

## Территориально-экономическое зонирование города Омска \*

**С.О. Ермаков**

директор представительства АО «АКГ «Развитие бизнес-систем» в городе Омске, руководитель экспертно-аналитического комитета омского регионального отделения Российского общества оценщиков (г. Омск)

Сергей Олегович Ермаков, [ermakovso@gmail.com](mailto:ermakovso@gmail.com)

Во все времена город был центром различных видов деятельности – торговой, культурной, административной и промышленной. В связи с этим появилось понятие «городское пространство», которое отождествляется с комплексом городских земель и их использованием в соответствии с целевым назначением согласно общепринятым классификациям. В настоящее время задача эффективности использования земель решается посредством развития рынка недвижимости, в том числе земельного рынка.

Основной инструмент гибкого регулирования в городах при планировании градостроительства – зонирование (функциональное, территориально-экономическое, строительное, ландшафтное), которое является устойчивой формой контроля за использованием земель поселений.

В Земельном и Градостроительном кодексах Российской Федерации приведены названия основных территориальных зон (жилых, производственных, региональных). В то же время в этих документах отсутствует запрет на формирование иных зон. Наиболее часто используется укрупненное зонирование территорий земель населенных пунктов по функциональному признаку.

В большинстве стран мира налоги на землю и недвижимость являются основой финансов местного самоуправления, поэтому сегодня процедура проведения

территориально-экономического зонирования – одна из приоритетных задач для местной власти и бизнес-сообществ, работающих на территориях городских поселений. Город Омск не является исключением.

Постепенное формирование цивилизованного рынка недвижимости в нашем регионе стимулировало профессиональное сообщество к формированию критериев, определяющих стоимость недвижимости и земельных участков, при этом местоположение имело важнейшее значение.

Начиная с 1997 года омские риелторы публиковали в журналах о недвижимости простейшую аналитику, представлявшую собой карту города, на которую накладывалась квадратная сетка из 16 квадратов. Для каждой зоны (зона состояла из одного квадрата) приводились интервалы рыночных стоимостей для объектов недвижимости (жилой, коммерческой, земельных участков). Чуть позже у некоторых омских риелторских компаний стали появляться варианты зонирования, связанные с исторически сформировавшимися частями города (исторический центр; поселок Московка, Амурский поселок, поселок Солнечный и т. д.). В таких вариантах зонирования уже можно было насчитать до 30 отдельных зон.

Следующим важным этапом развития территориально-экономического зонирования земель Омска стало появление реше-

\* Данные в статье приведены по состоянию на 1 января 2014 года. В настоящее время они актуальны, так как очередное ценовое зонирование города Омска в соответствии с планом работы некоммерческого партнерства «Омская коллегия оценщиков» будет выполнено в 4 квартале 2016 года.



ния Омского городского совета от 20 сентября 2000 года № 289 «Об утверждении временных величин дифференцированных платежей за землю на территории города Омска». В этом документе подробно описаны 42 оценочные зоны на территории города Омска и указаны дифференцированные ставки земельного налога для каждой из оценочных зон. Зонирование получилось достаточно объективным, поэтому не только администрация города, но и участники рынка недвижимости долгое время использовали этот документ с его последующими актуализациями в своей профессиональной деятельности.

В 2011 году появился еще один интересный вариант территориально-экономического зонирования для земель, наиболее часто участвующих в коммерческом обороте на территории города Омска, – зонирование, приведенное в бюллетене «Сборник рекомендаций для профессиональных участников регионального рынка недвижимости в части наиболее значимых факторов, влияющих на стоимость земельных участков по состоянию на 1 января 2011 года» (сборник рекомендаций распространяется некоммерческим партнерством «Омская коллегия оценщиков» на коммерческой основе. URL: <http://www.oko55.ru>), который был подготовлен рабочей группой Клуба брокеров коммерческой недвижимости совместно с несколькими омскими оценочными компаниями по состоянию на 1 января 2011 года.

На момент создания сборника рекомендаций в Клуб брокеров коммерческой недвижимости входили восемь крупных риелторских компаний Омска, которые контролировали около 40 процентов от регионального рынка коммерческой недвижимости и земли. Это позволило получить подробное зонирование города с разбивкой на 75 зон. Из них 33 зоны были сформированы для земель офисно-торгового назначения (ВРИ 5, 6, 7, 8) и 42 зоны для земель производственно-складского назначения (ВРИ 3, 9, 13). Такое зонирование активно

использовалось омскими оценщиками в работах по определению рыночной стоимости земельных участков для установления кадастровой стоимости через комиссию по урегулированию земельных споров, а также в судебном порядке. Этот документ использовался и администрацией города Омска для целей анализа корректности проведения кадастровой оценки и оценок, связанных с оспариванием кадастровой стоимости.

В конце 2013 года Министерство имущественных отношений Омской области объявило о намерении провести новый этап кадастровой оценки земель населенных пунктов Омской области по состоянию на 1 января 2014 года. Все участники регионального рынка земельных участков (местные власти и землепользователи) проявили огромную заинтересованность в справедливой оценке стоимости земельных участков, особенно на территории областного центра. В связи с этим в декабре 2013 года была создана рабочая группа экспертов на базе крупнейшего некоммерческого объединения омских оценочных компаний «Омская коллегия оценщиков». В рабочую группу вошли эксперты, представляющие ведущие оценочные и риелторские компании нашего региона, и эксперты из компаний, занимающихся землеустроительными работами на территории Омской области. Также в состав рабочей группы вошли члены экспертных советов федеральных саморегулируемых организаций – Российского общества оценщиков и Ассоциации российских магистров оценки.

Первой и основной задачей, которую требовалось решить совместными усилиями экспертов, являлось проведение актуального и качественного территориально-экономического зонирования города по состоянию на 1 января 2014 года. На втором этапе эксперты выделили основные ценообразующие факторы и оценили их влияние на стоимость земельных участков на территории региона. В качестве основы для актуализации территориально-



экономического зонирования рабочей группой были использованы два основных документа:

- решение Омского городского совета от 20 сентября 2000 года № 289 «Об утверждении временных величин дифференцированных платежей за землю на территории города Омска», с изменениями от 27 ноября 2003 года;
- Рекомендации для профессиональных участников регионального рынка недвижимости в части наиболее значимых факторов, влияющих на стоимость земельных участков, подготовленные рабочей группой Клуба брокеров коммерческой недвижимости.

В результате сопоставления этих документов сформировались новые ценовые зоны. Эксперты выделили 50 зон в пяти существующих административных округах города Омска. При формировании ценовых зон эксперты исходили из следующих основных положений:

1) при зонировании использовались границы существующих пяти административных округов города Омска. Кировский административный округ (далее также – АО) был дополнительно разбит на 2 части – Старый Кировск и территорию Кировского АО, находящуюся севернее аэропорта «Омск-Центральный». Таким образом, каждый из полученных 6 крупных районов делился дополнительно на более мелкие подрайоны – оценочные зоны;

2) учитывалось исторически сложившееся деление города на районы и поселки;

3) в качестве границ ценовых зон в основном использовались границы крупных улиц, берега рек Иртыш и Омь, существующие железнодорожные магистрали, границы крупных промышленных предприятий и парковых зон;

4) отдельные зоны были определены для территорий крупных предприятий, имеющих важное значение для областного центра (территория аэропорта «Омск-Центральный», территория Омского нефте-

перерабатывающего завода и т. д.);

5) отдельные зоны были определены для территорий небольших населенных пунктов (поселков, деревень), которые находятся на территории Омского района на небольшом удалении от административных границ областного центра;

6) зонирование проводилось таким образом, чтобы количество и размер полученных оценочных зон с необходимой точностью позволяли определять интервал рыночных стоимостей как для участков офисно-торгового назначения, так и для участков производственно-складского назначения. То есть полученные зоны с достаточной точностью указывают интервалы рыночных стоимостей и соотношение рыночных стоимостей между зонами для следующих видов разрешенного использования (далее также – ВРИ):

- земли под объекты промышленности, гаражи и стоянки (ВРИ 3, 9);
- земли под торговую и офисную недвижимость, земли под гостиницы и санатории (ВРИ 5, 6, 7, 8).

Далее была подготовлена база данных по земельным участкам областного центра, которые выставлялись на продажу в течение 2013 года, с разбивкой по основным видам разрешенного использования. Полученная база была наложена на сформированные экспертами 50 оценочных зон, после чего была проведена более точная настройка границ зонирования. При этом границы передвигались таким образом, чтобы уменьшить размер интервала рыночных стоимостей земельных участков в каждой из зон по сопоставимым видам разрешенного использования. При недостатке рыночной информации точная настройка границ проводилась с учетом экспертных мнений участников рабочей группы. Таким образом, было получено итоговое территориально-экономическое зонирование города Омска и граничащих с ним населенных пунктов. Границы каждой зоны были нанесены на карту Омска и точно описаны.





Территориально-экономическое зонирование города Омска, разработанное некоммерческим партнерством «Омская коллегия оценщиков», по состоянию на 1 января 2014 года

Схема зонирования показана на рисунке<sup>1</sup>:

- цвет зоны отражает среднюю стоимость земельных участков, зоны с одинаковой заливкой имеют одинаковую среднюю стоимость земельных участков;
- зоны в центре города имеют максимальную среднюю рыночную стоимость участков;
- чем дальше зона расположена от центра, тем меньше становится сред-

няя рыночная стоимость земельных участков.

Для каждой зоны были определены интервалы рыночной стоимости земельных участков в разрезе двух групп наиболее часто используемых в коммерческом обороте видов разрешенного использования (см. табл.).

Результаты проведенных работ оформлены в соответствующий «Сборник рекомендаций для профессиональных участников регионального рынка недвижимости

<sup>1</sup> С картой ценового зонирования можно ознакомиться на портале правительства Омской области. URL: <http://www.geo.omskportal.ru/CoGIS/Invest>



Территориально-экономические зоны города Омска с приведенными интервалами рыночной стоимости земельных участков по основным видам разрешенного использования

Код зоны	Описание границ зоны *	Интервал стоимости земли, р./кв. м	
		ВРИ 5, 6, 7, 8	ВРИ 3, 9
Ц1	р. Омь-р. Иртыш-ул. Фрунзе	5 000-15 000	2 000-4 000
Ц2	р. Иртыш-р. Омь-ул. М. Жукова-ул. Масленикова-ул. Пушкина-ул. Циолковского-пр. Маркса-Бульвар Победы	5 000-15 000	2 000-4 000
Ц3	р. Омь-ул. Фрунзе-р. Иртыш-ул. Кемеровская-ул. Герцена-ул. Октябрьская-ул. Чернышевского-ул. Кемеровская	4 000-10 000	1 000-3 000
Ц4	ул. Волховстрой-ул. 7-я Северная-ул. Красный Пахарь-ул. 5-я Северная-ул. 11-я Ремесленная-ул. Барнаульская-ул. 2-я Восточная-р. Омь-ул. Кемеровская-ул. Чернышевского-ул. Октябрьская-ул. Герцена-ул. Кемеровская	2 000-6 000	500-2 000
Ц5	р. Омь-ул. Б. Хмельницкого-юго-восточная граница Центрального административного округа-пр. К. Маркса-ул. Циолковского-ул. Пушкина-ул. Масленикова-ул. М. Жукова	2 000-6 000	500-2 000
Ц6	р. Омь-ул. 2-я Восточная-ул. 11-я Ремесленная-ул. 5-я Северная-ул. Красный Пахарь-ул. 7-я Северная-ул. Волховстрой-ул. 2-я Дачная-ул. 2-я Кольцевая-ул. Березовая-пр. А. Королева-Красноярский тракт-ул. 24-я Северная-ул. Челюскинцев-ул. 22-го Партсъезда до р. Омь	1 000-5 000	200-1 000
Ц7	р. Омь-створ ул. 25-я Линия от р. Омь до ул. Омская-Ж/Д пути, идущие вдоль ул. 3-й Разъезд-ул. 20 лет РККА-ул. Б. Хмельницкого до р. Омь	1 000-4 000	200-1 000
Ц8	р. Омь-ул. 22-го Партсъезда-ул. Челюскинцев-ул. 24-я Северная-Красноярский тракт-юго-восточная граница СНТ «Садовод-1»-северо-западная граница Старо-северного кладбища-Ж/Д пути от ст. Комбинатская в сторону ст. Омск-Северный до р. Омь	500-3 000	100-800
Ц9	р. Омь-Ж/Д пути от ст. Омск-Северный в сторону ст. Универсальная-Окружная дорога-Южная граница ЦАО-Ж/Д пути, идущие вдоль ул. 3-й разъезд-ул. Омская-створ ул. 25-я Линия до р. Омь	500-3 000	100-800
Ц10	р. Омь-Ж/Д пути к ст. Омск-Северный-Пушкинский тракт-восточная граница ЦАО до р. Омь	100-1 500	50-600
Ц11	р. Омь-Юго-восточная граница ЦАО-Окружная дорога-Ж/Д пути по направлению от ст. Универсальная в сторону Омск-Северный до р. Омь	100-1 500	50-600
Ц12	Поселки, расположенные за основной территорией города восточнее границы ЦАО между Пушкинским и Сыропятским трактом (п. Ростовка, п. Новомосковка, п. Андреевка, п. Пушкино и др.)	50-1 000	20-200
С1	р. Иртыш-ул. Кемеровская-ул. Волховстрой-ул. 2-я Дачная-ул. 2-я Кольцевая-ул. Березовая-ул. Красный путь-ул. Заозерная до р. Иртыш	4 000-12 000	500-2 000
С2	р. Иртыш-створ ул. Творовского-ул. 20-го Партсъезда-ул. 4-я Поселковая-ул. Заозерная до р. Иртыш	4 000-12 000	500-2 000
С3	ул. Красный Путь-ул. Заозерная-пр. А. Королева-ул. Березовая до ул. Красный Путь	1 500-5 000	500-1 500



Продолжение таблицы

Код зоны	Описание границ зоны *	Интервал стоимости земли, р./кв. м	
		ВРИ 5, 6, 7, 8	ВРИ 3, 9
С4	ул. 22-го Апреля–пр. А. Королева–ул. Заозерная–ул. 4-я Поселковая–ул. 20-го Партсъезда–ул. Тварковского–р. Иртыш–створ ул. Доковская–пр. Мира–50 лет Октября до ул. 22-го Апреля	1 500–4 000	300–1000
С5	пр. Мира–ул. Доковская–2-ой Окружной переулок–1-й Окружной переулок–ул. Энтузиастов–ул. Химиков–ул. Комбинатская–ул. Заозерная–Ж/Д пути по направлению от ст. Комбинатская в сторону ст. Омск-Северный–северо-западная граница Старо-Северного кладбища–юго-восточная граница СНТ «Садовод-1»–пр. А. Королева–ул. 22-го Апреля–ул. 50 лет Октября до пр. Мира	500–3 000	200–1000
С6	р. Иртыш–створ ул. Комбинатская–ул. Доковская–пр. Губкина–ул. Нефтезаводская–пр. Губкина–Красноярский тракт–ул. Заозерная–ул. Комбинатская–ул. Химиков–ул. Энтузиастов–1-й Окружной переулок–2-й Окружной переулок–ул. Доковская до р. Иртыш	300–1 000	100–700
С7	Красноярский тракт–Пр. Губкина–ул. Доковская–северо-восточная граница промзоны ОНПЗ до северной границы города–северная граница города до Красноярского тракта	200–1 000	200–800
С8	р. Иртыш–северная граница города–северо-восточная граница промзоны ОНПЗ до ул. Комбинатская–створ ул. Комбинатская до р. Иртыш–Пушкинский тракт–Ж/Д пути от ст. Омск-Северный в направлении ст. Комбинатская–Красноярский тракт–Северная граница города до Пушкинского тракта	100–1 000	100–500
С9	Поселки, расположенные за основной территорией города севернее границы САО между р. Иртыш и Пушкинским трактом (п. Береговой, п. Ключи, с. Раkitинко, с. Чернолучье, с. Красноярка, с. Круглая горка и др.)	50–1 000	20–200
О1	ул. Куйбышева–ул. 20 лет РККА–ул. Ипподромная до ул. Куйбышева	2 000–6 000	500–1500
О2	ул. Б. Хмельницкого–ул. 1-я Военная–южная граница ОАО–ул. Орловского–ул. 2-я Транспортная–ул. Учебная–ул. Бульварная–ул. Ипподромная до ул. Б. Хмельницкого	1 000–5 000	300–1200
О3	ул. Барабинская–ул. Хабаровская–ул. 1-я Военная–ул. Б. Хмельницкого–ул. 20 лет РККА–ул. М. Бердникова–Ж/Д пути по направлению от ст. Универсальная в сторону ст. Омск-Восточный до ул. Барабинская	1 000–4 000	300–1200
О4	Окружная дорога–ул. Барабинская Ж/Д пути по направлению от станции Омск-Восточный в сторону ст. Универсальная–ул. Омская–ул. 25-я Линия до р. Омь–р. Омь–Ж/Д пути от Ж/Д моста через р. Омь в сторону ст. Универсальная до Окружной дороги	300–3 000	200–700
О5	Северная и восточная границы ОАО–Ж/Д пути по направлению от ст. Густафьево в сторону ст. Московка–Окружная дорога	200–1 000	50–500
О6	Поселки, расположенные за основной территорией города восточнее границы ОАО между Сыропятским трактом и Ж/Д путями Омск–Новосибирск (п. Ульяновка, п. Травкино и др.)	100–800	50–300



Продолжение таблицы

Код зоны	Описание границ зоны *	Интервал стоимости земли, р./кв. м	
		ВРИ 5, 6, 7, 8	ВРИ 3, 9
Л1	р. Иртыш–Бульвар Победы–ул. Орловского–Ж/Д пути от ст. Привокзальная в сторону ст. Омск-Пассажирский–ул. 8-я Ленинская–ул. Марченко	3 000–10 000	500–2000
Л2	р. Иртыш–ул. Марченко–Ж/Д пути от ст. Омск-Пассажирский до Ж/Д моста через р. Иртыш	1 000–6 000	300–1500
Л3	Ж/д пути от ст. Омск-Пассажирский в сторону ст. Локомотивная и далее в сторону Ж/Д моста через р. Иртыш до ул. 14-я Чередовая–ул. 14-я Чередовая–ул. Территория ТПК–ул. Гуртьева–ул. Новосортировочная–северная и восточная граница промзоны Трансмаша до ст. Омск-Пассажирский	500–2 500	200–800
Л4	Ж/Д пути от ст. О.П. Труд в сторону ст. Омск-Пассажирский–северная и восточная граница промзоны Трансмаша–ул. Новосортировочная–ул. Гуртьева–северная граница ОАО «ПО «Иртыш»–ул. Территория ТПК–ул. 14-я Чередовая–Ж/Д пути от ул. 14-я Чередовая до створа ул. Урожайная–ул. Урожайная–ул. 1-я Комсомольская–ул. Тулицкая–ул. 1-я Тоннельная–Ж/Д пути в сторону Ж/Д моста до ст. О.П. Труд	300–2 000	150–700
Л5	Новосибирский тракт М51–Черлакский тракт–Ж/Д пути по направлению от ст. О.П. Труд в сторону ст. Москва–створ ул. 6-я Ленинградская–ул. 6-я Ленинградская–ул. 10-я Станционная–северная граница поселка Птицефабрика–ул. Светловская до Новосибирского тракта М51	500–2 500	200–800
Л6	р. Иртыш–Ж/Д пути от Ж/Д моста через р. Иртыш в сторону ст. О.П. Труд–ул. 1-я Тунельная–ул. Тулицкая–ул. 1-я Комсомольская–ул. Урожайная–Юго-западная граница СНТ «Сибирский садовод 1»–ул. 23-я Марьяновская–створ ул. 10-я Электровозная–ул. Яблонева до р. Иртыш	500–1 500	100–700
Л7	Черлакский тракт–Новосибирский тракт М51–р. Иртыш–ул. Яблонева–створ ул. 10-я Электровозная–ул. 23-я Марьяновская–Юго-западная граница СНТ «Сибирский садовод 1» до Черлакского тракта	300–1 200	100–600
Л8	р. Иртыш–Новосибирский тракт М51–ул. Светловская–северная граница поселка Птицефабрика–ул. 10-я Станционная–ул. 6-я Ленинградская–Ж/Д пути от ст. Москва в сторону ст. Густафьево–юго-восточная и южная граница ЛАО до р. Иртыш	200–1 000	50–400
Л9	Поселки, расположенные за основной территорией города южнее и юго-восточнее границы ЛАО между Ж/Д путями Омск–Новосибирск и р. Иртыш в сторону Павлодара (п. Морозовка, п. Ракитинка, п. Октябрьский, п. Иртышский и др.)	100–800	20–200
К1	Бульвар Архитекторов–р. Иртыш–створ Ленинградского моста от р. Иртыш до ул. Енисейская–ул. Енисейская–северная граница аэропорта Омск-Центральный от ул. Енисейской до ул. Конева–створ проспекта Комарова от ул. Конева до бульвара Архитекторов	2 000–8 000	1000–2000
К2	Северная граница аэропорта «Омск-Центральный»–автоммагистраль соединяющая ул. 22-го декабря и ул. С. Сейфулина–ул. С. Сейфулина–бульвар Архитекторов–створ ул. Комарова до северной границы аэропорта Омск центральный	2 000–5 000	500–2000



Окончание таблицы

Код зоны	Описание границ зоны*	Интервал стоимости земли, р./кв. м	
		ВРИ 5, 6, 7, 8	ВРИ 3, 9
К3	Территория действующего аэропорта «Омск-Центральный»	2 000–5 000	500–2000
К4	р. Иртыш–створ бульвара Архитекторов до пр. Комарова–пр. Комарова–ул. Лукашевича до р. Иртыш	1 500–5 000	500–1200
К5	Бульвар Архитекторов–ул. Волгоградская–ул. Лукашевича–пр. Комарова до бульвара Архитекторов	1 000–5 000	300–1000
К6	р. Иртыш–ул. Лукашевича–ул. Волгоградская–автоторога, ведущая от места пересечения ул. Волгоградская и ул. 2-я Солнечная на берег р. Иртыш	500–3 000	200–1000
К7	ул. Волгоградская–ул. С. Сейфулина–автомагистраль, соединяющая ул. 22-го декабря и ул. С. Сейфулина–Ж/Д пути по направлению от ст. Карбышево-1 к ст. Пламя– ул. Коттеджная–ул. 11-я Солнечная–створ ул. 1-я Любинская до ул. Волгоградская	500–2 000	100–800
К8	р. Иртыш–автоторога, ведущая от места пересечения ул. Волгоградская и ул. 2-я Солнечная на берег р. Иртыш– створ ул. 1-я Любинская до ул. Волгоградская до ул. 11-я Солнечная–ул. Коттеджная –Ж/Д пути в сторону ст. Пламя до северо-западной границы КАО–северо-западная и западная границы КАО до р. Иртыш	400–2 000	100–600
СК1	р. Иртыш–ул. Поворотникова–ул. Суворова–автоторога вдоль северной границы Омского завода гражданской авиации–ул. 60 лет Победы–ул. Суворова–створ Ленинградского моста от р. Иртыш до ул. Суворова	1 000–5 000	500–1500
СК2	р. Иртыш–Ж/Д пути от Ж/Д моста через р.Иртыш в сторону ст. Карбышева–Исилькульский тракт–Южная граница аэропорта Омск–Центральный–ул. 60 лет Победы–автоторога вдоль северной границы Омского завода гражданской авиации–ул. Суворова–ул. Поворотникова до р.Иртыш	1 000–4 000	350–1200
СК3	р. Иртыш–ул. Центральная–створ ул. 9-я Кировская от ул. Центральная до автомобильного моста через Ж/Д пути на ст. Карбышево–Ж/Д пути в направлении Ж/Д моста через р. Иртыш до р. Иртыш	500–2 000	300–1000
СК4	Восточная граница Новокировского кладбища–Ж/Д пути от ст. О.П. 2890 в сторону ст. Карбышева до автомобильного моста через Ж/Д пути–створ ул. 9-я Кировская от автомобильного моста через Ж/Д пути до ул. Центральная–створ ул. Центральная–створ ул. 2-я Москаленская до восточной границы Новокировского кладбища	500–1 500	200–800
СК5	р. Иртыш–южная и юго-восточная граница КАО до пересечения границы КАО с Ж/Д путями по направлению от ст. Петрушенко к Ж/Д мосту через р. Иртыш до створа восточной границы Новокировского кладбища–восточная граница Новокировского кладбища–створ ул. 2-я Москаленская–створ ул. Центральная–ул. Центральная до р. Иртыш	200–1 000	100–500
СК6	Поселки расположены за основной территорией города на левом берегу р. Иртыш (п. Новоомский, п. Троицкое, п. Ребровка, п. Верхний Карбуш, п. Входной, п. Петровка, п. Лузино, п. Приветная, п. Дружино и др.)	100–800	20–400

\* Описание границ приведено в оригинале (см. таблицу в Сборнике [5]).



в части наиболее значимых факторов, влияющих на стоимость земельных участков по состоянию на 1 января 2014 года». В сборнике представлено территориально-экономическое зонирование и описано влияние еще нескольких ценообразующих факторов на стоимость земельных участков. Влияние факторов определялось в результате проведенного по состоянию на 1 января 2014 года экспертно-аналитического исследования – анкетирования экспертов, участвовавших в работе.

Удобная электронная карта, созданная на основе территориально-экономического зонирования города Омска, размещена на инвестиционной карте ГИС-портала правительства Омской области (<http://www.geo.omskportal.ru/CoGIS/Invest>).

Данные о ценовом зонировании доступны всем заинтересованным лицам, желающим получить представление об ориентировочной рыночной стоимости своего участка. Для этого необходимо знать вид разрешенного использования участка и номер зоны, в которой он находится. На пересечении выбранных строки и столбца в представленной таблице будет находиться интервал рыночной стоимости сопоставимых земельных участков. Среднюю стоимость земли из этого интервала удобно использовать для предварительного анализа стоимости исследуемых земельных участков.

Обратим внимание на то, что полученный таким образом ориентир стоимости нельзя считать рыночной оценкой земельного участка, которую может провести только оценщик с учетом всех требований Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки. Ведь, кроме местоположения и вида разрешенного использования, на стоимость земли оказывают существенное влияние и другие факторы, такие как площадь участка, наличие коммуникаций, ограничения по использованию и застройке, транспортная доступность и т. д. Но анализ стоимости земли при помощи разра-

ботанного варианта зонирования поможет землепользователям оперативно выявлять существенные различия между рыночной и кадастровой стоимостями участков и своевременно обращается за профессиональной помощью к специалистам, а специалистам разработанное зонирование и рекомендации помогут сделать расчеты более качественными и обоснованными.

В настоящее время существующая в рамках омского регионального отделения Российского общества оценщиков и некоммерческого партнерства «Омская коллегия оценщиков» рабочая группа экспертов продолжает работу по актуализации территориально-экономического зонирования города Омска по состоянию на 1 января 2016 года. В частности, в 2016 году запланированы дальнейшее уточнение границ существующего зонирования города и проведение расчетов рыночной стоимости земельных участков для каждой из уточненных зон. Кроме этого, будет проведен очередной опрос ведущих экспертов омского рынка коммерческой недвижимости для определения влияния основных ценообразующих факторов на стоимость земельных участков.

В заключение отметим, что наличие общедоступных инструментов контроля уровня стоимости земельных участков, к которым можно отнести описанный вариант территориально-экономического зонирования, позволит более прозрачно проводить актуализацию кадастровой стоимости земельных участков на территории региона. Это, в свою очередь, позволит максимально учитывать взаимные интересы землепользователей и местных властей в отношении справедливого размера земельного налога, что будет способствовать развитию региона.

#### ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ.



2. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ.

3. Об утверждении временных величин дифференцированных платежей за землю на территории города Омска : решение Омского городского совета от 20 сентября 2000 года № 289.

4. Сборник рекомендаций для профессиональных участников регионального рынка недвижимости в части наиболее значимых факторов, влияющих на стоимость земельных участков (подготовлен рабочей группой Клуба брокеров коммерческой недвижимости совместно с оценочными компаниями

города Омска по состоянию на 1 января 2011 года). URL: <http://www.oko55.ru>

5. Сборник рекомендаций для профессиональных участников регионального рынка недвижимости в части наиболее значимых факторов, влияющих на стоимость земельных участков по состоянию на 1 января 2014 года. URL: <http://www.oko55.ru>

6. ГИС-портал правительства Омской области. URL: <http://www.geo.omskportal.ru/CoGIS/Invest>

7. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

 <p><b>СТАТУТ</b> ШКОЛА ПРАВА</p>	<p>Негосударственное образовательное учреждение дополнительного образования «Школа права «СТАТУТ»</p> <p><b>ЮРИДИЧЕСКИЕ СЕМИНАРЫ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ</b></p> <p>Телефон: (499) 956-08-65 <a href="http://www.statut.ru/">http://www.statut.ru/</a> E-mail: <a href="mailto:post@statut.ru">post@statut.ru</a></p>
<p><i>Место проведения:</i> Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ (РАНХиГС), г. Москва</p>	
<p>11.10–14.10</p>	<p><b>ПРАВА НА РЕЗУЛЬТАТЫ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:</b> комментарий изменений и практика применения IV Части ГК РФ</p>
<p>18.10–20.10</p>	<p><b>ЗАКОН О ЗАЩИТЕ КОНКУРЕНЦИИ.</b> «ЧЕТВЕРТЫЙ АНТИМОНОПОЛЬНЫЙ ПАКЕТ»: практика применения и комментарий изменений законодательства</p>
<p>21.10</p>	<p><b>ЗАКУПКИ ТОВАРОВ, РАБОТ И УСЛУГ ОТДЕЛЬНЫМИ ВИДАМИ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ПО ФЗ-223:</b> рекомендации по применению и анализ судебной практики</p>
<p>24.10–26.10</p>	<p><b>ЗАЩИТА ПРАВ КРЕДИТОРОВ ПРИ БАНКРОТСТВЕ:</b> новеллы законодательства и судебной практики</p>
<p>24.10–25.10</p>	<p><b>ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:</b> реформа законодательства и принципы регистрационной системы</p>
<p>31.10–02.11</p>	<p><b>РЕФОРМА ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РФ:</b> комментарий изменений гражданского законодательства</p>
<p>01.11.–02.11</p>	<p><b>КОНТРАКТНАЯ СИСТЕМА В СФЕРЕ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗАКУПОК:</b> комментарии и разъяснения по 44-ФЗ</p>
<p>07.11–08.11</p>	<p><b>НАЛОГОВЫЕ АСПЕКТЫ ДОГОВОРНОЙ РАБОТЫ</b></p>
<p>11.11</p>	<p><b>ОСОБЕННОСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ в Москве и Московской области</b></p>
<p>16.11–18.11</p>	<p><b>ДОГОВОРЫ, СВЯЗАННЫЕ С ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ:</b> комментарий изменений законодательства</p>
<p>21.11–15.12</p>	<p><b>НАЛОГОВОЕ ПРАВО</b></p>