

УДК 6.5.1. 22 (575.2) (04)

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ ЦЕНОВОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ Г. БИШКЕК

И.В. Лукашова

Анализируются изменения в методологии проведения ценового зонирования территории г. Бишкек, имевшем место за период с 1989 по 2010 г.

Ключевые слова: ценовая зона; зональный коэффициент; налог на недвижимое имущество.

Зонирование городской территории перманентно является актуальной задачей, тесно связанной с экономикой города. В советский период целью зонирования было разделение территории города на зоны по видам функционального назначения¹. При этом предполагалось, что наличие заранее выделенных по функциональному назначению зон способствует эффективному использованию территории города, а также удовлетворению потребности населения в здоровых и комфортных условиях жизни, работы и отдыха.

В советский период в ходу были термины: экономико-планировочное зонирование, экономическое зонирование, территориально-экономическое зонирование. В настоящее время акцент переместился на термины кадастровое зонирование, ценовое зонирование, правовое зонирование, появление которых обусловлено развитием рынка недвижимости и растущим влиянием недвижимости на экономику города.

Первое зонирование г. Бишкек, которое можно считать предвестником ценового зонирования, было проведено московскими экспертами с привлечением местных специалистов различных ведомств в 1989 г. (рисунок 1). Результатом стало разделение города на 20 экономико-планировочных зон. При определении зон экспертами учитывались:

- близость к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения;
- обеспеченность централизованной инженерной инфраструктурой, благоустройство территории, транспортная доступность к местам приложения труда;

¹ Промышленные, жилые, парковые зоны, зоны административного назначения, участки сооружений, железных и автомобильных дорог и аэродромов, территории складов и т. д.

- уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения в пределах микрорайона, квартала или иной планировочной единицы местного значения;
- историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории;
- состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия;
- инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности территории разрушительным природным и антропогенным воздействиям;
- рекреационная ценность территории.

В 1992 г. была проведена комплексная социально-экономическая оценка стоимости городской территории по ранее определенным зонам. В рамках этой работы была рассчитана стоимость одного гектара городской земли. Позже, в связи с нецелесообразностью использования гектара в качестве единицы измерения городской территории была рассчитана стоимость одного квадратного метра, определены значения зональных коэффициентов относительной стоимости земли в различных зонах. Городской Кенеш утвердил предложенные зональные коэффициенты с целью установления величины платы за землю.

В 1993 г. методика зонирования города была пересмотрена. ЦНИИПградстроем г. Бишкек были разработаны методические рекомендации по экономической оценке городских территорий и определению платы за городские земли. Методические рекомендации содержали балльную интегральную оценку территории по различным факторам – инженерной инфраструктуре, благоустройству и озеленению, обеспеченности объектами, социальной инфраструктуре, экологической и эстетической ценности, по степени воздействия неблагоприят-

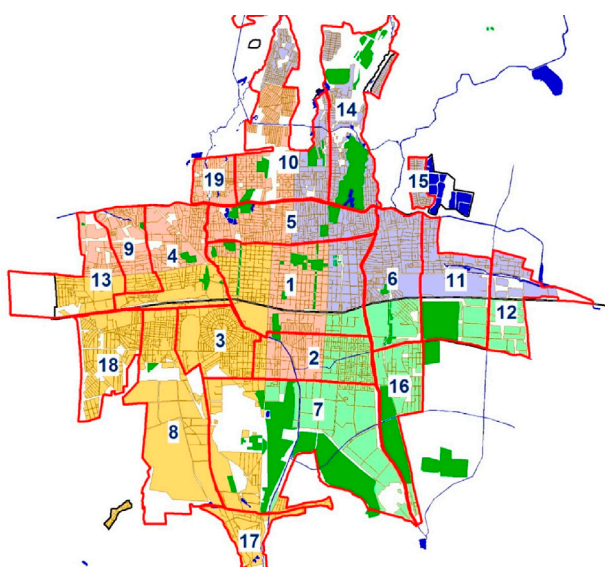


Рисунок 1 – Схема зонирования территории г. Бишкек в границах зон 1989 г.

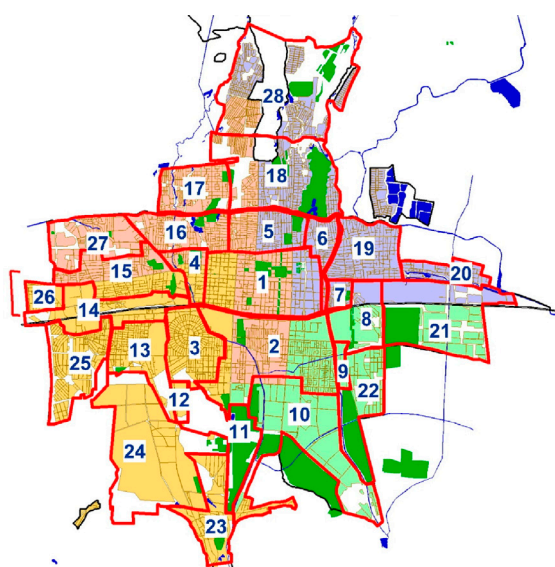


Рисунок 2 – Схема зонирования территории г. Бишкек в границах зон 2004 г.

ных природных процессов. Вклад фактора в интегральную оценку устанавливался экспертным путем группой специалистов разного профиля.

Вплоть до 2010 г. Бишкекглавархитектура ежегодно определяла стоимость одного квадратного метра земли, а городской кеңеш утверждал зональные коэффициенты в 20 зонах. В 2009 г. коэффициенты варьировались от 1,5 до 3. С 2010 г. коэффициенты устанавливаются Правительством Кыргызской Республики по согласованию с профильным комитетом Жогорку Кеңеша Кыргызской Республики, их вариация на апрель 2012 г. определена в пределах от 0,3 до 1,2. Перепад стал больше, однако сами значения – меньше.

В 2004 г. украинскими специалистами, привлеченными для экспертной деятельности в “Проект земельных реформ в Кыргызстане”, финансируемый USAID, было выполнено альтернативное ценовое зонирование г. Бишкек, также основанное на экспертных оценках местных специалистов. В результате город был разделен на 28 зон, в которых была определена стоимость одного квадратного метра земли, используемой для различного функционального назначения: усадебной застройки, многоэтажной жилой застройки, застроек коммерческого и производственного назначения (рисунок 2).

Однако результаты зонирования не были внедрены в экономику города. Несмотря на то, что все используемые методики несколько отличались друг от друга, их объединяла единая методология:

- определение границ территорий различного функционального назначения;

- выделение внутри функциональных территорий ценовых зон в соответствии с преобладающим типом застройки;
- определение границ ценовых зон по естественным рубежам;
- определение зональных коэффициентов на основе согласования интегральных оценок экспертов. Краеугольным камнем используемой методологии были следующие положения:
 - зоны определяются заранее, по некоторым основаниям и допущениям;
 - внутри зон производится расчет цен и зональных коэффициентов.

В 2009 г. отношение самой дорогой зоны к самой дешевой в г. Бишкек было равно 2, а в 2010 г. – 4. Очевидно, мы имеем дело не с объективными оценками, а с административными решениями, связанными с введением налога на недвижимое имущество.

Что касается ценовых зон, то их количество в г. Бишкек не меняется на протяжении более чем 20 лет и равно 20, что, несомненно, мало для города с почти миллионным населением¹. Представляется, что определение количества зон – это непростая задача, требующая нахождения объективно обусловленного формализованного решения.

Законодательное введение в 2003 г. налога на недвижимое имущество, под которым понимались здания и сооружения без учета земли, остро поставило вопрос о ценовом зонировании территории г. Биш-

¹ 870 тыс. человек на 2012 г.

кек, именно для целей учета фактора местоположения в налогооблагаемой стоимости строений.

В 2005 г. после детального обсуждения всех технических вопросов группой исследователей под руководством автора была сделана математическая постановка задачи и разработана методика многоступенчатого преобразования рыночной информации о стоимости объектов жилой недвижимости, собранной на открытом рынке в карту ценового зонирования¹, целевое назначение которой – учет относительных преимуществ местоположения при расчете налогооблагаемой стоимости жилых строений (рисунок 3).

Особенность разработанной методики в отличие от предыдущих методик, использовавшихся в практике зонирования г. Бишкек, заключается в том, что она базируется на новой методологии, а именно: разделение на зоны представляет собой не исходный пункт, а заключительный пункт методики, тем более что на современном этапе функциональное зонирование, лежащее в основе ценового зонирования 1989 г., не стало соответствовать реалиям времени. Так в зонах, определенных в советское время как производственные, на территориях неработающих заводов и фабрик стали появляться офисы и коммерческие организации, занимающиеся, например, досугом молодежи. В зоны малоэтажной застройки стали точечно вписываться многоэтажные строения, в парковые зоны и зоны отдыха горожан – элитные коттеджные городки и т. д. Все это говорит о размывании границ зон с различным функциональным назначением.

Ниже представлены основные этапы проведения зонирования, начиная от постановки задачи и заканчивая картой ценового зонирования города.

Ценовое зонирование – разделение территории города на оценочные зоны.

Оценочная зона – территория, в пределах которой примерно одинаковая по параметрам недвижимости имеет примерно одинаковую рыночную стоимость.

Зональный коэффициент – число, отражающее относительную ценность местоположения зоны, изменяется либо от нуля до единицы, либо от единицы в большую сторону.

Постановка задачи. На основе рыночных данных о предложении жилой недвижимости и вакантных земельных участков к продаже на открытом рынке за некоторый, достаточно длительный период

¹ Для отработки методики была построена карта ценового зонирования территории г. Бишкек только для функции жилой недвижимости и без учета стоимости земли.

времени, провести ценовое зонирование территории г. Бишкек. Определить количество зон и значения зонального коэффициента в каждой зоне.

Ограничения

- Фрагменты городской территории, одинаковые по ценности, но расположенные в различных частях города должны относиться к различным ценовым зонам.
- Ценовая зона должна состоять из официальных регистрационных кварталов², которые при зонировании должны быть неделимы.

Допущения. Стоимость недвижимости – это интегрированный показатель совместного влияния всех ценообразующих факторов одновременно, относящихся как к параметрам самого строения³, так и к относительным преимуществам местоположения⁴. Вариации стоимости однотипных строений будут относиться только к разнице в местоположении.

Исходными данными для проведения зонирования были:

- базы данных по квартирам, домам и земельным участкам в форматах различных организаций, занимающихся сбором данных по рыночной стоимости недвижимости для служебного использования;
 - актуальные границы города;
 - границы регистрационных кварталов города.
- Зонирование было осуществлено в три этапа:
- подготовлена продуктивная выборка из имеющихся объектов недвижимости;
 - проведены расчетные процедуры⁵;
 - выделены ценовые зоны и рассчитаны зональные коэффициенты

Выборка была составлена из 3,3 тыс. единиц жилой недвижимости, представленных на рынке недвижимости г. Бишкек в течение двух лет, что составило около 1,5 % от всего объема жилой недвижимости города. Дизайн выборки требовал, чтобы объекты недвижимости были равномерно распределены по территории города.

Для каждого из этапов были разработаны специальные алгоритмы работы с данными, в ре-

² По данным Госрегистра КР на 2003 г., в г. Бишкек было 247 регистрационных кварталов.

³ Год постройки, общая площадь строения, материал стен и др.

⁴ Тип землепользования, инженерные коммуникации, социальная инфраструктура, транспортная доступность к деловым и культурным центрам города, экологическая привлекательность и др.

⁵ Непосредственно сам процесс зонирования базируется на методах многомерной статистики.

зультате работы которых город был разбит на 50¹ ценовых зон с зональными коэффициентами относительной ценности от 1 до 2,83².

Ценовое зонирование является самостоятельным видом зонирования, базирующимся на рыночной информации и особых приемах ее обработки. Ценовое зонирование должно существовать параллельно с другими видами зонирования, так как позволяет оперативно и экономически эффективно решать специфические задачи, связанные с:

- массовой оценкой недвижимости;
- определением размера налога на недвижимость;
- определением ставок аренды городской недвижимости и др.

Для этих целей оно подходит гораздо лучше, чем расчет зональных коэффициентов относительной стоимости недвижимости в устаревших экономико-планировочных зонах.

Увеличение количества зон и уточнение значений зонального коэффициента позволяют глубже дифференцировать налогооблагаемую стоимость объектов недвижимости и сокращать неравномерность налогообложения в зависимости от место-

¹ 51-я ценовая зона – это авиагородок Манас, который лишь формально входит в состав города, находясь от него на значительном удалении.

² Основные результаты были получены в 2005 г. и неоднократно в течение 2005–2007 гг. доложены на комиссиях мэрии, городского кенеша и в специальных комитетах Жогорку Кенеша.

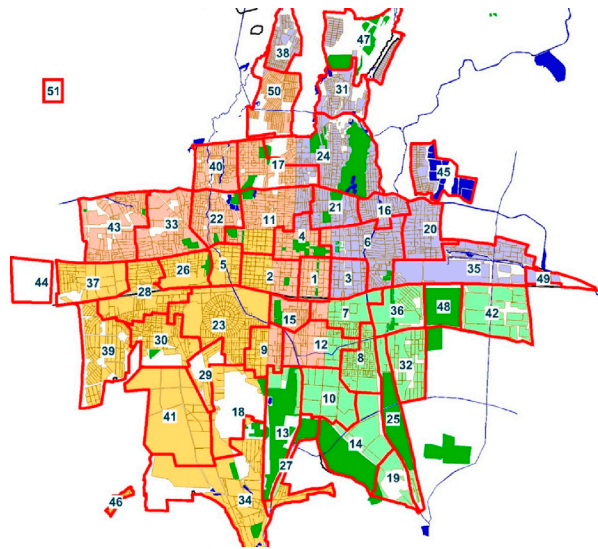


Рисунок 3 – Карта зонирования городской территории для целей налогообложения жилой недвижимости в границах зон 2005 г.

положения на территории г. Бишкек, что было неоднократно доказано при прогнозировании налоговых сборов от объектов жилой недвижимости.

Тестирование зональных коэффициентов на данных рынка жилой недвижимости 2010 г. показало, что соотношения зональных коэффициентов, рассчитанные в 2005 г. сохранились в 45 зонах и лишь в пяти зонах произошли изменения под воздействием прогрессивного влияния новой застройки.