

М. В. Абрамова¹, Т. В. Межуева¹✉

Учет ценообразующих факторов земельных участков при проведении рыночной оценки

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: t.mejuewa@mail.ru

Аннотация. В научной статье рассматриваются особенности формирования рыночной стоимости земельных участков. Рассмотрено понятие рыночной стоимости земельного участка с учетом законодательства РФ. В ходе детального анализа исследуются основные факторы, влияющие на рыночную стоимость земельных участков.

Ключевые слова: рыночная стоимость, земельный участок, собственность, стоимость земельного участка, цена земельного участка

М. V. Abramova¹, T. V. Mezhujeva¹✉

Accounting for the pricing factors of land plots during market assessment

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: t.mejuewa@mail.ru

Abstract. The scientific article examines the peculiarities of the formation of the market value of land plots. The concept of the market value of a land plot is given, taking into account the legislation of the Russian Federation. In the course of a detailed analysis, the main factors affecting the market value of land plots are investigated.

Keywords: market value, land, property, land value, land price

В настоящее время, земля играет ключевую роль в социально-экономических и земельных отношениях, что оказывает большую поддержку для государства. Земельный участок представляет собой объект, обладающий всесторонними способностями в применении и достижении экономической выгоды для владельца.

Основным законодательным актом, регулирующим земельные отношения в РФ, является Земельный кодекс РФ [1]. Согласно Земельному законодательству, владелец вправе совершать любые административные и финансовые действия в рамках целевого назначения земельного участка, например: покупать или продавать землю. При осуществлении операций на земельном рынке требуется определение объективной рыночной стоимости, которая определяется при проведении оценки.

Оценочная деятельность в рамках закона [2] представлена в виде профессиональной деятельности, целью которой является определение стоимости объектов

оценки (рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной и иных видов) согласно федеральным стандартам оценки. На практике наиболее часто определяется рыночная стоимость.

На рис. 1 более подробно рассмотрены основные области применения рыночной стоимости земельных участков.



Рис. 1. Области применение рыночной стоимости

Однако для функционирования и будущего развития земельных правоотношений необходимо правильно понимать факторы формирования рыночной стоимости объектов.

В качестве рыночной стоимости рассматривается стоимость земельного участка как наиболее возможная цена, согласно которой участок может быть продан на открытом рынке при условии законной конкуренции [3], при наличии достоверной информации. Рыночная стоимость земельного участка определяется с учетом его индивидуальных особенностей и иных внешних факторов, оказывающих существенное влияние на этапе оценки [4].

Актуальность выбранной темы напрямую связана с расчетом стоимости земельных участков, что представляет первостепенную необходимость для владельцев собственности, банков, страховых и строительных компаний и прочих [5, 6]. В ходе анализа были выделены следующие факторы, которые оказывают влияние на определение итоговой стоимости земельного участка. Факторы в совокупности определяют рыночную стоимость земельных участков и могут быть использованы при их классификации (рис. 2).

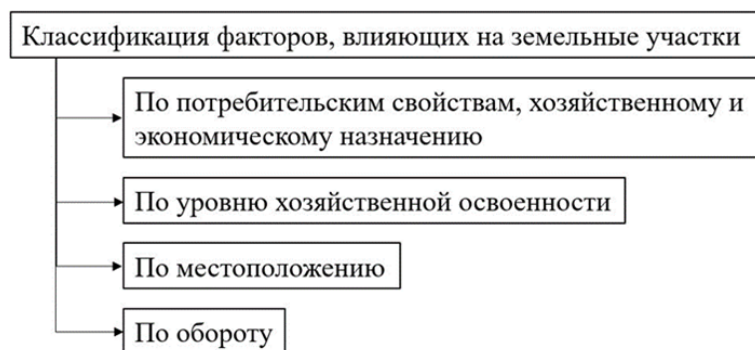


Рис. 2. Классификация факторов, влияющих на стоимость земельных участков

Главную нишу списка занимает местоположение объекта оценки. Различают географическое и экономическое местоположение земельного участка [7]. Географическое расположение определяется его координатами на карте, в то время как экономическое расположение зависит от факторов, таких как доступность и окружающая инфраструктура. Близость и доступность к городской инфраструктуре, транспортным узлам, торговым и деловым центрам, а также наличие коммуникаций напрямую влияют на стоимость земельного участка. В свою очередь важно учитывать случаи расположения объекта в пределах определенного населенного пункта или коттеджного поселка. Участки земли, близко расположенные к инфраструктуре поселка, либо же рядом с водоемами и лесами будут иметь более высокую стоимость, чем неосвоенные земли.

Не менее значимую роль играет категория и вид разрешенного использования (далее - ВРИ) земельного участка. Категория и ВРИ влияют не только на рыночную, но и на кадастровую стоимость земельного участка [8]. Для каждой категории целесообразно разработать шкалу оценочных факторов, т.к. в методике рыночной оценки факторы представлены в общем виде без соотнесения к целевому использованию.

Параметр площади земельного участка напрямую влияет на его стоимость, то есть чем он больше, тем выше стоимость оцениваемого объекта. Однако выделяют случаи, касающиеся формы земельного участка [9], таким образом, участки неправильной формы чаще всего стоят дешевле. Данная ситуация связана с тем, что участок неправильной формы тяжелее зонировать, нежели чем земельный участок квадратной или прямоугольной формы.

Следующий фактор формирования рыночной стоимости – состояние почвы [10] и рельефа [11, 12, 13]. Участки с глинистыми, болотистыми почвами обычно дешевле из-за их непригодности в ведении сельскохозяйственных работ. На стоимость земли оказывает влияние наличие оврагов или канав. С другой стороны, участки с плодородными почвами и ровным рельефом будут стоить дороже [14].

В случае наличия на участке построек цена возрастает, с учетом хорошего технического состояния возведенного объекта капитального строительства. Коммуникации также играют немалую роль, участок с подведённым светом, газом и водой будет стоить дороже.

Экономическая ситуация на рынке недвижимости, то есть конъюнктура и спрос на земельные участки [15], а также общая экономическая ситуация в стране могут влиять на формирование и изменение рыночной стоимости. Со стороны юридических аспектов отсутствие необходимых документов, правовых споров и обременений также влияют на стоимость земельного участка.

Таким образом, можно сделать вывод что на формирование рыночной стоимости земельных участков оказывают влияние различные ценообразующие факторы, которые предписываются рыночными условиями. Рыночная стоимость играет важное значение в области экологии, кадастра и налогообложения. Именно по этим причинам, необходимо, чтобы стоимость земельного участка была определены в условиях, отвечающих реальному состоянию рынка.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации : федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Врублевская, С. С. Влияние рыночной стоимости объектов недвижимости на кадастровую оценку / С. С. Врублевская, А. Л. Ильиных // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2021. – № 1. – С. 189-194. – DOI 10.33764/2687-041X 2021-1-189-194. – EDN VAMQOJ.
4. Симачкова Н.Н. Зарубина Е.В. Проблема оценки кадастровой стоимости земельного участка // Вестник алтайской академии экономики и права. – 2019. – № 5 – С. 9–10.
5. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело, 1997. – 480 с.
6. Ильина Т. Г. Виды и методы финансового и монетарного регулирования экономики в условиях современности // Проблемы учета и финансов.- 2015.- № 1.- С. 43-49.
7. Экономика недвижимости: учеб. пособие / [О. П. Кузнецова и др.] ; Минобрнауки России, ОмГТУ. – Омск : Изд-во ОмГТУ, 2020. – 256 с.
8. Яскевич Е.Е. Подходы к концепции стоимости земельных участков // журнал Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2006 – Вып. 3 – С. 75–89.
9. Ткачева О.А. Оценка землепользований различных форм собственности в Ростовской области: монография / О.А. Ткачева, Е.Г. Мещанинова. – Новочеркасск, 2009. –160 с.
10. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2002. – 554 с.
11. Чешев А.С., Алиева Н.В. Мелиорированные земли: их использование и оценка: монография. – Ростов-н/Д: Рост. гос. стрит. ун-т, 2012, –167 с.
12. Межхозяйственное (территориальное) землеустройство: учебное пособие для студентов по направлению подготовки 21.03.02 - «Землеустройство и кадастры» : учебное пособие / М.М. Брантова, З.Р. Тлехас . – Майкоп: изд-во Магарин О.Г., 2016. -122 с.
13. Соломкина Л.Г. Землепользование и аграрные преобразования // Экономика сельского хозяйства России, 2001. – №3 – С. 30.
14. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков: распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 (ред. От 31.07.2002) // Бюллетень Минюста РФ. – 2002. – № 6.
15. Акимов М. С. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости: учебное пособие по направлению подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» / М. С. Акимов, Н. Ю. Улицкая. – Пенза: ПГУАС, 2015. – 84 с.

© М. В. Абрамова, Т. В. Межуева, 2026