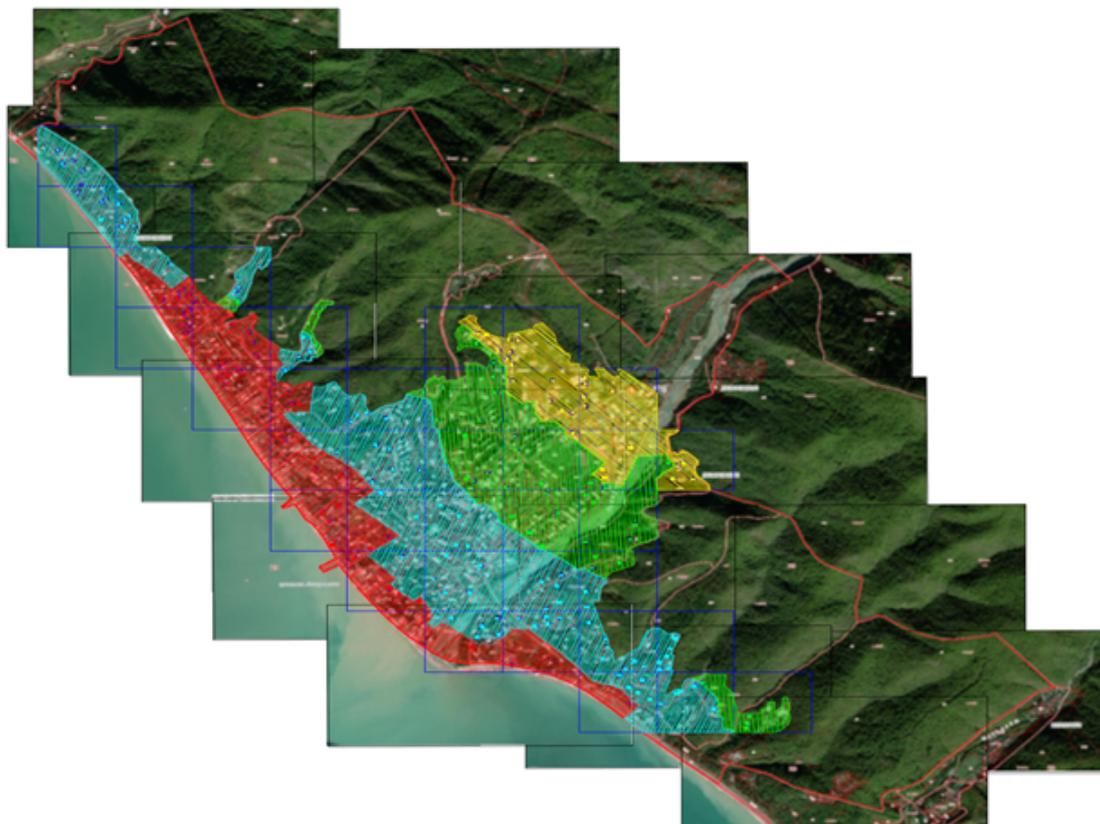
*Рисунок 2*

Согласно выполненному ценовому зонированию было запроектировано 4 зоны. Минимальный размер удельного показателя кадастровой стоимости (далее -УПКС) по зонам равен 4143,71 средний - 5349,12, максимальный - 6240,74.

Вместе с этим идет сбор информации по всем земельным участкам, заполняется таблица. Данная таблица поможет нам выполнить группировку, в результате которой все УПКС упорядочатся от минимального к максимальному, что поможет разделить объекты на 4 зоны.

Конечным результатом проведенного зонирования является карта ценового зонирования (рис. 3).

### *Карта ценового зонирования Лазаревского района*



*Рисунок 3*

По карте видно, что основным показателем стоимости земельного участка является его расположение вблизи моря. Красным цветом на карте показана зона с участками наибольшего удельного показателя кадастровой стоимости, т. к. в курортных городах критериями оценки являются близость к морю с оборудованными пляжами, наличие мест развлечения, состояние морского побережья и моря, уровень гостиниц и отелей. Далее идет голубой цвет, с менее ценными землями, затем зеленый и желтый.

Данный метод ценового зонирования позволяет получить самую достоверную информацию, касающуюся границ ценовых зон, посредством создания сетки квадратов. Эффективность данного метода зависит от шага сетки: чем он меньше, тем больше средств и усилий потребует процесс поиска точной информации о цене недвижимости [4].

В результате проведенного ценового зонирования были выявлены некоторые отклонения, требующие корректировки ценовых зон. Напри-

мер, участок с кадастровым номером 23:49:0110001:42 в соответствии с данными из Публичной кадастровой карты находится в 350 метрах от береговой линии, но не входит в красную зону с высоким УПКС [5]. УПКС этого участка равен 5598,4, это значит, что он входит в зону голубого цвета. Для того чтобы сделать предложения по корректировкам зон, используются данные сервиса «Авито», проверяются данные о рыночной стоимости аналогичных земельных участках в зоне [6].

Определение рыночной стоимости земельного участка проще всего провести с помощью сравнительного подхода. Он позволяет определить рыночную стоимость земли путем сравнения цен на аналогичные участки на рынке недвижимости. Подход основан на принципе замещения: разумный покупатель не будет платить за земельный участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести аналогичный земельный участок на рынке. При этом делается таблица, в которую вносятся данные по аналогичным участкам, которые были выставлены на продажу на открытом рынке и наиболее близки объекту оценки по своим характеристикам (табл. 1).

**Расчет рыночной стоимости земельного участка  
23:49:0110001:1021 с помощью сравнительного подхода**

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2
Адрес	Краснодарский край, г. Сочи, район Лазаревский, ул. Сочинское шоссе, 2а/14	Краснодарский край, г. Сочи, район Лазаревский, ул. Сочинское шоссе, 2а	Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, ул. Сочинское шоссе, 2а/1
Общая площадь, $m^2$	1000	1100	1004
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуальной жилой застройки	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуальной жилой застройки
Особенности местоположения	Расположен близко к береговой линии	До моря 200 метров. Место расположения экологически идеальное. Пляж-самая широкая полоса в поселке	В самом пос. Лазаревское 200 м до моря (1-я линия)

Вид информации	-	Предложение	Предложение
Дата предложения	-	19.05.2020	11.05.2020
Цена, руб.	-	16 500 000	17 000 000
Цена за 1 $m^2$ , руб.	-	15 000	16 932,3
Средняя цена за 1 $m^2$ , руб.	-	15 966,1	
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/sochi">https://www.avito.ru/sochi</a>	<a href="https://www.avito.ru/sochi">https://www.avito.ru/sochi</a>
Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб.	15 966 100		

Таблица 1

Анализ рынка, а также сделанные расчеты позволяют сделать вывод, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет 15 966 100 руб., в то время как кадастровая стоимость - 5 646 190 руб., что почти в три раза меньше рыночной стоимости. Нами предлагается пересмотреть стоимость данного участка и внести коррективы в ценовые зоны.

### Список литературы

1. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке: Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 12 мая 2017 г. № 226 // Российская газета. 30.05.2017.
2. Яроцкая Е. В., Любицкая Е. В. Подходы к оценочному зонированию территории // В сборнике: Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений Сборник статей по материалам II Всероссийской научно-практической конференции. Отв. за выпуск Е. В. Яроцкая. 2020. С. 664–670.
3. Строительные нормы и правила: Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений: СНиП 2.07.01-89\*: Введ. 1.01.1990: Взамен СНиП II-60-75. М.: Госстрой России, ГУП ЦПП, 2002. 47 с.
4. Беляева Н. А., Дубровский А. В. Подходы к ценовому зонированию объектов недвижимости на территории населенных пунктов // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. 2019. Т. 1. С. 31–35.
5. Публичная кадастровая карта // Росреестр. URL: <https://pkk5.rosreestr.ru/> (дата обращения: 23.06.2020).

6. Авито // Сайт для размещения информации о продаже/покупке земельных участков и др. объектов. URL: <https://www.avito.ru/sochi/> (дата обращения: 26.06.2020).

### References

1. On approval of guidelines on state cadastral valuation: Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation No. 226 dated May 12, 2017 // Rossiyskaya gazeta. 2017. May 30.

2. Yarotskaya E. V., Lyubitskaya E. V. Approaches to the estimated zoning of the territory // In the collection: Current problems and prospects for the development of land and property relations Collection of articles on the materials of the II All-Russian Scientific and Practical Conference. Repl. for the release of E.V. Yarotskaya. 2020. Pp. 664-670.

3. Building Norms and Rules: Urban Planning. Planning and development of urban and rural settlements: SNIIP 2.07.01-89 \*: Introduction. 01/01/1990: Instead of SNIIP II-60-75. M. : Gosstroy of Russia, GUP TsPP, 2002. 47 p.

4. Belyaeva N. A., Dubrovsky A. V. Approaches to the price zoning of real estate on the territory of settlements // Regulation of land and property relations in Russia: legal and geospatial support, real estate valuation, ecology, technological solutions. 2019. T. 1. Pp. 31–35.

5. Public cadastral map // Rosreestr. URL: <https://pkk5.rosreestr.ru/> (access date: June 23, 2020).

6. Site for the sale / purchase of land and other objects // Avito. URL: <https://www.avito.ru/sochi/> (access date: June 26, 2020).