



Столыпинский
вестник

Научная статья

Original article

УДК 332.72

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ НА ПРИМЕРЕ МО ГОРОД
МАЙКОП**

DETERMINATION OF THE MARKET VALUE OF A LAND PLOT BY A
COMPARATIVE APPROACH ON THE EXAMPLE OF THE MAIKOP CITY

Зайцева Янина Викторовна, старший преподаватель кафедры землеустройства и земельного кадастра Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина (353823, Краснодарский край, ст. Марьянская, пер. Спускной, 1), тел. 8(918) 337-57-71, ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-7395-3441>, yaninazaiceva@mail.ru

Старчикова Ирина Валерьевна, студент IV курса землеустроительного факультета, Кубанский государственный аграрный университет им. И.Т. Трубилина (385069, респ. Адыгея, г. Майкоп, пос. Родниковый, ул. Новая, 34), тел. 8(989) 828-61-20, starchikova1102@mail.ru

Zaitseva Yanina Viktorovna, Senior Lecturer, Department of Land Management and Land Cadastre, Kuban State Agrarian University named after I.I. I. T. Trubilina (353823, Krasnodar Territory, Maryanskaya station, per. Spusknoy, 1), tel. 8(918) 337-57-71, ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-7395-3441>, yaninazaiceva@mail.ru

Starchikova Irina Valerievna, 4th year student of the Faculty of Land Management, Kuban State Agrarian University. I.T. Trubilin (385069, Republic of Adygea, Maikop,

settlement Rodnikovy, Novaya st., 34), tel. 8(989) 828-61-20, starchikova1102@mail.ru.

Аннотация. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости представляет собой сложную процедуру, которая требует рациональной и точной оценки. Для установления достоверной оценки недвижимости есть множество подходов, но на сегодняшний день основными являются: сравнительный, доходный и затратный. В последнее время в России происходит активное развитие земельного рынка, поэтому наблюдается высокая потребность в оценке объектов недвижимости. Это требуется для совершения различных операций: при покупке и продаже, при рефинансировании ипотеки, при оформлении займа под залог недвижимости и т.д. В статье представлен расчёт рыночной стоимости, используя сравнительный подход для земельного участка. Также были рассмотрены суть затратного, доходного и сравнительного подходов.

Annotation. Determination of the market value of a property is a complex procedure that requires a rational and accurate assessment. To establish a reliable real estate valuation, there are many approaches, but today the main ones are: comparative, profitable and costly. Recently in Russia there has been an active development of the land market, so there is a high need for valuation of real estate. This is required for various transactions: when buying and selling, when refinancing a mortgage, when applying for a loan secured by real estate, etc. The article presents the calculation of the market value using a comparative approach for a land plot. The essence of the costly, profitable and comparative approaches were also considered.

Ключевые слова: сравнительный подход, затратный подход, доходный подход, объект недвижимости, объект-аналог, рыночная стоимость, земельный участок.

Key words: comparative approach, cost approach, income approach, real estate object, analogue object, market value, land plot.

Введение. Затратный подход определяет расходы необходимые для восстановления или замещения объекта недвижимости с учетом его износа. Он основан на принципе - разумный потребитель не заплатит за объект недвижимости больше, чем за строительства объекта, аналогичного по всем параметрам.

Доходный подход представляет собой принцип, который определяет ожидаемый доход от объекта недвижимости. Его сущность состоит в определении текущей стоимости будущих выгод, то есть путем капитализации доходов.

Сравнительный подход – это определение рыночной стоимости путем сравнения объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости. При этом объектом-аналогом оценки является объект сходный по основным характеристикам, к которым относятся свойства, оказывающие существенное влияние на изменение цен. Среди элементов сравнения анализируются: состав передаваемых прав на объект; условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; характеристики месторасположения объекта; экономические характеристики использования объекта; условия продажи и т.д.

Результаты и их обсуждения. Для определения рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода следует использовать методы анализа рыночных данных и расчётов.

В данной статье оцениваемым объектом при сравнительном подходе является земельным участком площадью 710 квадратных метров, который расположен по адресу: Республика Адыгея, город Майкоп, хутор Гавердовский, улица Рождественская, 56. Категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства. Для нахождения объектов-аналогов использована актуальная информация о рыночной цене на сайте «Avito».

В результате определения рыночной стоимости земельного участка нами составлена таблица 1, где указываются основные характеристики оцениваемого

объекта и объектов-аналогов, вносятся корректировки цен для определения стоимости земельного участка.

Таблица 1 – Определение стоимости земельного участка сравнительным подходом

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5
Описание	01:08:1313004:224	01:08:1313004:153 Участок 8 сот. (ИЖС) Республика Адыгея, г.Майкоп, хутор Гавердовский, улица Октябрьская, 58	01:08:1313004:354 Участок 7,1 сот.(ИЖС) Республика Адыгея, г. Майкоп, х. Гавердовский, пер. Майский	01:08:1313004:463 Участок 6,7 сот.(ИЖС) Республика Адыгея, г.о. Майкоп, хутор Гавердовский, Клубный пер
Источник информации		https://www.avito.ru/maykop/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._iz_zhs_2564270576	https://www.avito.ru/maykop/zemelnye_uchastki/uchastok_71sot._iz_zhs_2556055315	https://www.avito.ru/maykop/zemelnye_uchastki/uchastok_67sot._iz_zhs_2382974665
Цена продажи		2000000	1650000	2300000
Площадь участка, кв.м.	710	788	710	670
Стоимость 1 кв.м.		2538	2324	3433
Корректировки		1	1	1
Передаваемые имущественные права, ограничения(обременения) этих прав	полное	полное	полное	полное

Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена		2538	1563	1685
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		1	1	1
Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена		2538	2324	3433
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена		2538	2324	3433
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)		1	1	1
Скорректированная цена		2538	2324	3433

Вид использования и (или) зонирование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена		2538	2324	3433
Местоположение объекта				
Район расположения	окраина г.Майкоп	окраина г.Майкоп	окраина г.Майкоп	окраина г.Майкоп
Корректировка на район расположения		1	1	1
Скорректированная цена		2538	2324	3433
Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Физические характеристики объекта				
Форма участка		прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена		2538	2324	3433
Общая площадь	710	788	710	670
Разница в площади, %		Менее 1500	Менее 1500	Менее 1500
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена		2538	2324	3433
Коммуникации	Газ, свет, вода	Газ, свет, вода	Газ, свет, вода	Газ, свет, вода
Корректировка		1,19	1,19	1,19
Скорректированная цена		3020.22	2765.56	4085.27
Наличие улучшений на земельном участке		нет	нет	нет
Корректировка		1	1	1

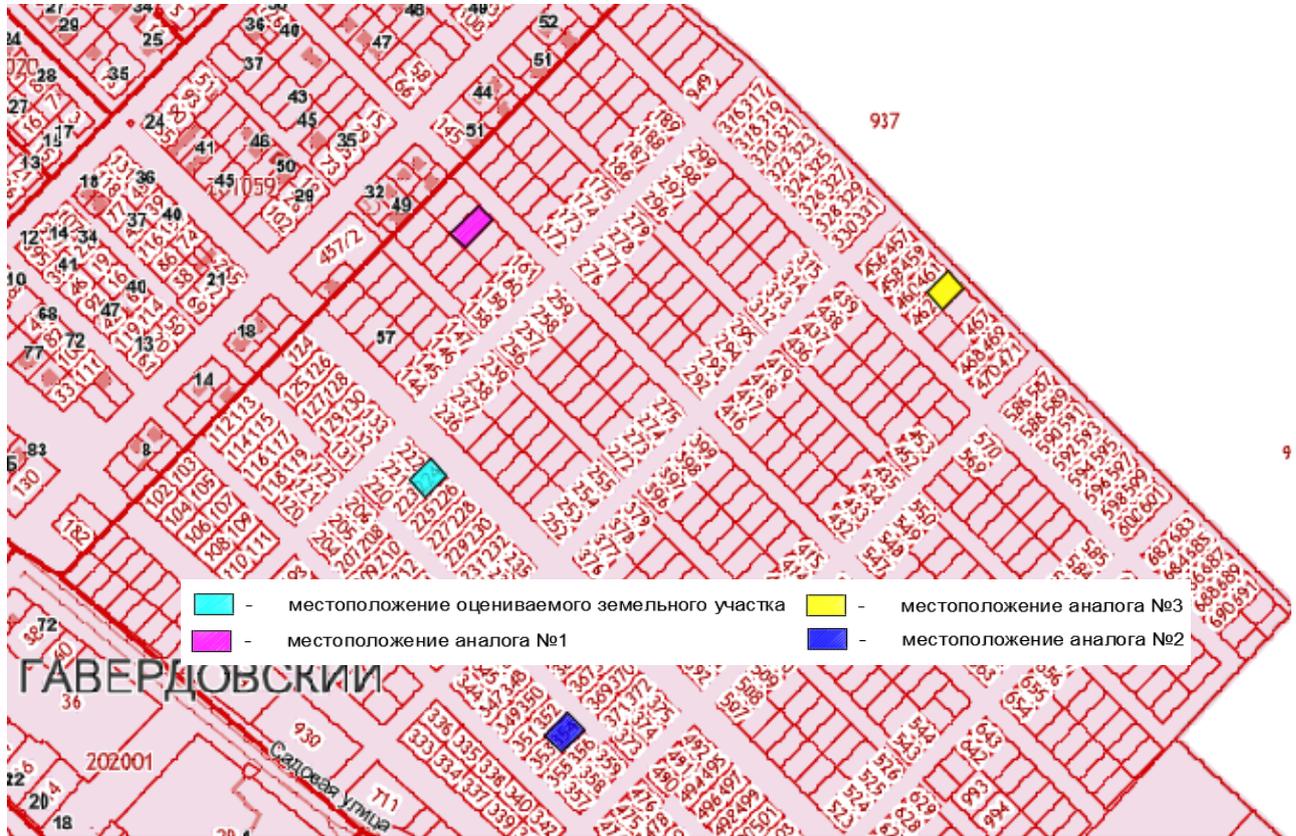
Скорректированная цена		3020.22	2765.56	4085.27
Количество корректировок		1	1	1
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Взвешенная стоимость аналога		996,67	912.63	1348.14
Стоимость 1 кв. м. площади оцениваемого объекта		3257,44		
Общая стоимость земельного участка		2312782,4		

Продолжение таблицы 1

В рассматриваемом случае корректировки (наличие улучшений на земельном участке, коммуникации, разница в цене, форма участка, район расположения, вид использования, условия рынка, условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки и ограничения) не производились из-

за аналогичности параметров земельных участков. Расположение земельных участков на публичной кадастровой карте представлено на рисунке 1.

Рисунок 1 – Расположение земельных участков на публичной кадастровой



карте

Далее была установлена корректировка площади, она является одной из существенных и оказывает большое воздействие на стоимость объекта. Корректировка определяется диапазоном площадей объектов аналога. В данном расчете корректировка не применялась, так как разница между площадями не превышала 1500 квадратных метров.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке. При присвоении весов результатам, полученных в рамках используемых подходов к оценке, анализируется тип, качество, обширность информации, на основании которой проводился расчет. В

результате проведенной оценки, были получены следующие результаты, представленные в таблице 2.

Стоимость оцениваемого земельного участка, полученная в результате применения сравнительного подхода, составляет 2312782. Такая сумма аналогична с объектами сравнения, в основном это обусловлено расположением земельного участка, площадью, суммой корректировок, категорией земель, видом разрешенного использования и т.д.

Таблица 2 - Согласование результатов оценки

Объект оценки (земельный участок)	Подход	Стоимость	Удельный вес	Взвешенная стоимость
	Сравнительный	2312782	1	2312782
	Доходный	не применялся		0
	Затратный	не применялся		0
Итоговая стоимость				2312782

Исходя из проведенного исследования можно сделать вывод, что сравнительный подход является одним из эффективных способов определения рыночной стоимости объектов недвижимости, так как он отражает спрос и предложение на открытом рынке.

Литература

1. Об утверждении Федерального стандарта оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1): Приказ Минэкономразвития № 297 от 20.05.2015 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180064
2. Зайцева, Я. В. Обоснование необходимости проведения землеустроительных работ в условиях земельного рынка / Я. В. Зайцева // Научное обеспечение агропромышленного комплекса : Сборник тезисов по материалам Всероссийской (национальной) конференции, Краснода, 19 декабря 2019 года / Ответственный за выпуск А. Г. Коцаев. – Краснода:

- Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина, 2019. – С. 507-508.
3. Зайцева, Я. В. Активизация земельного рынка / Я. В. Зайцева // Творчество молодых ученых и студентов в области экономических наук : Материалы международного конкурса научных публикаций молодежи. – Краснодар : ФГБУ "Российское энергетическое агентство" Минэнерго России Краснодарский ЦНТИ- филиал ФГБУ "РЭА" Минэнерго России, 2018. – С. 100-106.
 4. Радчевский, Н. М. Зарубежный опыт развития земельного рынка / Н. М. Радчевский, Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. – 2019. – № 11(112). – С. 1079-1081.
 5. Радчевский, Н. М. Обоснование необходимости государственного регулирования рынка сельскохозяйственных земель / Н. М. Радчевский, Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. – 2019. – № 12(113). – С. 122-125.

References

1. Approval of the Federal Valuation Standard, Approaches and Requirements for Valuation (FSO No. 1): Order of the Ministry of Economic Development No. 297 dated 05.20.2015 [Electronic resource] // ConsultantPlus. – Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180064
2. Zaitseva, Ya. V. Justification of the need for land management work in the conditions of the land market / Ya. V. Zaitseva // Scientific support of the agro-industrial complex: Collection of abstracts based on the materials of the All-Russian (national) conference, Krasnodar, December 19, 2019 / Responsible for the release A. G. Koshchayev. – Krasnodar: Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilina, 2019. - S. 507-508.
3. Zaitseva, Ya. V. Activation of the land market / Ya. V. Zaitseva // Creativity of young scientists and students in the field of economic sciences: Materials of the international competition of scientific publications of youth. - Krasnodar : FGBU "Russian Energy Agency" of the Ministry of Energy of Russia Krasnodar CNTI -

- branch of the FGBU "REA" of the Ministry of Energy of Russia, 2018. - P. 100-106.
4. Radchevsky, N. M. Foreign experience in the development of the land market / N. M. Radchevsky, Ya. V. Zaitseva // Economics and Entrepreneurship. - 2019. - No. 11 (112). - S. 1079-1081.
 5. Radchevsky, N. M. Justification of the need for state regulation of the agricultural land market / N. M. Radchevsky, Ya. V. Zaitseva // Economics and Entrepreneurship. - 2019. - No. 12(113). - S. 122-125.

©Зайцева Я.В., Старчикова И.В. 2023 Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №3/2023.

Для цитирования: Зайцева Я.В., Старчикова И.В. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ НА ПРИМЕРЕ МО ГОРОД МАЙКОП // Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №3/2023.