

DOI: <https://doi.org/10.15688/re.volsu.2022.4.22>UDC 323.63
LBC 65.281Submitted: 06.08.2022
Accepted: 21.10.2022

REGIONAL ASPECTS OF MARKET VALUE FORMATION OF LAND IN ZONES WITH SPECIAL CONDITIONS OF TERRITORIAL USE

Nataliya S. Kolpakova

V.I. Vernadsky Crimean Federal University, Simferopol, Russian Federation

Abstract. The relevance of the issues of assessment activity analyzed in the article is due to the need to take into account various pricing factors in determining the cadastral value of land plots. One of them is the presence of zones with special conditions for the use of territories (protective, sanitary-protective, cultural and other conditions), which affect not only the development of the market value of land, but also the investment attractiveness of their development. In the assessment of zones with special conditions for the use of territories, various methodological approaches and the corresponding methodological tools are used. The most scientific substantiation of them was obtained by such approaches as comparison of sales prices of similar land plots, capitalization of net operating or rental incomes, accounting for land improvement costs. In the list of methods used, methods of qualitative assessment, methods for taking into account restrictions in the development of a site, and methods for income loss can be found. In order to take into account the regional aspect of the location of the zones of special territorial use, monitoring of the protected zones of cultural heritage sites of the Republic of Crimea was carried out. The use of the method of pair sales and a comparative approach to the evaluation of land plots located in these areas was justified. The test of the suggested method for value assessment of land in zones with special conditions for the use of the territories of the Republic of Crimea made it possible to take into account the peculiarities of the impact of the buffer zone in a particular location. This ensured that there was no risk of distorting the final value of the market value of the land. The obtained results indicate the need to use the conditions of security restrictions in the development of the zones of special territorial use for the purpose of the justification of the most efficient use of free land plots, the status of which may differ by the type of allowed use established in the state register of real estate.

Key words: market value of land, cadastral valuation, zones with special conditions for the use of territories, restrictions on land use, protected zones of cultural heritage sites, Republic of Crimea, comparative approach to valuation, pair sales method, pricing factor.

Citation. Kolpakova N.S., 2022. Regional Aspects of Market Value Formation of Land in Zones with Special Conditions of Territorial Use. *Regionalnaya ekonomika. Yug Rossii* [Regional Economy. South of Russia], vol. 10, no. 4, pp. 251-262. (in Russian). DOI: <https://doi.org/10.15688/re.volsu.2022.4.22>

УДК 323.63
ББК 65.281Дата поступления статьи: 06.08.2022
Дата принятия статьи: 21.10.2022

РЕГИОНАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Наталья Сергеевна Колпакова

Крымский федеральный университет им. В.И. Вернадского, г. Симферополь, Российская Федерация

Аннотация. Актуальность рассматриваемой в статье проблематики оценочной деятельности обусловлена необходимостью учета различных ценообразующих факторов в определении кадастровой стоимости земельных участков. Одним из них выступает наличие зон с особыми условиями использования территорий (охранными, санитарно-защитными, культурными и прочими качествами), влияющими не только на формирование рыночной

© Колпакова Н.С., 2022

стоимости земель, но и инвестиционную привлекательность их застройки. В оценке зон с особыми условиями использования территорий применяются различные методические подходы и соответствующий им методический инструментарий. Наибольшее научное обоснование из них получили такие подходы, как сопоставление цен продажи подобных земельных участков, капитализация чистого операционного или рентного дохода, учет затрат на улучшение земель. В перечне используемых методов можно выделить методы качественной оценки, методы учета ограничений в застройке участка и методы потери дохода. С целью учета регионального аспекта месторасположения ЗОУИТ был проведен мониторинг охранных зон объектов культурного наследия Республики Крым; обосновано использование метода парных продаж и сравнительного подхода к оценке земельных участков, расположенных в данных зонах. Апробация предложенного метода оценки стоимости земель в зонах с особыми условиями использования территорий Республики Крым позволила учесть особенности влияния охранных зон в условиях конкретной локации, что обеспечило отсутствие риска искажения итоговой величины рыночной стоимости земельного участка. Полученные результаты свидетельствуют о необходимости использования условий охранных ограничений в застройке ЗОУИТ для целей обоснования наиболее эффективного использования свободных земельных участков, статус которых может отличаться от вида разрешенного использования, установленного в государственном реестре недвижимости.

Ключевые слова: рыночная стоимость земель, кадастровая оценка, зоны с особыми условиями использования территорий, ограничения в использовании земель, охранные зоны объектов культурного наследия, Республика Крым, сравнительный подход к оценке, метод парных продаж, ценообразующий фактор.

Цитирование. Колпакова Н. С., 2022. Региональные аспекты формирования рыночной стоимости земель в зонах с особыми условиями использования территорий // Региональная экономика. Юг России. Т. 10, № 4. С. 251–262. DOI: <https://doi.org/10.15688/re.volsu.2022.4.22>

Постановка проблемы

Основной целью Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 г. является обеспечение устойчивого и сбалансированного пространственного развития государства, направленного на сокращение межрегиональных различий в уровне и качестве жизни населения. Ее достижение предполагает постоянный мониторинг и диагностику территориальных особенностей того или иного региона, его местоположения и инфраструктурного обеспечения. Решение возникающих в связи с этим задач многократно усложняется вследствие значительной протяженности и географической дифференциации России, административно-территориальное деление которой включает в себя 85 федеративных субъектов.

Базисом оценки местоположения как различных социально-экономических объектов, так и территориальных ареалов выступают земельные ресурсы. В условиях законодательно утвержденных прав собственности на землю различных институциональных участников их отношения строятся на основе ограничений или обременений в использовании соответствующих участков, в том числе зон с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ). В соответствии со статьями Градостроительного и Земельного кодексов, в Российской Федерации выделяется 28 видов зон, имеющих особые охранные, санитарно-защитные, культурные и прочие каче-

ства, наличие которых в границах любого земельного участка может оказывать существенное влияние на возможности его использования [Стишов, Дадли, 2018].

Необходимость учета всех перечисленных региональных аспектов использования территорий предъявляет соответствующие требования к методике и порядку проведения их оценки. Большинство вопросов, связанных с экономической, экологической и социальной оценкой ограничений и обременений, определением и возмещением потерь и ущерба от нецелевого или нерационального использования земель, остаются в настоящее время нерешенными или дискуссионными. Поиск оптимальных методов формирования рыночной стоимости земель в зонах с особыми условиями использования территорий, адаптированных под региональные особенности их местоположения, является актуальной научной задачей современной экономики и оценочной деятельности.

Обзор литературы и методы

Проблематика формирования рыночной стоимости земель широко освещается в научной и учебно-методической литературе, а также специализированных периодических изданиях отечественных и зарубежных авторов. К одним из объемных исследований можно отнести монографию О.В. Богдановой и В.М. Окмянской, в которой раскрыты теоретико-методологические под-

ходы управления зонами с особыми условиями их использования, отражены нормативно-правовые и организационно-практические аспекты признания и снятия статуса ЗОУИТ [Богданова, Окмянская, 2021]. Заслуживает внимания и библиографическое исследование публикаций о мультипликативной модели доменов управления земельными ресурсами (LADM), совместно проведенное учеными Турции, Швеции и Нидерландов за период 2012–2020 гг. [Polat et al., 2022]. Изучение политики и практики землепользования в рамках стандарта ISO 19152 LADM позволяет проанализировать международные подходы к оценке зон с особыми условиями их использования, особенности их кадастрового учета в разных странах и их взаимное влияние на эколого-социально-экономическое развитие регионов.

В основе оценки земельных участков любого назначения и форм собственности лежит их кадастровая стоимость, обеспечивающая сопоставимость данных сравнительного территориального анализа. Общие черты и различия массовой и индивидуальной оценки земель в Российской Федерации изложены в статье К.А. Гостевой [Гостева, 2022], системное представление об оценке земель с обременениями в использовании – в монографии Е.Н. Быковой [Быкова, 2018]. К достоинствам комплексного исследования последнего автора можно отнести как ретроспективный анализ мировой оценочной деятельности (глава 2), так и освещение вопросов влияния характера и режима использования земель на их оценку (глава 4). Однако данная монография датируется 2018 г. и не учитывает изменений, внесенных нормативно-правовыми актами последующих лет в порядок определения статуса зон с особыми условиями использования территорий [О внесении изменений ... , 2018]. Аналогичное замечание можно отнести и к статье Н.Е. Ершовой, отмечающей важность достоверности и точности количественных и качественных данных, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости относительно различных земельных участков [Ершова, 2018].

Анализ нормативно-правового регулирования статуса ЗОУИТ с учетом изменений законодательной базы по состоянию на 2019 г. представлен в работе Л.И. Степановой [Степанова, 2019]. По мнению автора, введение норм о признании установления зон с особыми условиями их использования только с момента внесения сведений о них в ЕГРН, единообразии в регулировании статуса каждого вида зон, детализации

порядка возмещения убытков характеризует положительные изменения в процессе их управления и оценки. Данных выводов придерживается и Л.А. Каталина, давая обзор понятийно-терминологического аппарата и принципов регулирования статуса ЗОУИТ в Российской Федерации [Каталина, 2022].

Особый интерес в рамках рассматриваемой темы представляют результаты исследования М.С. Муравьевой, раскрывающей юридические аспекты функционирования объектов недвижимости в зонах с особыми условиями использования территорий после внесения изменений в их правовой статус [Муравьева, 2020]. Опираясь на примеры из судебной практики, автор с помощью логического и формально-юридического методов приводит перечень различных правовых оснований сноса объектов, возведенных в границах ЗОУИТ в нарушение норм законодательства, и делает вывод о многофакторности принятий подобного рода решений в условиях поиска баланса публичных и частных интересов.

В зарубежных странах региональные аспекты формирования рыночной стоимости земель также базируются на данных их кадастровой оценки. Так, в Польше важное значение для оценки кадастровой стоимости земель и находящейся в их пределах недвижимости имеет информация о границах участков, точность и надежность которой существенно влияет на качество других оценочных данных. В работе П. Ханус, А. Пенска-Сивик, П. Бендх и Р. Шевчик обосновано использование разработанного авторами индекса, позволяющего оценить качество граничных данных смежных земельных участков [Hanus et al., 2020]. Коллектив других польских ученых [Cienciaia et al., 2021] рассматривает влияние кадастровой стоимости земель не только на оценку расположенной на ней недвижимости, но и на уровень налоговых поступлений, формирующих бюджет органов местного самоуправления.

Аналогично отечественной оценочной практике, в зарубежных странах выделяются различные ЗОУИТ, преимущественно носящие рекреационно-экологический характер. Т. Слах, Д. Воларжик и П. Мадера делают попытку объединить оценку природно-территориальных и культурно-исторических особенностей лесных угодий Чешской Республики, однако, вектор их исследования направлен, прежде всего, на выявление объектов пространственной защиты, а не хозяйственного использования [Slach et al., 2021]. Ученые из Хорватии, оценивая эффективность сис-

тем кадастровой информации Сербии, Черногории и Республики Сербской, отмечают, что существует необходимость дальнейшего исследования моделей управления специфическими земельными ресурсами и разработки методологии их оценки [Govedarica et al., 2021].

По мнению В.М. Кругляковой, в составе методов, позволяющих более адекватно учесть наличие ЗОУИТ, можно выделить методы качественной оценки, методы учета ограничений в застройке участка и методы потери дохода. На основании сравнительного анализа их достоинств и недостатков автор предлагает собственную методику расчета стоимости земельного участка при расположении в границах участка ЗОУИТ с размещением линейных сооружений, однако, уточняет, что предложенный инструментарий не является исчерпывающим. Вопросы экономической оценки ЗОУИТ, как отмечает В.М. Круглякова, требуют изучения и разработки соответствующего методического обеспечения [Круглякова, 2020].

В работе Е.Н. Быковой сформирована и обоснована концепция стоимости земли, основанная на новой институциональной теории и оценке негативных инфраструктурных экстерналий, воз-

никающих вследствие выделения ЗОУИТ. В качестве методического базиса автор использует экспертно-аналитический подход, метод соотношения рыночных стоимостей земельных участков с обременением и без него, метод квалитетрического моделирования, метод моделирования по видам зон с аналогичными режимами использования [Быкова, 2021].

В.Ю. Сутягин разделяет методы оценки ЗОУИТ, основанные на учете потерь, на две группы: методы учета потерь в площади и методы учета потерь в выгодах. Ученый дополняет эту классификацию методом анализа ограничений, предлагая учитывать их степень с помощью соответствующего коэффициента и балльной оцифровки ограничивающих факторов. Кроме того, в работе приведена характеристика методов парного анализа для оценки ЗОУИТ: парных продаж и попарного сравнения доходов [Сутягин, 2017].

Обобщенно результаты научного исследования методов оценки рыночной стоимости земель в зонах с особыми условиями использования территорий представлены на рисунке 1. В рамках каждого методического подхода или их сочетания существуют конкретные способы определения стоимости объекта оценки, последо-



Рис. 1. Методы оценки рыночной стоимости земель в зонах с особыми условиями использования территорий
Примечание. Составлено автором.

вательность оценочных процедур которых позволяет реализовать определенный методический подход, то есть методы оценки. В зависимости от объекта оценки, его функционального использования, целевого назначения, цели и вида оценки, наличия и прозрачности рынка подобных объектов, а также информации о них, применяют определенный метод. В то же время в практике оценочной деятельности достаточно часто влияние ЗОУИТ либо полностью исключается из расчета стоимости оцениваемого участка, либо учитывается как стоимость участка, свободного от ограничений, что приводит к искажениям как методического, так и практического характера. Необходимость устранения данного положения в формировании рыночной стоимости земель в зонах с особыми условиями использования территорий и явилась целью данного научно-исследования.

Особенности оценки охранных зон объектов культурного наследия в Республике Крым

Пунктом 10 Федерального стандарта оценки № 4 предусмотрено, что «кадастровая оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимости, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта не-

движимости, связанных с регулированием использования (в том числе зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации» [Об утверждении ... , 2010]. Дополнительно пунктом 13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 г. № 28 указано, что «...при рассмотрении дел о пересмотре кадастровой стоимости в связи с недостоверными сведениями об объекте оценки необходимо учитывать, что к недостоверным сведениям относится допущенное при проведении кадастровой оценки искажение данных об объекте оценки, на основании которых определялась его кадастровая стоимость» [О некоторых вопросах ... , 2015].

Опираясь на требования нормативно-законодательных актов Российской Федерации, можно констатировать, что учет ЗОУИТ имеет важное значение в практике оценочной деятельности для формирования стоимости земельных участков. При этом, как уже было отмечено выше, важное значение имеет региональный аспект месторасположения ЗОУИТ – например, в Республике Крым выделено значительное количество охранных зон объектов культурного наследия федерального и регионального значения (рис. 2).

Как свидетельствуют графические данные рисунка 2, наибольшее количество объектов

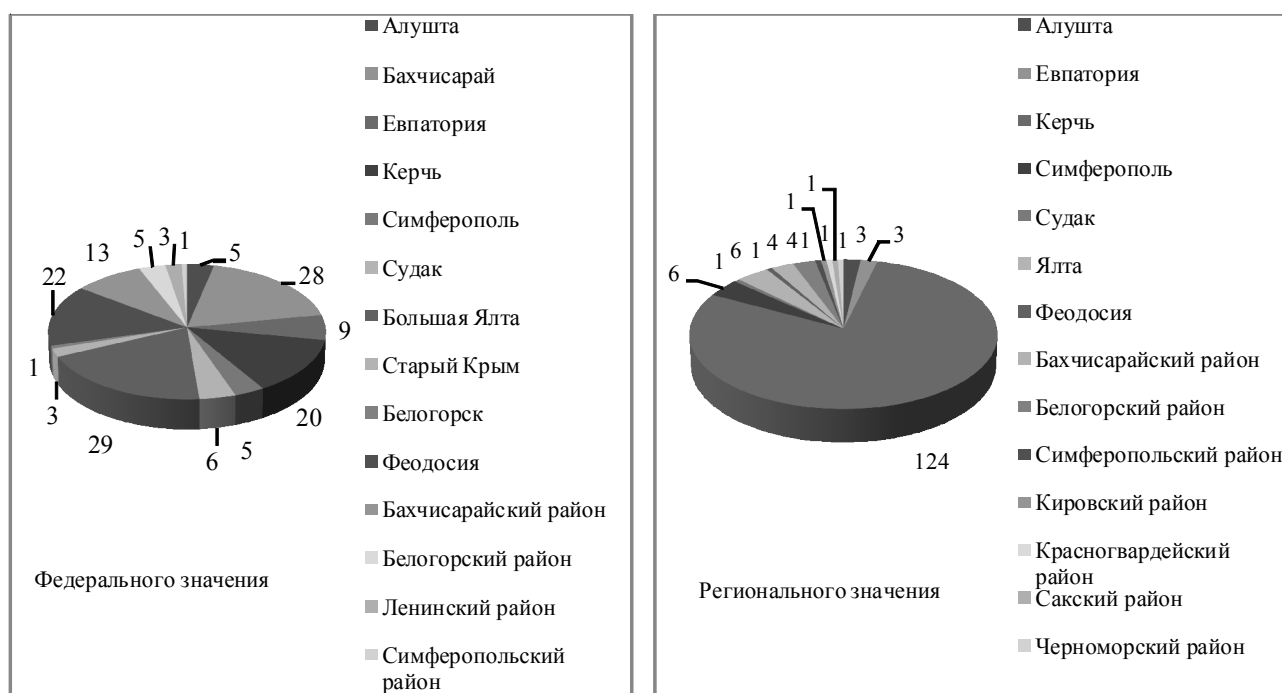


Рис. 2. Территориальная структура охранных зон объектов культурного наследия Республики Крым
Примечание. Составлено автором по: [Культурное наследие Республики ... , 2022].

культурно-исторического характера федерального значения расположено на территории Большой Ялты (19,3 %), Бахчисарая (18,7 %), Феодосии (14,7 %) и Керчи (13,3 %). В структуре объектов культурного наследия регионального уровня лидирует город Керчь, на территории которого расположено 124 таких объекта, что составляет 79,0 % от их общего количества. В общей сложности число ЗОУИТ культурно-исторического характера в Республике Крым превышает 300 единиц (150 – федерального и 157 – регионального уровня).

Специфической особенностью земельных участков, попадающих в пределы таких охранных зон, является наличие значительных ограничений в части их использования и освоения, что, соответственно, влияет на оценку их стоимости. Следует отметить, что методика такого рода оценки освещается в специализированной научной литературе в значительно меньшей степени, чем общие методические подходы к формированию рыночной стоимости земель в границах ЗОУИТ. Так, в работе С.И. Носова и Т.А. Кондратьевой рассмотрены особенности применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке непосредственно объектов культурного наследия [Носов, Кондратьева, 2019]; аналогичные результаты исследования в отношении памятников истории и культуры г. Львова получены Н.М. Габрелем, Н.М. Лысяк, В.А. Шиленко и О. Герич [Габрель и др., 2019]. К достоинствам данных научных трудов можно отнести обоснованную авторами необходимость использования различных коэффициентов культурной ценности объектов в каждом из указанных методических подходов оценочной деятельности.

В контексте сравнительного, доходного и затратного подходов предлагает осуществлять оценку земель историко-культурного назначения и Е.М. Кивачицкая. По мнению автора, стоимость территорий такого нормативно-правового статуса должна определяться на основании методов массовой оценки, мониторинга данных земельного рынка и рынка недвижимости региона, ставок арендной платы и уровня рентного дохода от использования данных земельных участков [Кивачицкая, 2019]. На важность учета влияния охранных и защитных зон объектов культурного наследия в составе процедуры оценки также указывают В.М. Круглякова и П.И. Кравцова [Круглякова, Кравцова, 2021].

Практический опыт автора данной статьи в сфере оценочной деятельности позволяет у-

тверждать, что корректный учет особенностей ЗОУИТ, обладающих культурно-исторической ценностью, возможен только на основании рыночной информации, полученной с использованием метода парных продаж в рамках сравнительного подхода к оценке. Объектами сравнения в данном случае могут выступать земельные участки, относящиеся к одной категории земель, к одному виду разрешенного использования, сопоставимые по основным ценообразующим характеристикам [площади, местоположению (в частности, относительно берега моря), коммуникациям, качеству прав и т. д.], отличные по единственному элементу сравнения – охранный зоне, сопоставимой по ограничениям в использовании и застройке. Такой подход позволяет учесть особенности влияния охранный зоны в условиях конкретной локации, что обеспечивает отсутствие риска искажения итоговой стоимости земельного участка при использовании усредненных справочных данных, типичных для использования в оценочной деятельности. Данный подход был апробирован автором в условиях судебной практики в ходе проведения судебно-оценочной экспертизы по отдельным земельным участкам Республики Крым и г. Севастополя.

Применение метода парных продаж и сравнительного подхода к оценке ЗОУИТ Республики Крым

Результаты систематизации влияния ЗОУИТ Республики Крым на рыночную стоимость земельных участков, относящихся к охранным зонам объектов культурного наследия различных уровней и памятников природы, представлены в таблице. В качестве признака систематизации был выбран уровень существенности влияния ЗОУИТ на инвестиционную привлекательность их застройки.

Данные таблицы свидетельствуют, что учет влияния ЗОУИТ на итоговую стоимость земельных участков в Республике Крым указывает на необходимость использования условий охранных ограничений в их застройке для целей обоснования наиболее эффективного использования свободных земельных участков. Такая практика должна быть востребована не только в оценочной деятельности стейкхолдеров рынка недвижимости, но и органами государственного и муниципального управления Республики Крым, осуществляющими нормативно-правовое регулирование рынка земли в регионе и заинтересованными в бюджетной эффективности кадастрового учета ЗОУИТ.

Таблица

Систематизация уровня существенности влияния отдельных зон объектов культурного наследия на рыночную стоимость земельных участков Республики Крым

Наименование ЗОУИТ	Основные ограничительные меры охранных объектов и территорий в отношении застройки	Уровень влияния на инвестиционную привлекательность застройки земельных участков	
		земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	земельные участки под рекреационное строительство
ЗОУИТ 90:25-6.740 Зона регулирования застройки объекта культурного наследия федерального значения «Комплекс сооружений Воронцовского дворца»	В зоне регулирования застройки запрещается размещение предприятий и сооружений, которые создают значительные грузовые потоки, загрязняющие воздушный и водный бассейны, огневзрывоопасных объектов, а также объектов, дисгармонирующих с охраняемой средой. Высота вновь возводимых зданий в зоне регулирования застройки не должна превышать 10 м. Особое внимание обращается на необходимость комплексной реконструкции участка зоны в районе ул. Амет-хана Султана (от кинотеатра до лестницы в парк). Строительство, реконструкция, земляные и другие работы в зоне регулирования застройки могут осуществляться только по проектам, разработанным на основе историко-градостроительных обоснований и согласованным с Государственной службой по вопросам национального культурного наследия, Республиканским комитетом по охране культурного наследия, Отделом городского архитектора Алушкинского горсовета и дирекцией КРУ «Алушкинский дворцово-парковый музей-заповедник»	Не оказывает существенного влияния, поскольку градостроительными регламентами предусмотрены высоты по застройке на уровне 10 м (или 3 наземных этажа)	Существенное
ЗОУИТ 90:25-6.477 Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Дача Д.А. Милютин, генерал-фельдмаршала, военного министра Российской империи» (конец XIX века – начало XX века)	В границах защитной зоны в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещается строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов	Не оказывает существенного влияния, поскольку градостроительными регламентами предусмотрены высоты по застройке на уровне 10 м (или 3 наземных этажа)	Существенное
ЗОУИТ 90:25-6.739 Зона охраняемого ландшафта (1-й участок) объекта культурного наследия федерального значения «Комплекс сооружений Воронцовского дворца»	На территории зоны охраняемого ландшафта возможна хозяйственная деятельность, если она не нарушает характера ландшафта и не требует возведения капитальных зданий и сооружений. Согласно режиму, на отдельных участках зоны разрешаются сенокосы, выпас скота, полевые, огородные и другие сельскохозяйственные работы. Открытые поляны и просторы лугов могут использоваться для эпизодических массовых праздников и гуляний без строительства сооружений, а также аквапарков с техническими мероприятиями и благоустройством, которые не влияют отрицательно на ландшафт и не меняют его характер. Все работы в зоне охраняемого ландшафта осуществляются лишь после разработки историко-градостроительных обоснований и согласования с Государственной службой по вопросам национального культурного наследия, Республиканским комитетом по охране культурного наследия, Отделом городского архитектора Алушкинского горсовета и дирекцией КРУ «Алушкинский дворцово-парковый музей-заповедник». В ряде участков к границам охранных зон примыкают пространства Ялтинского горного лесного заповедника.	Не оказывает существенного влияния	Существенное

Примечание. Составлено автором.

Наименование ЗООИТ	Основные ограничительные меры охранных объектов и территорий в отношении застройки	Уровень влияния на инвестиционную привлекательность застройки земельных участков	
		земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	земельные участки под рекреационное строительство
	Режим его охраны предусматривает, что вся земля заповедника, ее недра со всеми находящимися природными объектами изъяты из хозяйственной эксплуатации. В границах заповедника выделены участки абсолютного заповедного режима и демонстрационные зоны, где возможны экскурсии		
ЗООИТ 90:00-6.312 Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Дача Е.А. Зыковой» (1914–1915 гг.)	В границах защитной зоны в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов	Очень существенное	Очень существенное
ЗООИТ 90:00-6.726 Охранная зона объекта культурного наследия федерального значения «Комплекс сооружений Воронцовского дворца»	В охранной зоне запрещаются земляные и строительные работы, которые не связаны с сохранением, реабилитацией и воссозданием зданий и сооружений, планировкой и благоустройством, формирующим историческую среду памятника. В прибрежной зоне предусматривается полное сохранение природного характера берега, демонтаж и вынос с прибрежной стороны территории несвойственных парку пляжей, лодочных станций и всех построек. Запрещается производство работ, возведение сооружений, а также нарушение и уничтожение растительности, скальных образований и камней, как на прибрежной полосе, так и в воде. Особый акцент охранной зоны – сохранение видов, направленных со стороны прибрежной территории парка на горы Ай-Петри и Крестовую. Эти виды были включены в художественную и смысловую дворцово-парковую композицию. В том направлении предусмотрено полное сохранение ландшафта территорий и исключается возведение любых зданий и сооружений, визуально воспринимаемых в панорамах и парковых пейзажах	Очень существенное	Очень существенное
ЗООИТ 90:25-6.73 Зона охраняемого объекта, расположенного вблизи пос. Олива г. Ялты Республики Крым	На территории зоны запрещено: строительство и размещение всех видов промышленных и сельскохозяйственных предприятий, в том числе создающих повышенные транспортные потоки, взрывопожароопасных, опасных производственных объектов, а также строительство объектов, на которых могут произойти аварии техногенного характера, складских помещений, терминалов, высотных зданий, торгово-развлекательных центров; строительство частных вертолетных площадок и аэродромов, организация аэроклубов, а также расположение посадочных площадок, площадок десантирования (приземления), пунктов запуска аэростатов (шаров-зондов), других беспилотных летательных аппаратов; строительство новых зданий, строений, сооружений, иных объектов капитального и некапитального строительства, за исключением тех, строительство которых без согласования с ФСО России запрещено; организация и функционирование стрелковых тиров, пейнтбольных и страйкбольных клубов, а также иных учебных, спортивных и досуговых организаций, использующих на открытом пространстве изделия, имеющие внешнее и (или) конструктивное сходство с боевым оружием	Не оказывает существенного влияния	Не оказывает существенного влияния

Заключение

В условиях свободных рыночных отношений вопросы установления справедливой цены на земельные ресурсы являются важными для всех институциональных участников. Формирование соответствующих методических подходов и инструментария оценки земельных участков, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, приобретает особую актуальность в регионах, обладающих значительным количеством таких зон. В частности, в Республике Крым сосредоточено 150 охранных зон объектов культурного наследия федерального значения и 157 – регионального значения, застройка которых ограничена соответствующими нормативно-правовыми актами.

При анализе наличия и степени влияния ЗОУИТ на рыночную стоимость земли на примере земельных участков, расположенных в локации городского округа Ялты Республики Крым, определено, что наиболее существенными с точки зрения ценообразующего фактора являются зоны с особыми условиями использования территорий, установленные по критерию охраны объектов культурного наследия федерального, регионального (республиканского) и местного (муниципального) значения. С целью наиболее точного учета данного фактора в оценке рыночной стоимости земли, в том числе в контексте ее инвестиционной привлекательности, обосновано применение сравнительного подхода в части метода парных продаж.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

Богданова О. В., Окмянская В. М., 2021. Особо охраняемые природные территории и зоны с особыми условиями использования. Тюмень : Тюмен. индустр. ун-т. 169 с.

Быкова Е. Н., 2018. Оценка земель с обременениями в использовании. Теория и методика. СПб. : Лань. 240 с.

Быкова Е. Н., 2021. Оценка негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земель // Записки Горного института. Т. 247. С. 154–170. DOI: 10.31897/PMI.2021.1.16

Габрель Н. М., Лысяк Н. М., Шиленко В. А., Герич О., 2019. Ценность объекта культурного наследия в определении его рыночной стоимости (примеры с практики Львова) // Формирование рыночных отношений в Украине. № 7–8 (218–219). С. 107–118. DOI: 10.5281/zenodo.3449095

Гостева К. А., 2022. Кадастровая оценка земель различного целевого назначения // Актуальные вопросы современной экономики. № 1. С. 39–43.

Ершова Н. Е., 2018. Земельно-кадастровое обеспечение установления границ зон с особыми условиями использования территорий // NOVAUM.RU. № 11. С. 283–285.

Каталина Л. А., 2022. Зоны с особыми условиями использования территорий в Российской Федерации // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. № 1. С. 54–57. DOI: 10.33920/sel-04-2201-08

Кивачицкая Е. М., 2019. Применение методов массовой оценки при определении кадастровой стоимости земель историко-культурного назначения // Modern Economy Success. № 6. С. 145–151.

Круглякова В. М., 2020. Экономическая оценка недвижимости и зоны с особыми условиями использования территорий – особенности учета и его методическое обеспечение // Вопросы оценки. № 3. С. 17–25.

Круглякова В. М., Кравцова П. И., 2021. Охранные зоны объектов культурного наследия и их влияние на экономическую оценку объектов недвижимости // Строительство и недвижимость. № 1 (8). С. 148–155.

Культурное наследие Республики Крым, 2022 // Официальный сайт Министерства культуры Республики Крым. URL: https://mkult.rk.gov.ru/ru/structure/2020_06_29_10_33_kulturnoe_nasledie_respubliki_krym (дата обращения: 10.07.2022).

Муравьева М. С., 2020. Юридическая судьба объектов, размещенных в зонах с особыми условиями использования территорий с нарушением установленных ограничений // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Юридические науки. Т. 24, № 4. С. 1063–1077. DOI: 10.22363/2313-2337-2020-24-4-1063-1077

Носов С. И., Кондратьева Т. А., 2019. Обоснование подходов к оценке сохранения и восстановления объектов культурного наследия // Строительство. Экономика и управление. № 2 (34). С. 53–59.

О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 03.08.2018 г. № 342-ФЗ, 2018. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304066 (дата обращения: 10.07.2022).

О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости : постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 г. № 28, 2015. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181899/ (дата обращения: 03.07.2022).

Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» : приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. № 508, 2010. URL: <https://base.garant.ru/14152457/> (дата обращения: 01.07.2022).

- Степанова Л. И., 2019. Новое в регулировании статуса зон с особыми условиями использования территорий // Имущественные отношения в Российской Федерации. № 4 (211). С. 97–100.
- Стишов М. С., Дадли Н., 2018. Охраняемые природные территории Российской Федерации и их категории. М. : Всемирный фонд дикой природы. 248 с.
- Сутягин В. Ю., 2017. Учет влияния охранных зон на стоимость земельного участка // Имущественные отношения в Российской Федерации. № 12 (195). С. 82–98.
- Cienciała A., Sobolewska-Mikulska K., Sobura S., 2021. Credibility of the Cadastral Data on Land Use and the Methodology for their Verification and Update // Land Use Policy. Vol. 102. P. 1–12. DOI: 10.1016/j.landusepol.2020.105204
- Govedarica M., Radulović A., Sladić D., 2021. Designing and Implementing a LADM-Based Cadastral Information System in Serbia, Montenegro and Republic of Srpska // Land Use Policy. Vol. 109. Art. 105732. URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264837721004555> (date of access: 10.07.2022).
- Hanus P., Peška-Siwik A., Benduch P., Szewczyk R., 2020. Comprehensive Assessment of the Quality of Spatial Data in Records of Parcel Boundaries // Measurement. Vol. 158. Art. 107665. URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0263224120302037> (date of access: 14.07.2022).
- Polat Z. A., Alkan M., Paulsson J., Paasch J. M., Kalogianni E., 2022. Global Scientific Production on LADM-Based Research: A Bibliometric Analysis from 2012 to 2020 // Land Use Policy. Vol. 112. Art. 105847. URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837721005706> (date of access: 12.07.2022).
- Slach T., Volařík D., Maděra P., 2021. Dwindling Coppice Woods in Central Europe – Disappearing Natural and Cultural Heritage // Forest Ecology and Management. Vol. 501. Art. 119687. URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0378112721007775> (date of access: 13.07.2022).
- Determining the Land Value]. *Zapiski Gornogo instituta* [Journal of Mining Institute], vol. 247, pp. 154–170. DOI: 10.31897/PMI.2021.1.16
- Gabrel N.M., Lysiak N.M., Shilenko V.A., Gerych O., 2019. Tsennost obyektu kulturnogo naslediya v opredelenii yego rynochnoy stoimosti (primery s praktiki Lvova) [Value of the Object of Cultural Heritage in Determination Your Market Value (Examples from Lviv Practice)]. *Formirovaniye rynochnykh otnosheniy v Ukraine* [Market Relationship Development in Ukraine], no. 7-8 (218-219), pp. 107–118. DOI: 10.5281/zenodo.3449095
- Gosteva K.A., 2022. Kadaastrovaya otsenka zemel razlichnogo tselevogo naznacheniya [Cadastral Valuation of Land for Various Purposes]. *Aktualnyye voprosy sovremennoy ekonomiki* [Topical Issues of the Modern Economy], no. 1, pp. 39–43.
- Ershova N.E., 2018. Zemelno-kadaastrovoye obespecheniye ustanovleniya granits zon s osobymi usloviyami ispolzovaniya territoriy [Land and Cadastral Support for Establishing the Boundaries of Zones with Special Conditions for the Use of Territories]. *NOVAUM.RU*, no. 11, pp. 283–285.
- Katalina L.A., 2022. Zony s osobymi usloviyami ispolzovaniya territoriy v Rossiyskoy Federatsii [Zones with Special Conditions of Use in the Russian Federation]. *Zemleustroystvo, kadastr i monitoring zemel* [Land Management, Cadastre and Land Monitoring], no. 1, pp. 54–57. DOI: 10.33920/sel-04-2201-08
- Kivachitskaya E.M., 2019. Primeneniye metodov massovoy otsenki pri opredelenii kadaastrovoy stoimosti zemel istoriko-kulturnogo naznacheniya [Application of the Methods of Mass Evaluation in Determining the Cadastral Value Land of Historical and Cultural Purpose]. *Modern Economy Success*, no. 6, pp. 145–151.
- Kruglyakova V.M., 2020. Ekonomicheskaya otsenka nedvizhimosti i zony s osobymi usloviyami ispolzovaniya territoriy – osobennosti ucheta i yego metodicheskoye obespecheniye [Economic Valuation of Real Estate and Areas with Special Conditions for the Use of Territories – Features of Accounting and Its Methodological Support]. *Voprosy otsenki* [Evaluation Questions], no. 3, pp. 17–25.
- Kruglyakova V.M., Kravtsova P.I., 2021. Ohrannyye zony obyektov kulturnogo naslediya i ih vliyanie na ekonomicheskuyu ocenku obyektov nedvizhimosti [Protected Areas of Cultural Heritage and their Impact on Economic Valuation of Real Estate]. *Stroitelstvo i nedvizhimost* [Construction and Real Estate], no. 1 (8), pp. 148–155.
- Kulturnoye nasledie Respubliki Krym, 2022 [Cultural Heritage of the Republic of Crimea]. *Ofitsialnyy sayt Ministerstva kultury Respubliki Krym* [Official Website of the Ministry of Culture of the Republic of Crimea]. URL: https://mkult.rk.gov.ru/ru/structure/2020_06_29_10_33_kulturnoe_nasledie_respubliki_krym (accessed 10 July 2022).

REFERENCES

- Bogdanova O.V., Okmyanskaya V.M., 2021. *Osobo okhranyayemye prirodnyye territorii i zony s osobymi usloviyami ispolzovaniya* [Specially Protected Natural Territories and Zones with Special Conditions of Use]. Tyumen, Tyumen. industr. un-t. 169 p.
- Bykova E.N., 2018. *Otsenka zemel s obremeneniymi v ispolzovanii. Teoriya i metodika* [Evaluation of Land with Encumbrances in Use. Theory and Methodology]. Saint Petersburg, Lan Publ. 240 p.
- Bykova E.N., 2021. Otsenka negativnykh infrastrukturykh eksternaliy pri opredelenii stoimosti zemel [Assessment of Negative Infrastructural Externalities when

- Muravyeva M.S., 2020. Yuridicheskaya sudba obyektov, razmeshchennykh v zonakh s osobymi usloviyami ispolzovaniya territoriy s narusheniem ustanovlennykh ogranicheniy [The Legal Fate of the Objects Placed in Areas with Special Conditions for the Use of Territories in Violation of Established Restrictions]. *Vestnik Rossiiskogo universiteta družby narodov. Seriya: Yuridicheskie nauki* [Rudn Journal of Law], vol. 24, no. 4, pp. 1063-1077. DOI: 10.22363/2313-2337-2020-24-4-1063-1077
- Nosov S.I., Kondrateva T.A., 2019. Obosnovaniye podkhodov k otsenke sokhraneniya i vosstanovleniya obyektov kulturnogo naslediya [Justification of Approaches for the Assessment of Cultural Heritage Objects]. *Stroitelstvo. Ekonomika i upravleniye* [Construction. Economics and Management], no. 2 (34), pp. 53-59.
- O vneseanii izmeneniy v Gradostroitelnyy kodeks Rossiyskoy Federatsii i otdelnyye zakonodatelnyye akty Rossiyskoy Federatsii: feder. zakon ot 03.08.2018 g. № 342-FZ* [On Amendments to the Town Planning Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation. Federal Law No. 342-FZ of August 3, 2018], 2018. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304066 (accessed 10 July 2022).
- O nekotorykh voprosakh, voznikayushchikh pri rassmotrenii sudami del ob osparivanii rezultatov opredeleniya kadaastrovoy stoimosti obyektov nedvizhimosti: postanovleniye Plenuma Verkhovnogo Suda RF ot 30.06.2015 g. № 28* [On Some Issues Arising when the Courts Consider Cases on Contesting the Results of Determining the Cadastral Value of Real Estate Objects. Decree of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation of June 30, 2015 No. 28], 2015. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181899 (accessed 3 July 2022).
- Ob utverzhdenii Federalnogo standarta otsenki «Opredeleniye kadaastrovoy stoimosti (FSO № 4)»: prikaz Minekonomrazvitiya Rossii ot 22.10.2010 g. № 508* [On Approval of the Federal Valuation Standard “Determining the Cadastral Value (FSO No. 4)”. Order of the Ministry of Economic Development of Russia of October 22, 2010 No. 508], 2010. URL: <https://base.garant.ru/14152457> (accessed 1 July 2022).
- Stepanova L.I., 2019. Novoye v regulirovanii statusa zon s osobymi usloviyami ispolzovaniya territoriy [New in the Regulation of the Status of Zones with Special Conditions of use of Territories]. *Imushchestvennyye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii* [Property Relations in the Russian Federation], no. 4 (211), pp. 97-100.
- Stishov M.S., Dadli N., 2018. *Okhranyayemyye prirodnyye territorii Rossiyskoy Federatsii i ikh kategorii* [Protected Natural Territories of the Russian Federation and Their Categories]. Moscow, Vsemirnyy fond dikoy prirody. 248 p.
- Sutyagin V.Yu., 2017. Uchet vliyaniya okhrannykh zon na stoimost zemelnogo uchastka [Accounting for the Influence on the Value of Security Areas Land]. *Imushchestvennyye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii* [Property Relations in the Russian Federation], no. 12 (195), pp. 82-98.
- Cienciała A., Sobolewska-Mikulska K., Sobura S., 2021. Credibility of the Cadastral Data on Land Use and the Methodology for their Verification and Update. *Land Use Policy*, vol. 102, pp. 1-12. DOI: 10.1016/j.landusepol.2020.105204
- Govedarica M., Radulović A., Sladić D., 2021. Designing and Implementing a LADM-Based Cadastral Information System in Serbia, Montenegro and Republic of Srpska. *Land Use Policy*, vol. 109, art. 105732. URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264837721004555> (accessed 10 July 2022).
- Hanus P., Peška-Siwik A., Benduch P., Szewczyk R., 2020. Comprehensive Assessment of the Quality of Spatial Data in Records of Parcel Boundaries. *Measurement*, vol. 158, art. 107665. URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0263224120302037> (accessed 14 July 2022).
- Polat Z.A., Alkan M., Paulsson J., Paasch J.M., Kalogianni E., 2022. Global Scientific Production on LADM-Based Research: A Bibliometric Analysis from 2012 to 2020. *Land Use Policy*, vol. 112, art. 105847. URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837721005706> (accessed 12 July 2022).
- Slach T., Volařík D., Maděra P., 2021. Dwindling Coppice Woods in Central Europe – Disappearing Natural and Cultural Heritage. *Forest Ecology and Management*, vol. 501, art. 119687. URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0378112721007775> (accessed 13 July 2022).

Information About the Author

Nataliya S. Kolpakova, Candidate of Sciences (Economics), Associate Professor, Department of Finance and Credit, Institute of Economics and Management, V.I. Vernadsky Crimean Federal University, Sevastopolskaya St, 21/4, 295015 Simferopol, Russian Federation, instoc.crimea@bk.ru, <https://orcid.org/0000-0002-5044-7869>

Информация об авторе

Наталья Сергеевна Колпакова, кандидат экономических наук, доцент кафедры финансов и кредита Института экономики и управления, Крымский федеральный университет им. В.И. Вернадского, ул. Севастопольская, 21/4, 295015 г. Симферополь, Российская Федерация, instoc.crimea@bk.ru, <https://orcid.org/0000-0002-5044-7869>