



## ЗЕМЛЯ – ВНУТРІШНІЙ РЕСУРС ПОТЕНЦІЙНОГО РОЗВИТКУ МІСТ

**И. И. Ананян, Л. Н. Богак, С. Г. Кузнецов**

*Донбаська національна академія будівництва і архітектури  
вул. Державіна, 2, м. Макіївка, 86123, Україна.*

*Отримана 17 лютого 2006; прийнята 20 березня 2006*

**Анотація.** В статті на фактичному матеріалі, одержаному авторами безпосередньо при розробці проєктів грошової оцінки земель населених пунктів Донецької області, аналізується вплив розмірів і людності міста на визначення найбільш узагальнених характеристик місцеположення об'єктів нерухомості, що впливають на їх вартість. Виявлені шляхи підвищення рентної цінності міських земель за рахунок ефективного використання внутрішніх ресурсів.

**Ключові слова:** об'єкт нерухомості, грошова оцінка земель, рентна цінність земель.

## ЗЕМЛЯ – ВНУТРЕННИЙ РЕСУРС ПОТЕНЦИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДОВ

**И. И. Ананян, Л. Н. Богак, С. Г. Кузнецов**

*Донбасская национальная академия строительства и архитектуры  
ул. Державина, 2, г. Макеевка, 86123, Украина*

*Получена 17 февраля, принята 20 марта 2006*

**Аннотация.** В статье на фактическом материале, полученном авторами непосредственно при разработке проєктов денежной оценки земель населенных пунктов Донецкой области, анализируется влияние размеров и людности города на определение наиболее обобщенных характеристик местоположения объектов недвижимости, определяющих их стоимость. Выявлены пути повышения рентной ценности городских земель за счет эффективного использования внутренних ресурсов

**Ключевые слова:** объект недвижимости, денежная оценка земель, рентная ценность земель.

## THE GROUND IS A INSIDE RESOURCE OF TOWN'S DEVELOPMENT

I. I. Ananyan, L. N. Bogak, S. G. Kyznecov

*Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture*

*Derzhavin Str., 2, Makiivka, 86123, Ukraine.*

*Received February 17, 2006; accepted March 20, 2006*

**Abstract.** The analysis of dependences of size and density population of towns is given in the paper with the purpose to define the cost of real estate objects. The generalized technique is obtained by the authors at the process of design development of monetary estimation of town grounds in Donetsk populated area. Ways of increasing the urban ground rent value are also revealed at the expense of the effective utilization of internal resources.

**Key words:** real estate object, monetary estimation of ground, ground rent value.

### Введение.

Одной из наиболее важных составляющих управления городской недвижимостью является увеличение ее доходности, которое в значительной мере зависит от ситуации на рынке недвижимости, экономических, фискально-монетарных и социально-политических факторов. Главным признаком, классифицирующим недвижимость как отличный от других объект правового регулирования, является ее неразрывная связь с землей.

Земля занимает уникальное и ключевое положение в общественно-политической и экономической теории. Уникальность земли обусловлена ее неподвижностью и фиксированной величиной предложения. Природа стоимости земли принципиально отличается от природы стоимости зданий. Чем менее подвижным является товар, тем больше его цена зависит от местоположения. Стоимость земли, которая абсолютно недвижима, колеблется сильнее, чем стоимость любых других товаров, хотя возможности транспортной системы и сглаживают различия, обусловленные местоположением.

Если стоимость здания определяется его собственными характеристиками, которые контролируются его владельцем, то стоимость земли определяется факторами, по преимуществу не зависящими от владельца и связанными с территорией и общегородской функционально-

планировочной ситуацией. Изменения стоимости зданий и земли во времени разнонаправлены: первая с течением времени падает из-за физического и морального износа, а вторая, как правило, постоянно растет. Особое значение при оценке земли имеют спрос и предложение, поскольку предложение ее, по существу, является величиной фиксированной. В конкретном населенном пункте факторами спроса являются плотность населения и темпы экономического роста, уровень занятости и дохода, пропускная способность местной транспортной системы и т. д.

Все факторы, влияющие на стоимость земли можно подразделить на четыре категории: экономические, социальные, юридические, административные или политические и физические. Причем, все эти факторы, особенно те, что связаны с предложением, могут в значительной степени колебаться в зависимости от местоположения конкретного земельного участка. Хотя предложение земли в целом и фиксированное, предложение на рынке конкретного варианта ее использования может расти и падать. Расширение сети дорог и развитие транспорта увеличивает спрос на удаленные от центра земельные участки, а значит разница в ценах между центральными и периферийными участками земли сокращается. Зонирование и другие регуляторы оказывают

обратное влияние, поскольку они ограничивают предложение для конкретного варианта землепользования [1]. Однако в условиях неразвитости рынка земли именно зонирование, определяя характер использования, устанавливает ценность и стоимость земли не только на текущий момент, но и на будущее. Осознание реальной стоимости городской земли побуждает формировать местные бюджеты на основе ежегодного снятия части этой стоимости в виде фиксированного процента. Города получают стабильный внутренний источник финансовых поступлений для нужд развития, основанный на налогообложении недвижимости по ее реальной рыночной стоимости.

Целью данной работы является выявление роли денежной оценки городских земель в формировании эффективных механизмов развития внутренних потенциальных ресурсов городов.

### **1. Выбор рациональных вариантов комплексного преобразования застроенных территорий**

Вся функционально-планировочная ситуация города отражается на стоимости земель городских кварталов, так что любое существенное ее изменение в том или ином месте влечет за собой изменение стоимости земли данного квартала [2].

При размещении градостроительных объектов оценка ресурсов территории складывается из оценки качества территории (зонально располагаемых ресурсов) и доступности территориально-локализованных ресурсов.

Размеры градостроительных затрат зависят от того, как организовано и чем оборудовано пространство, расходуемое для осуществления данного вида деятельности.

Ценность ресурсов градостроительно организованной территории определяется: размерами территории (или полезных площадей в зданиях и сооружениях), необходимыми для осуществления планируемой функции; рациональностью организации (геометрии) пространства, соответствующей по своим характеристикам функциональным требованиям; ценностью оборудования (и шире — обеспеченности ресурсами) территории.

Чем выше обеспеченность территории естественными или созданными человеком ресурсами, тем более продуктивно она может быть использована и соответственно должна осваиваться более интенсивно [3]. Поскольку главный внутренний ресурс потенциального развития городов — это земля. Социальный смысл задачи экономного использования территории заключается в обеспечении соответствия степени освоенности территории ее ресурсному потенциалу.

Форма, размеры и людность города, являясь воплощением организации пространства для жизнедеятельности человека, определяют наиболее обобщенные характеристики местоположения объектов недвижимости, влияя тем самым на их стоимость. При этом важнейшую роль при анализе воздействия факторов городского пространства на стоимость объектов недвижимости играет понимание города как сложной, органичной и неаддитивной системы. Урбанизированная система характеризуется многообразием формирующих ее элементов и связей. Их функционирование вне системы невозможно и при этом свойства системы не сводятся к свойствам составляющих ее компонентов. Взаимодействие подсистем и компонентов существенно изменяет их свойства и свойства системы [4].

### **2. Анализ потенциальных ресурсов населенных пунктов**

Анализ потенциальных ресурсов территориального развития городов проведен на фактическом материале, полученном авторами непосредственно при разработке проектов денежной оценки земель населенных пунктов Донецкой области. Большинство городских поселений области образуют городские агломерации, поэтому в приведенной ниже таблицы они сгруппированы по территориальному принципу: Придонецкая агломерация, Горловско-Енакиевская, Донецко-Макеевская и Западно-Донбасская.

Размеры освоенных территорий зависят в наибольшей степени от людности города и принятой плотности освоения территории, при этом последние имеют тенденцию к постоянному

росту. В разных городах встречается различная доля экстенсивных территорий, поэтому в приведении в соответствие удельного расхода территории на одного жителя величине средней плотности населения (брутто) на 1 км<sup>2</sup> при постоянном улучшении качества жизни (средней жилищной обеспеченности, удельного размера зеленых насаждений на одного жителя и т. п.) заложены возможности интенсификации использования городских земель, а значит и повышения их рентной ценности (таблица 1). Как видно из приведенной таблицы, удельные размеры экстенсивных территорий превышают размеры освоенных территорий на величины от 20% до 250%, при этом плотность населения в районах многоквартирной застройки даже в средних и малых городах находится на уровне, нормируемом для жилых районов крупных и крупнейших городов. Такая парадоксальная ситуация свидетельствует о неэффективном использовании основного городского ресурса — земли и негативно отражается на градостроительной составляющей ее рентной ценности.

Удельный вес территорий с высокой степенью градостроительной ценности (в пределах максимальных значений в зависимости от плотности населенного пункта) не превышает, как правило, значений в 10%, в то время как территории с низкой рентной ценностью ( $K_m < 1$ ) во многих городах занимают до 50% территории.

Поскольку экзогенные факторы, влияющие на дифференциацию ценности городских земель (значение и статус населенного пункта в общегосударственной, региональной и местной системах производства и расселения) статичны и не поддаются быстрому изменению во времени и пространстве, а эндогенные транспортно-функциональные, экологические, инфраструктурные и социальные, характеризующие зависимость рентного дохода от степени градостроительной ценности территории города, [5] дорогостоящие и поэтому наиболее стабильные элементы городской среды, повысить рентную ценность городских земель в течение довольно короткого временного отрезка возможно за счет оптимизации локализационных факторов, элиминирующих величину рентного дохода от локального по-

ложения территории в границах города и наиболее эффективного функционального использования земельного.

#### 4. Выводы

При принятии управленческого решения в отношении вариантов дальнейшего использования земельного участка необходимо провести оценку доходности его использования (анализ наилучшего и наиболее эффективного использования). В качестве основного критерия эффективности принимаемого управленческого решения служит увеличение стоимости объекта недвижимости, то есть, в соответствии с теорией оценки, прежде всего, земельного участка и дохода от его использования.

Принцип наиболее эффективного землепользования означает, что рыночная стоимость недвижимости зависит от потенциальных вариантов использования, а не от одного только существующего варианта землепользования. Этот принцип наиболее нагляден в случае неосвоенного земельного участка, стоимость которого будет определяться его потенциалом. Чем более доходно потенциальное использование, тем выше будут спрос и рыночная стоимость. Неосвоенная земля в черте города всегда имеет более высокую стоимость, чем аналогичные участки в сельской местности. Принцип наиболее эффективного использования применим и к освоенным земельным участкам.

На основании экономической оценки территории следует решать не только вопросы налогообложения и других платежей за землю, но и целый ряд градостроительных вопросов среди которых:

- определение наиболее целесообразного направления расширения и уплотнения застройки;
- возможность определения допустимых размеров сноса жилищного фонда при реконструкции;
- установление оптимальной этажности и плотности застройки;
- определение эффективности затрат на инженерное благоустройство неудобных территорий и др.

Одним из основных показателей эффективности использования территорий жилой застройки являются плотностные характеристики, т.е.

Таблица 1. Анализ территориальных ресурсов населенных пунктов

Плотность населения (брутто), человек на 1 км <sup>2</sup>	Удельный размер освоенной территории, м <sup>2</sup> на 1 человека	Удельный размер экстенсивной территории, м <sup>2</sup> на 1 человека	Удельный размер селитебных территорий, м <sup>2</sup> на 1 человека	Плотность населения в селитебной зоне (брутто), человек на гектар	Максимальное значение К <sub>м2</sub> <sup>1)</sup>	Распределение территории по степени градостроительной ценности, %					
						4,2 < К <sub>м2</sub> < 3,00	3,00 < К <sub>м2</sub> < 2,00	2,00 < К <sub>м2</sub> < 1,50	1,50 < К <sub>м2</sub> < 1,00	1,00 < К <sub>м2</sub> < 0,50	0,50 < К <sub>м2</sub> < 0,25
1. г. Константиновка, население 88,8 <sup>2)</sup> тыс. чел., площадь 65,98 км <sup>2 3)</sup>											
1346	292	451	79	127 (262) <sup>4)</sup>	2,5	-	3,2	10,4	40,7	45,7	-
2. г. Дружковка, население 63,8 тыс. чел., площадь 36,87 км <sup>2</sup>											
1730	268	309	109	92 (188)	2,5	-	1,5	9,4	35,2	42,2	11,7
3. г. Краматорск, население 209,2 тыс. чел., площадь 119,26 км <sup>2</sup>											
1755	176	394	34	291 (404)	3,0	-	7,1	11,1	17,6	26,9	37,3
4. г. Славянск, население 122,0 тыс. чел., площадь 64,74 км <sup>2</sup>											
1884	240	291	35	283 (348)	3,0	-	3,9	7,6	38,3	39,4	10,8
1. г. Горловка, население 279,2 тыс. чел., площадь 247,48 км <sup>2</sup>											
1128	254	632	41	244 (432)	3,5	-	7,3	14,8	42,5	31,5	3,9
2. г. Енакиево, население 96,7 тыс. чел., площадь 57,04 км <sup>2</sup>											
1695	232	377	65	153 (177)	2,5	-	2,6	8,2	40,8	48,3	-
3. Дзержинск, население 62,2 тыс. чел., площадь в границах 41,31 км <sup>2</sup>											
1506	291	371	193	52 (264)	2,5	-	-	3,9	39,1	57,0	-
1. г. Донецк, население 999,9 тыс. чел., площадь 377,13 км <sup>2</sup>											
2651	218	159	40	250 (432)	5,0	7,3	9,7	16,9	22,6	21,8	21,7
2. г. Макеевка, население 376,0 тыс. чел., площадь 186,06 км <sup>2</sup>											
2021	257	283	34	298 (416)	3,5	-	14,7	12,7	17,4	23,0	32,2
3. г. Харцызск, население 62,3 тыс. чел., площадь 19,87 км <sup>2</sup>											
3134	160	158	34	175 (260)	2,5	-	21,4	32,1	34,5	12,0	-
4. г. Ясиноватая, население 36,9 тыс. чел., площадь 19,19 км <sup>2</sup>											
1923	347	173	57	130 (233)	2,0	-	-	23,4	31,2	45,4	-
1. г. Красноармейск, население 67,2 тыс. чел., площадь 32,39 км <sup>2</sup>											
2075	190	294	77	107 (158)	2,5	-	-	22,1	30,0	47,9	-
2. Димитров, население 53,9 тыс. чел., площадь 22,75 км <sup>2</sup>											
2369	189	233	94	134 (327)	2,5	-	-	18,0	32,8	33,7	15,5

Примечания:

<sup>1)</sup> степень градостроительной ценности: по табл. 3.6 "Порядка денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов";

<sup>2)</sup> численность населения на 01.01.2005;

<sup>3)</sup> площадь в планировочных границах;

<sup>4)</sup> в скобках указана плотность населения в районах многоквартирной застройки.

процент территорий, занятых под жилые зоны, производственные инженерные объекты, коммуникации. Анализ градостроительных ситуаций в микрорайонах многоквартирной застройки и ретроспективной оценке нормативной базы для изыскания резервов для строительства нового жилья за счет надстроек новых этажей и мансард, уширения корпусов зданий, строительства новых жилых домов на свободных внутриквартальных территориях посвящены последующие работы авторов.

### Литература

1. Джозеф К. Эккерт. Организация оценки и налогообложения недвижимости. Том 1./ Перевод с англ. А. В. Воронкин/ - Москва: Российское общество оценщиков, 1997. - 385 с.
2. Ромм А. П. Комплексная оценка и функциональное зонирование территории в градостроительном проектировании. Методические основы и компьютерные технологии: Автореферат. Москва. - 2002. - 47 с.
3. Яргина З. Н. Градостроительный анализ. - Москва: Стройиздат. - 366 с.
4. Перцик Е. Н. Города мира: география мировой урбанизации: Учебное пособие для вузов. - Москва: Международные отношения, 1999. - 384 с.
5. Ананян И. И. Богак Л. М. Роль денежной оценки городских земель в создании эффективных механизмов реконструкции жилой застройки // Ежегодный научно-технический сборник Донецкого ПромстройНИИпроекта: Современные проблемы строительства № 2(7) 2004 - с. 210-216.

**Ананян Ирина Іванівна** — старший викладач кафедри архітектури промислових і цивільних споруд Донбаської національної академії будівництва і архітектури.

**Богак Людмила Миколаївна** — старший викладач кафедри архітектури промислових і цивільних споруд Донбаської національної академії будівництва і архітектури.

**Кузнецов Сергій Георгійович** — кандидат технічних наук, доцент кафедри архітектури промислових і цивільних споруд Донбаської національної академії будівництва і архітектури.

**Ананян Ирина Ивановна** — старший преподаватель кафедра архитектуры промышленных и гражданских зданий Донбасской национальной академии строительства и архитектуры.

**Богак Людмила Николаевна** — старший преподаватель кафедра архитектуры промышленных и гражданских зданий Донбасской национальной академии строительства и архитектуры.

**Кузнецов Сергей Георгиевич** — кандидат технических наук, доцент кафедры архитектуры промышленных и гражданских зданий Донбасской национальной академии строительства и архитектуры.

**Ananyan Irina Ivanovna** — senior lecturer of department architecture industrial and civil building of the Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture.

**Bogak Ludmila Nikolaevna** — senior lecturer of department architecture industrial and civil building of the Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture.

**Kuznecov Sergey Georgievich** — candidate of technical science, senior lecturer of department architecture industrial and civil building of the Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture.