УДК 332.622

Печаткина Яна Сергеевна,
студент бакалавриата, Южно-Уральский технологический
г. Челябинск
***Научный руководитель: Крайнева Светлана Васильевна** – к.б.н.,*
доцент кафедры строительство, архитектура и дизайн, Южно-Уральский технологический университет.

СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА Г. КОПЕЙСК

Аннотация. *В статье рассматривается стоимость земли, методы оценки земли, определение рыночной стоимости земельного участка, расположенного на территории Челябинской области г. Копейск и факторы, влияющие на рыночную стоимость. Статья подчеркивает важность достоверной оценки стоимости земельных участков в государственном и частном секторе, а так же в целях налогообложения.*

Ключевые слова: *стоимость земли, рыночная стоимость, объект оценки, сравнительный подход, оценка, земельный участок, доходный подход, затратный подход.*

COST OF LAND IN KOPEYSK

Summary. *The article discusses the cost of land, methods of land valuation, determining the market value of a land plot located in the Chelyabinsk region, Kopeisk, and factors affecting the market value. The article emphasizes the importance of reliable assessment of the value of land in the public and private sectors, as well as for tax purposes.*

Keywords: *land value, market value, object of assessment, comparative approach, assessment, land plot, income approach, cost approach.*

Стоимость земли – это теоретическая концепция, природа которой в принципе одинакова в любой экономике, пока рыночный механизм создан и действует для распределения земли. Однако цена земли может «контролироваться», особенно в социалистической экономике. Поэтому важно изучить теоретическую связь между ценой и стоимостью и процесс оценки, посредством которого стоимость может быть оценена и превращена в точку отсчета для цены.

Цена земли всегда является исторической величиной. Она создается только после совершения рыночной сделки. Стоимость, с другой стороны, имеет будущее значение. Она показывает, как актив недвижимости принесет пользу владельцу в будущем периоде владения как в полезности, так и в денежном выражении. Согласно этой концепции, мера будущего возможного дохода от земли более уместна для объяснения элемента стоимости.

Можно утверждать, что владелец собственности заинтересован только в вероятной цене продажи. Если рынок принимает определенный уровень цен в качестве клиринговой цены, личный субъективный уровень полезности отдельного инвестора не имеет значения.

Оценка – это процесс установления стоимости земли перед ее обменом. В зависимости от текущей рыночной ситуации в эту стоимость вносятся дополнительные корректировки (в сторону повышения или понижения), которые становятся ценой, когда стороны спроса и предложения приходят к соглашению. Таким образом, оценка не должна быть направлена на определение цены, хотя окончательная цена продажи действительно влияет на будущий процесс оценки при установлении стоимости.

Для определения рыночной стоимости земельного участка существует несколько подходов к оценке:

1. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
2. Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости

объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

3. Доходный подход – совокупность методов опенки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Приведем пример определения рыночной стоимости земельного участка г. Копейск сравнительным подходом.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Объект оценки – земельный участок, общей площадью 298 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Челябинска область, г. Копейск, ул. Ленина, д.41, Кадастровый номер: 74:30:0104003:4077, дата оценки 25.09.2020 г.

Местоположение объекта оценки указано на рисунке 1.

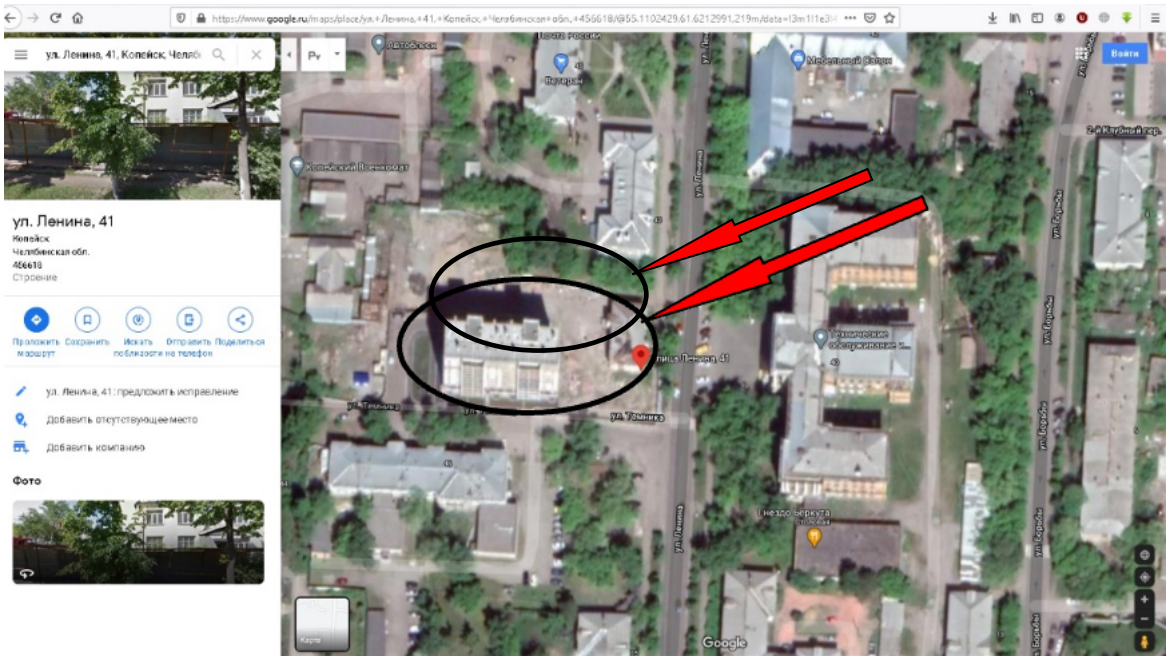


Рисунок 1. Локальное местоположение объекта оценки

Окружающая застройка оцениваемого объекта– нежилые помещения.

Состояние прилегающей территории – удовлетворительное.

Объекты транспортной инфраструктуры района – автомобильные дороги с асфальтовым и с улучшенным грунтовым покрытием.

Транспортная доступность – асфальтное покрытие. Транспортная

доступность оценивается, как хорошая.

Экологическая обстановка в пределах нормы для г. Копейска, Челябинской области.

Ближайшее окружение объекта оценки – смешанная застройка, представленная:

– вдоль ул. Ленина – административные здания, жилые дома.

Уровень транспортной и пешеходной доступности является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов при оценке объектов недвижимого имущества. Транспортная доступность Объекта оценки личным автомобильным транспортом характеризуется как хорошая:

– Объект оценки расположен на первой линии ул. Ленина;

– в районе расположения объекта оценки существует удобный выезд в разные районы города.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как удовлетворительная:

– в 150 метрах расположены остановки общественного транспорта.

Уровень транспортных потоков в непосредственной близости от Объекта оценки – средний – ул. Ленина является транспортной дорогой г. Копейска Челябинской области. Уровень пешеходных потоков в непосредственной близости от объекта оценки – средний, что объясняется удалением от остановок общественного транспорта.

Подъезд к объекту оценки осуществляется непосредственно с ул. Ленина, покрытие – асфальт, состояние – без существенных дефектов. Парковка автотранспорта в непосредственной близости от объекта оценки имеется, на прилегающей территории.

Территория расположения объекта оценки обеспечена всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры.

Описание земельного участка.

Общие сведения по оцениваемому земельному участку представлены в таблице 1.

Таблица 1. Краткое описание объекта оценки

Адрес	Челябинска область, г. Копейск, ул. Ленина, д.41
Оцениваемое право на земельный участок	Право собственности
Обременение	Отсутствует
Кадастровый номер земельного участка	74:30:0104003:4077
Общая площадь земельного участка, кв.м	298
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование (по документу)	Для многоэтажной застройки (многоэтажная жилая застройка (высотная застройка))
Форма земельного участка	многоугольная
Рельеф земельного участка	ровный, без значительных перепадов высот
Инженерная оснащенность	все элементы инженерной инфраструктуры (электро-,тепло-, водоснабжение и канализация)
Подъезд	асфальт, состояние – без существенных дефектов
Кадастровая стоимость земельного участка, руб. (согласно данным портала - http://pkk5.rosreestr.ru)	1189541,5
Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб./кв.м	3991,75

План земельного участка площадью 298 кв.м предоставлен на рисунке 2.



Рисунок 2. План земельного участка

Источники информации: выписка из ЕГРН, данные официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, данные визуального осмотра.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в соответствии со сравнительным подходом.

Рыночные стоимости земельных участков зависят от физических и экономических свойств объектов оценки.

Для расчета выбраны земельные участки, расположенные в г. Челябинске. По типу сделки – предложения о продаже, размещенные в сети интернет в период с апреля 2020 по сентябрь 2020 года, актуальные на дату оценки. Информация об актуальности цен и объявлений, по возможности, проверялась путем телефонных переговоров с продавцами, так удалось определить среднее значение удельной стоимости за 1 кв. м 3449,33 руб.

Внесение корректировок в цены аналогов.

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Корректировка на имущественные права к сопоставимым объектам не вводилась, так как все земельные участки предлагаются на праве собственности.

2. Условия рынка (скидки к ценам предложений).

Согласно данным «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт» корректировка на скидку к ценам предложений при не активном рынке по нижней границе 0,92, что указано на рисунке 3.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение по РФ[2]**
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,86	0,95	**0,91**
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,97	**0,92**

Рисунок 3. Скидка на торг

3. Корректировка на назначение.

Корректировка на использование к сопоставимым объектам не вводилась, так как все земельные участки имеют категорию земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование под МЖС.

4. Корректировка на местоположение.

Понятие «местоположение» весьма обширно и включает в себя: расстояние от районного центра, конкурентное окружение, инженерную, социальную и транспортную инфраструктуры, престижность и т.п. Так как анализ фактических данных предложений объектов из сегмента рынка объекта оценки проводился по участкам, расположенным разных районных центрах, проанализируем их местоположение в пределах области. Корректировка принята по «Справочнику оценщика недвижимости 2018, Земельные участки. часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» и составляет 0,80, что указано в таблице 2.

Таблица 2. Корректировка на местоположение

Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,51

5. Зависимость цен на земельные участки от размера участка.

Согласно данным «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт» коэффициент торможения составляет -0,21, что указано на рисунке 4.

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,685	**-0,17**	K s = (So/Sa) $^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,716	**-0,19**	K s = (So/Sa) $^{-0,19}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,745	**-0,21**	K s = (So/Sa) $^{-0,21}$
поселения до 50 тыс. человек	0,731	**-0,24**	K s = (So/Sa) $^{-0,24}$

Рисунок 4. Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Согласно данным «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт» исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b*S^{n},$$

где С– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.;

S– общая площадь земельного участка, кв.м.;

b– коэффициент активности рынка;

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

6. Корректировка на коммуникации.

Корректировки на коммуникации вводились согласно данным «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт», что указано на рисунке 5.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура ((незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			**1,00**
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,15	**1,10**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	**1,07**
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,14	**1,08**
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	**1,07**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,05	1,27	**1,14**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,06	1,16	**1,10**

Рисунок 5. Скидка/надбавка на инженерные коммуникации для земельных участков населенных пунктов.

7. Корректировка на снос ветхих зданий.

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов. Корректировки на снос ветхих зданий вводились согласно данным «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт» вводится для аналога № 2, что указано на рисунке 6.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Свободный (незастроенный)			**1,00**
2	Земельный участок **с ветхими зданиями, строениями или сооружениями,** подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,86	1,05	**0,96**

Рисунок 6. Корректировка на снос ветхих зданий

Выполнив расчёт с учетом всех корректировок, взвешенная стоимость за кв.м. составила 3171,04 рублей, а рыночная стоимость составила 944969,9

рублей. Расчет стоимости единицы общей площади объекта оценки представлены в таблице 3.

Коэффициент вариации 26,3%, это означает, что выборка соответствует критерию нормальности и пригодна для дальнейших расчетов.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

	Площадь (по объявлению), кв. м	Стоимость за участок, руб.	Стоимость за 1 кв.м, руб.	Корректировка на право	Скорректированная стоимость	Корректировка на торговую скидку	Скорректированная стоимость	Корректировка на местоположение	Скорректированная стоимость	Корректировка на назначения	Скорректированная стоимость	Корректировка на разницу в площади	Скорректированная стоимость	Корректировка на коммуникации	Скорректированная стоимость	Корректировка на снос	Скорректированная стоимость
1	1550	5000000	3226	1	3226	0,92	2968	0,80	2374	1,00	2374	1,41	3356	1,00	3356	1	3356
2	290	950000	3276	1	3276	0,92	3014	0,80	2411	1,00	2411	0,99	2397	1,00	2397	1	2301,12
3	1300	5000000	3846	1	3846	0,92	3538	0,80	2830	1,00	2830	1,36	3856	1,00	3856	0,96	3856
Взвешенная стоимость, руб./кв.м.																	3171,04
Рыночная стоимость, руб.																	944969,9

Таблица 3. Расчёт стоимости единицы общей площади объекта оценки

Рыночная стоимость при оценке недвижимости предполагает деятельность рынка, как такового, при наличии достаточного товара для удовлетворения спроса и предложения. При этих условиях возможно выведение средней цены или каких-либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены объекта оценки.

Согласование полученных результатов позволяют сделать вывод о том, что наиболее вероятная рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на

дату оценки, с учетом округления, составила 944970 (девятьсот сорок четыре тысячи девятьсот семьдесят) рублей.

Цена сделки соответствует рыночной, если находится в пределах интервала рыночных цен. Максимальное и минимальное значения интервала рыночных цен устанавливаются расчетным путем по ценам сопоставимых сделок, либо по данным информационно-ценовых агентств.

В заключении хотелось отметить, что рыночная стоимость земли играет ключевую роль в экономике и обществе в целом. Она не только отражает текущее состояние рынка недвижимости, но и служит индикатором экономического развития региона. Также рыночная стоимость земли влияет на налогообложение, распределение ресурсов и долговременное развитие инфраструктуры.

Список используемых источников:

1. Консультант Плюс [Электронный ресурс]. — URL:https://www.consultant.ru/ (дата обращения: 03.12.2024);

2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 08.08.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024) КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. — URL:https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/f124963d60b017a961fc045ff45832d98b95f32e/ (дата обращения 06.12.2024);

3. Росреестр [Электронный ресурс] : официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. — URL:https://rosreestr.gov.ru/ (дата обращения: 03.12.2024);

4. Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт [Электронный ресурс]URL: https://statrielt.ru/ (дата обращения: 03.12.2024);

5. Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. часть 1. Нижний Новгород: ИНФОРМ-Оценка, 2018. 368 с. С. 81.

6. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 31.07.1998 N 146-ФЗ (ред. от 30.09.2024) КонсультантПлюс

[Электронный ресурс]. — URL:https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/4d1b48a925459e6ef702d982a523d2bd0110f504/ (дата обращения 07.12.2024).