УДК/UDC 338.5

Основные аспекты и недостатки ценового зонирования

Любицкая Елена Васильевна
студентка землеустроительного факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: lyubitsckaya.elena@yandex.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

Авторами в данной статье рассмотрены основные аспекты ценового зонирования территории в Российской Федерации. Обоснована актуальность изучения данного вопроса на современном этапе развития земельного рынка и рынка недвижимости. Даны определения кадастровой и рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, а также описана взаимосвязь этих понятий. Представлено базовое понятие ценового зонирования территории населенного пункта. Сформулированы цели и основные этапы проведения мероприятий по осуществлению ценового зонирования территории и последующего формирования ценовых зон. Описаны пять зональных уровней процесса территориального ценового зонирования. На основании нормативно-правовой базы сформулировано содержание результатов проведения ценового зонирования территории. По результатам проведенного исследования авторами были сформулированы основные недостатки ценового зонирования в регионах и представлены пути решения выявленных проблем.

Ключевые слова: ценовое зонирование, объекты недвижимости, рыночная стоимость, кадастровая стоимость.

The main aspects and disadvantages of price zoning

Lyubitskaya Yelena Vasilyevna
student of the faculty of land management
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: lyubitsckaya.elena@yandex.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: yarockaya_ev@mail.ru
SPIN-код: 5785-9850

Abstract

The authors in this article examined the main aspects of price zoning of the territory in the Russian Federation. The relevance of studying this issue at the present stage of development of the land market and real estate market is substantiated. The definitions of the cadastral and market value of an immovable property are given, and the relationship of these concepts is described. The basic concept of price zoning of the territory of a settlement is presented. 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. Five zonal levels of the process of territorial price zoning are described. Based on the regulatory framework, the content of the results of price zoning of the territory is formulated. Based on the analysis, the authors identified the main disadvantages of price zoning in the regions and presented solutions to the problems identified.

Key words: price zoning, real estate, market value, cadastral value.

Государство и его население заинтересованы в проведении справедливых оценочных действий, так как с точки зрения государства результаты кадастровой оценки напрямую влияют на ее экономическую стабильность, а с точки зрения населения это является необходимым условием справедливого налогообложения.

Вследствие проведения экономической реформы и развития рыночного хозяйства в настоящее время происходит активное вовлечение земель и иного недвижимого имущества в рыночный оборот. Актуальность рассматриваемой темы обусловлена возрастанием роли земельно-оценочной деятельности.

За последние 5 лет правовое регулирование вопросов, связанных с оценочной деятельностью, претерпело существенные изменения. Так, например, изменения, внесенные в Налоговый кодекс с 2015 года [1], повлекли за собой смену налогооблагаемой базы, а также переход к налогообложению недвижимого имущества на основании кадастровой стоимости таких объектов.

Рыночная стоимость объекта недвижимости складывается из двух базовых, характеризующих такой объект, факторов - местоположение и внутренние характеристики объекта. Для детального изучения параметров, влияющих на какой либо из этих факторов, сложились два подхода - зонирование и типизация (классификация) объекта недвижимости (рис. 1).

Подходы к изучению факторов ценообразования



Рисунок 1

Кадастровая стоимость отдельно взятого объекта недвижимости устанавливается в процессе государственной кадастровой оценки методами массовой оценки [2]. Основой кадастровой оценки, как правило, является проведение ценового зонирования с установлением общих, а иногда усредненных для определенной территории коэффициентов или показателей [3].

Ценовое зонирование территории города - процесс формирования на территории города отдельных локальных зон на основе стоимостных показателей недвижимости [4].

На основании п. 6.2 Раздела VI Методических указаний о государственной кадастровой оценке № 226 [5] целью оценочного зонирования является:

1. Определение экономически обоснованных показателей ценового фактора (элемента сравнения) «Местоположение» для каждой ценовой зоны.
2. Представление в графическом и семантическом виде рыночной и кадастровой информации для эффективного мониторинга результатов ГКО.

В п. 6.11 Методических указаний установлено, что полученная посредством осуществления ценового зонирования информация является основой для выявления основных факторов ценообразования объектов недвижимости, а также для создания модели и проведения мероприятий по проверке результатов исчисления кадастровой стоимости таких объектов. В этом же пункте упоминается необходимость давать обоснование результатов оценки, имеющих значительное отклонение от показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости.

На основании положений, представленных в приказе Минэкономразвития РФ от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» [6], рынок существует только по категориям земель:

1) населенных пунктов,
2) сельскохозяйственного назначения,
3) промышленности.

В пункте 6.7 Методических указаний [5] даются рекомендации по использованию картографической информации для проведения ценового зонирования. Согласно данным рекомендациям необходимо провести совмещение кадастрового плана рассматриваемой территории с региональными (или местными) ГИС-системами, а также с информационными

системами, содержащими информацию об объектах градостроительной деятельности соответствующих муниципальных образований. На рисунке 2 представлена картографическая основа, необходимая для проведения ценового зонирования территории.

Наиболее распространенные сервисы, предоставляющие информацию о ценовом зонировании территории различных регионов [7]:

1. Государственные ГИС-системы (Росреестр: слой - оценочное зонирование).
2. Поисково-информационные картографические сервисы (ценовое зонирование).
3. Аналитические геоинформационные системы.

Картографическая основа для проведения ценового зонирования территории

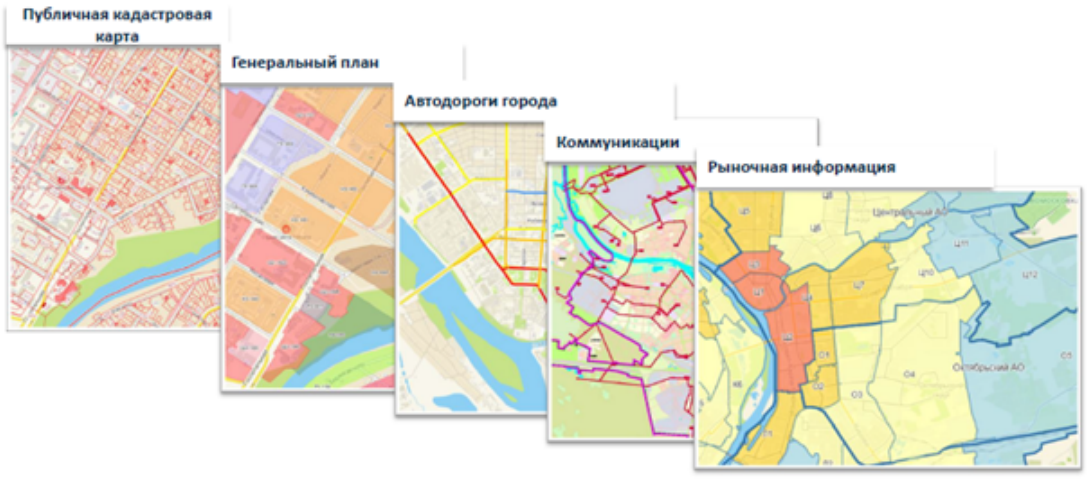


Рисунок 2

Согласно СНиП 2.07.01-89* для осуществления комплексного ценового зонирования поселений необходимо совершить следующие работы [8]:

— разбить территорию поселения на оценочные участки;
— установить для каждого оценочного участка тот или иной повышающий или понижающий коэффициент с целью расчета средней ставки земельного налога на территории поселения;
— объединить аналогичные участки в зоны градостроительной деятельности.

Процесс территориального ценового зонирования состоит из 5 зональных уровней. Данные уровни и их характеристика представлены в схеме на рис. 3.

В конечном итоге, согласно п. 6.3. Методических указаний [5], результатом проведения ценового зонирования территории является установление ценовых зон с определением внутри каждой зоны средних удельных показателей рыночной стоимости объектов недвижимости. Также по установленным ценовым зонам должен быть определен такой показатель, как величина затрат на создание объектов недвижимого имущества в расчете на единицу площади (или иных характеристик) типовых объектов по каждому отдельно взятому виду использования.

Уровни территориального ценового зонирования



Рисунок 3

При рассмотрении аспектов, связанных с нормативно-правовым регулированием и осуществлением мероприятий по проведению ценового

зонирования в России, были выделены основные недостатки ценового зонирования в регионах:

— не выработаны единые стандарты;
— нет решений в большинстве регионов РФ;
— не для всех «рыночных» видов недвижимости реализовано;
— охватывает мегаполисы и крупные поселения, но не охватывает все территории регионов;
— укрупнено и не учитывает «локальные центры».

Исходя из выявленных недостатков, можно сделать вывод, что на сегодняшний день в Российской Федерации имеются пробелы в вопросе нормативно-правового регулирования осуществления процедуры ценового зонирования. Возникает необходимость установления общего конкретизированного порядка оценочного зонирования и обеспечения единообразия формирования границ оценочных зон.

Также положительный эффект в устранении имеющихся недостатков может принести императивный подход к нормативно-правовому регулированию вопроса о территориальной целостности объекта ценового зонирования, например посредством внесения в методические указания по проведению государственной кадастровой оценки требования повсеместного зонирования территории, не допускающего пробелов между ценовыми зонами.

Следует также урегулировать вопрос четкого регламентированного обоснования отклонения результатов определения кадастровой стоимости, упомянутый в п. 6.11 Методических указаний.

Список литературы

1. О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц»: Федеральный закон № 284-ФЗ от 04.10.2014 // Российская газета. 8.10.2014. 22 с.

2. Экономика недвижимости: учеб. пособие / Г. Н. Барсукова. Краснодар: КубГАУ, 2019. 112 с.

3. Коваленко Е. В., Яроцкая Е. В. Зонирование в системе управления земельными ресурсами на примере территории краснодарского края //В сборнике: Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений: материалы Всероссийской научно-практической конференции. Краснодар, 2019. С. 395–403.

4. Зельман О. С. Комплексное ценовое зонирование города Зерноград Ростовской области с целью дифференциации ставок земельного налога // Материалы X Международной студенческой конференции «Студенческий научный форум 2018». 2018. 10 с.

5. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке: Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 12 мая 2017 года № 226 // Российская газета. 2017. 30 мая.144 с.

6. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков: Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 //Российская газета. № 217. 24.09.2014.

7. Яроцкая Е. В. Проблемы применения ГИС в управлении земельными ресурсами на муниципальном уровне // В сборнике: Информационные технологии в экономике, бизнесе и управлении: материалы III международной научно-практической конференции. ФГБОУ ВО Тамбовский государственный университет имени Г.Р. Державина. 2016. С. 255–261.

8. 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.

References

1. On amendments to Articles 12 and 85 of the first and second parts of the Tax Code of the Russian Federation and the recognition of the Law of the Russian Federation “On taxes on property of individuals” as invalid: Federal Law No. 284-ФЗ dated 04.10.2014 // Russian Newspaper. 2014.8 October. 22 sec

2. Real Estate Economics: Textbook. allowance / G. N. Barsukova. - Krasnodar: KubSAU, 2019 .– 112 p.

3. Kovalenko E. V., Yarotskaya E. V. Zoning in the land management system on the example of the territory of the Krasnodar Territory // In the collection: Modern problems and prospects for the development of land and property relations: materials of the All-Russian scientific and practical conference. - Krasnodar, 2019 .– S. 395-403.

4. Zelman O. S. Integrated price zoning of the city of Zernograd, Rostov Region, with the aim of differentiating land tax rates // Materials of the X International Student Conference “Student Scientific Forum 2018”. 2018.10 p.

5. On approval of guidelines on state cadastral valuation: Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of May 12, 2017 No. 226 // Russian newspaper. 2017.30 May. 144 p.

6. On approval of the classifier of types of permitted use of land: Order of the Ministry of Economic Development of Russia dated 01.09.2014 No. 540 // RossiyskayaGazeta. No. 217. 09.24.2014

7. Yarotskaya E. V. Problems of GIS application in land management at the municipal level // In the collection: INFORMATION TECHNOLOGIES IN ECONOMICS, BUSINESS AND MANAGEMENT materials of the III international scientific and practical conference. FSBEI of HE "Tambov State University named after G.R. Derzhavin. "2016.S. 255-261.

8. Building codes and rules: Urban planning. Planning and development of urban and rural settlements: SNiP 2.07.01-89 *: Introduction. 01/01/1990: Instead of SNiP II-60-75. - M .: Gosstroy of Russia, GUP TsPP, 2002. - 47 p.