

УДК 336.211.1

ЗЕМЕЛЬНО-ОЦЕНОЧНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ВЫГОНИЧСКОГО РАЙОНА БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

Е.В. Лазаренкова¹, О.П. Москаленко²

¹ - ООО "РАО "ГеоКадастрИнформ"

² - Брянский государственный университет имени академика И.Г. Петровского

На основе обобщения имеющихся методик ценового зонирования городов предложен вариант оценки пространственных условий административно-территориальных образований и выведена формула определения относительной (балльной) оценки земель. Предложенная методика определения балльной оценки земли основана на изучении социально-экономических и пространственных условий территории административно-территориальных образований. Результаты расчетов для земельно-оценочного зонирования территории Выгоничского района представлены на картосхемах.

Ключевые слова: земельно-оценочное зонирование, относительная (балльная) оценка земель.

Особую роль в развитии земельного рынка играет зонирование территории. Зонирование территорий можно рассматривать в трех аспектах: как правовую меру или инструмент регулирования хозяйственной и иной деятельности, как правовой институт и как функцию управления.

В целях управления земельными ресурсами района целесообразно применять методы земельно-оценочного зонирования территории при определении относительной и абсолютной стоимостей земельной собственности.

Большое количество работ по земельно-оценочному зонированию проводилось и проводятся для территории городов. Похожие работы велись и в странах ближнего зарубежья. Разработаны методики проведения земельно-оценочного и ценового зонирования территории города. Но для территории административных районов нет единой действующей методики. Авторское видение проблемы отражено в изложенных подходах, которые предполагают комплексный учет разнокачественных показателей при оценке земель административных районов.

В зависимости от приоритетных целей различают виды зонирования: функциональное, правовое, финансовое, экологическое, кадастровое зонирование и т. д. Земельно-оценочное зонирование - это разделение территорий муниципальных образований (районов, поселений, населенных пунктов) в целях определения ценовых зон и обеспечения заинтересованных лиц информацией о стоимости земельной собственности, регулирования сделок купли-продажи земельных участков. Формирование ценовых зон - это результат взаимодействия группы факторов, которые имеют как количественные, так и качественные характеристики, что существенно осложняет разработку критериев оценки. Поэтому предложен вариант разработки балльной оценки.

В качестве исходной информации используются картографические материалы (материалы публичной кадастровой карты, топографические карты) официальные результаты государственной кадастровой оценки земель, данные социально-экономического развития района. Картографические материалы выполнены с использованием геоинформационных систем (ГИС) Autodesk MAP, MapInfo Professional.

При зонировании территории использован принцип иерархической системы, т.е. переход от меньших территориальных единиц к более крупным путем обобщения имеющихся материалов. Оценка выполнена на уровне населенных пунктов - по «ключам», на уровне поселений - учтены все поселения с дальнейшим обобщением результатов.

Выгоничский район как муниципальное образование состоит из одного городского и девяти сельских поселений. В ходе реализации федерального закона № 131-ФЗ «О местном самоуправлении» в Выгоничском муниципальном районе образовано 10 поселений: 1 городское - Выгоничское и 9 сельских - Кокинское, Красносельское, Лопушское, Орменское, Скрябинское, Сосновское, Утынское, Хмелевское, Хутор-Борское. Земельные ресурсы рай-

она в значительной степени используются для нужд сельского хозяйства, которое имеет пригородный характер, а так же в качестве земель населенных пунктов. Значительная часть земель отнесена к категории земель лесного фонда.

В настоящее время на территории Выгоничского района Брянской области применяются результаты государственной кадастровой оценки различных категорий земель, утвержденные Администрацией Брянской области:

В приложении к постановлению Администрации Брянской области от 30.11.2012 г. № 1112 опубликованы кадастровая стоимость земельных участков, удельные показатели кадастровой стоимости по земельным участкам, кварталам, населенным пунктам.

Средние взвешенные по площади значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков (далее УПКСЗ) земель населенных пунктов по кадастровым кварталам Выгоничского кадастрового района изменяются в пределах от 38,78 руб./кв.м. до 210,98 руб./кв.м. [1].

Анализируя имеющиеся данные, можно составить схему ценового зонирования территории Выгоничского района, зная УПКС земельных участков на территории района. УПКС изменяются от 0,0858 руб./кв.м. до 2,3958 руб./кв.м для земель сельскохозяйственного назначения, от 1,52 руб./кв.м до 81,13 руб./кв.м. для земель промышленности иного специального назначения, 85,19 руб./кв.м. для земель особо охраняемых природных территорий, 0,2988 руб./кв.м. для земель лесного фонда, 5,14 руб./кв.м для земель в составе садоводческих объединений [2].

Возможны два варианта схем ценового зонирования: схема ценового зонирования по кадастровым кварталам и схема ценового зонирования по населенным пунктам с использованием значений УПКС.

Обобщая результаты ценового зонирования и имеющиеся результаты стоимости 1 кв.м непосредственно по выбранным ключевым населенным пунктам, можно определить минимальные и максимальные размеры стоимости земельных участков. Средняя стоимость 1 кв.м. варьируется от 34,12 руб./кв.м до 304,39 руб./кв.м.

Блок социально-экономических критериев для земельно-оценочного зонирования территории Выгоничского района составляют:

- 1) коэффициент оценки пространственных условий;
- 2) коэффициент условий жизни населения;
- 3) коэффициент экономической привлекательности.

При оценке пространственных условий использованы элементы методики, предложенной А.В. Ольшевским и В.М. Яцухно [3]. Пространственные условия оказывают влияние на результаты хозяйственной деятельности, степень сельскохозяйственной освоенности территории, стоимость земельных участков, выступающих объектом собственности. При оценке земельных участков учитываются факторы микро-положения, а при оценке поселений - факторы мезо-положения.

Степень компактности территории является одной из главных характеристик, способствующих равномерному пространственному развитию региона. Компактность территории каждой административно-территориальной единицы (АТЕ) Выгоничского района оценивалась по результатам сравнения ее площади с площадью равновеликого круга. Рассчитанные таким образом показатели принимают значения от 0 до 1, т. е. от самой некомпактной фигуры (близкой по форме к прямой линии) до самой компактной - круга.

Степень изрезанности территории Выгоничского района и извилистость их границ усугублялись с использованием коэффициента расчлененности, который определялся как отношение длины границ АТЕ к длине окружности равновеликого круга.

В качестве количественного показателя формы АТЕ Выгоничского района использован коэффициент удаленности, основанный на расчете расстояний от отдельных объектов до геометрического центра фигуры. Результаты расчетов приведены в табл. 1.

Оценка благоприятности пространственных условий поселений проводилась по 5 показателям экспертным путем. Значениям коэффициентов соответствуют баллы: 1 - наименее

благоприятные условия, 2 - средний уровень благоприятности пространственных условий, 3 - наиболее благоприятные условия. Для оценки использовались количественные характеристики, приведенные в табл. 2.

Таблица 1
Расчет балльной оценки пространственных условий Выгоничского района

Наименование поселения	Площадь, кв.км	Протяженность границ, км	Коэффициент компактности	Коэффициент расчлененности	Коэффициент удаленности	Коэффициент густоты дорожной сети	Средний балл
Выгоничское городское	31,86	98,46	0,18	5,50	3,00	4,69	1,80
Кокинское сельское	66,58	41,83	0,69	1,45	2,70	3,24	2,60
Красносельское сельское	42,40	34,11	0,68	1,48	4,78	2,30	2,40
Лопушское сельское	13,71	54,14	0,24	4,13	4,86	3,59	1,60
Орменское сельское	267,20	117,2	0,49	2,02	2,73	1,85	1,60
Скрябинское сельское	9,18	44,7	0,24	4,16	5,94	6,26	1,60
Сосновское сельское	46,30	31,79	0,76	1,32	5,92	2,25	2,20
Утынское сельское	99,40	52,35	0,67	1,48	6,82	1,11	1,80
Хмелевское сельское	179,95	93,09	0,34	2,94	5,72	2,27	1,40
Хутор—Борское сельское	100,70	56,28	0,63	1,58	2,79	1,72	2,00

Таблица 2
Ранжирование результатов оценки пространственных условий

Показатели	Интервал значений	Балл
Площадь, га	8,0 ... 10,0	1
	10,01 ... 30,0	2
	30,01 ... 80,01	3
Коэффициент компактности	0,0 ... 0,40	1
	0,41 ... 0,60	2
	0,61 ... 1	3
Коэффициент расчлененности	1,76 ... 6,0	1
	1,51 ... 1,72	2
	1,20 ... 1,50	3
Коэффициент удаленности	5,0 ... 6,9	1
	3,0 ... 4,99	2
	1 ... 2,99	3
Коэффициент густоты дорожной сети	1,0 ... 2,8	1
	2,81 ... 4,6	2
	4,61 ... 6,6	3

Результаты балльной оценки пространственных условий поселений отражены на рис. 1.

Для характеристики условий жизни населения, используя доступную информацию, можно вычислить ежемесячно поступающий объем денежных средств для населения (условно назовем его коэффициентом условий жизни населения):

$$U=QN,$$

где U - коэффициент условий жизни населения; Q - средняя номинальная начисленная заработная плата по полному кругу предприятий района; N - численность трудовых ресурсов.



Рис. 1. Оценка пространственных условий поселений Выгоничского района Брянской области

По результатам расчетов составлена картосхема оценки условий жизни населения (рис. 2).

Экономическая привлекательность выражена через коэффициенты привлекательности промышленного производства и деятельности сельскохозяйственных организаций. Коэффициент привлекательности промышленного производства S_p представляет собой соотношение количества отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами предприятий обрабатывающей промышленности к количеству отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами предприятий по всем видам экономической деятельности:

$$S_p = \frac{V_{обр.пр.}}{V_{общ}}$$

где $V_{обр.пр.}$ - количество отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами предприятиями обрабатывающей промышленности; $V_{общ}$ - количество отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами предприятий по всем видам экономической деятельности.

Коэффициент деятельности сельскохозяйственных организаций S_s определяем по формуле

$$S_s = \frac{G_{орг}}{G}$$

где $G_{орг}$ - продукция сельскохозяйственных организаций; G - сельскохозяйственная продукция в хозяйствах всех категорий.

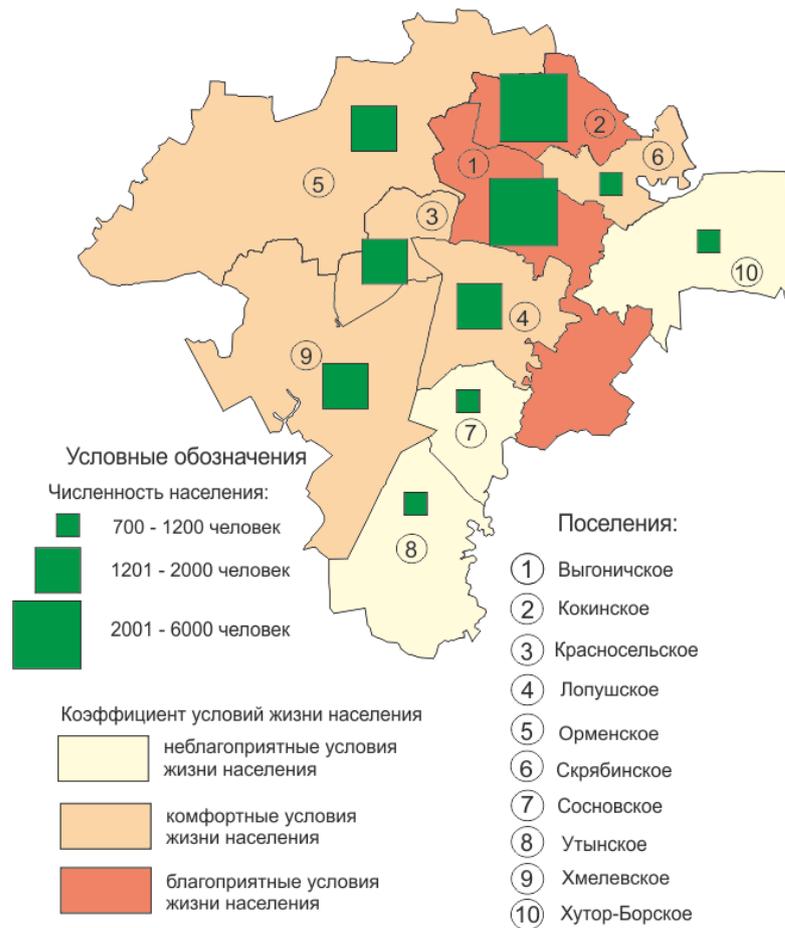


Рис. 2. Оценка условий жизни населения Выгоничского района

Экономическая привлекательность района - это усредненный показатель коэффициента привлекательности промышленного производства и коэффициента деятельности сельскохозяйственных организаций.

Для расчета показателя комплексной оценки земли C использованы ранговые значения вычисленных коэффициентов:

$$C = \frac{U + S}{R} + Pr,$$

где U – ранг коэффициента условий жизни; S – ранг коэффициента экономической привлекательности; R – ранг коэффициента удаленности; Pr – ранг коэффициента пространственных условий.

Результаты земельно-оценочного зонирования территории Выгоничского района Брянской области представлены на рис. 3.

Предложенный подход к определению балльной оценки земли основан на изучении социально-экономических и пространственных условий территории муниципального образования. Дальнейшая разработка методики требует выполнения факторного анализа комплекса условий регионального развития. Результаты земельно-оценочного зонирования территории могут использоваться в качестве инструмента совершенствования территориальной организации хозяйства административного района.

Результаты комплексной оценки территории Выгоничского района

Поселение	Балл комплексной оценки	Оценочная категория
Выгоничское городское	3,7	доступные земли
Кокинское сельское	4,5	дорогие земли
Красносельское сельское	3,8	доступные земли
Лопушское сельское	3,0	доступные земли
Орменское сельское	2,5	дешевые земли
Скрябинское сельское	3,0	дешевые земли
Сосновское сельское	4,0	дорогие земли
Утынское сельское	3,6	доступные земли
Хмелевское сельское	4,2	дорогие земли
Хутор-Борское сельское	2,6	дешевые земли



Рис. 3. Схема земельно-оценочного зонирования территории Выгоничского района Брянской области

Список литературы

1. Постановление Администрации Брянской области от 30 ноября 2012 г. № 1112 (ред. 15.09.2014) «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов» [Электронный ресурс] / URL: <http://old.bryanskobl.ru/region/law/view.php?id=10614&type=1>.

2. Постановление Администрации Брянской области от 26 февраля 2007 г. № 111 «Об утверждении средних показателей кадастровой стоимости земельных участков по категори-

ям земель и видам функционального использования в разрезе муниципальных районов Брянской области» [Электронный ресурс] / URL: <http://www.cfo-info.com/okrug8e/rajonbs/read7fqwcw.htm>.

3. Ольшевский, А.В. Оценка пространственных условий административно-территориальных единиц Беларуси / А.В. Ольшевский, В.М. Яцухно // Вестник БГУ. Серия 2. Химия, биология, география. – 2010. - № 3. – С. 97-101.

Сведения об авторах

Лазаренкова Елена Владимировна - инженер по землеустройству ООО «РАО «ГеоКадастрИнформ», lasarel13@yandex.ru.

Москаленко Ольга Павловна – кандидат географических наук, доцент, доцент кафедры географии, экологии и землеустройства Брянского государственного университета им. акад. И.Г. Петровского, asik54@mail.ru.

LAND-ASSED ZONING OF VYGONICHI DISTRICT OF THE BRYANSK REGION

E.V. Lazarenkova ¹, O.P. Moskalenko ²

¹ - ООО “РАО “GeoKadastrInform”

² - Academician I.G. Petrovskii Bryansk State University

On the basis of generalization of existing methods of price zoning of cities offered the option of estimating the spatial conditions of the administrative-territorial units and removed the formula for determining the relative (point) land evaluation. Proposed methodology for determining point assessment of the land is based on the study of socio-economic and spatial conditions in the territory of the administrative-territorial formations. The results of calculations for the land-assed zoning of Vygonichi district of the Bryansk region are represented on the maps.

Key words: *land-assed zoning, determining the relative land evaluation.*

References

1. *Postanovlenie Administratsii Bryanskoy oblasti ot 30 noyabrya 2012 g., N 1112.* Available at: <http://old.bryanskobl.ru/region/law/view.php?id=10614&type=1>.
2. *Postanovlenie Administratsii Bryanskoy oblasti ot 26 fevralya 2007 g., N 111.* Available at: <http://www.cfo-info.com/okrug8e/rajonbs/read7fqwcw.htm>.
3. Olshevskiy A.V., Yatsukhno V.M. *Otsenka prostranstvennykh usloviy administrativno-territorialnykh edinits Belarusi* [Evaluation of spatial conditions of administrative-territorial units of Belarus], *Vestnik BGU. Seriya 2. Khimiya, biologiya, geografiya*, 2010, No.3, pp. 97-101.

Authors' information

Lazarenkova Elena Vladimirovna - Engineer of land use planning at ООО “РАО “ГеоКадастрИнформ”, lasarel13@yandex.ru.

Moskalenko Olga Pavlovna - Candidate of Geographical Sciences, Associate Professor, Department of geography, ecology and land management at Academician I.G. Petrovskii Bryansk State University, asik54@mail.ru.