



ОСОБЕННОСТИ ЗЕМЛИ КАК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Е. Ю. Андреева¹, Н. Б. Палига²

*ФГБОУ ВО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»,
2, ул. Державина, г. Макеевка, ДНР, Российская Федерация, 286123.*

E-mail: ¹e.y.andreeva@donnasa.ru, ²n.b.paliga@donnasa.ru

Получена 13 мая 2023; принята 23 мая 2023.

Аннотация. В статье анализируются различные подходы относительно содержания понятий «земля», «земельный участок» как объектов рыночных отношений. Проанализированы и систематизированы физические, юридические, экономические и социальные особенности земельных участков как объектов оценки. Рассмотрены категории земель по основному целевому назначению. Выделены основные составляющие земельного участка. Обозначены основополагающие факторы, оказывающие влияние на цены земельных участков. Показано влияние свойств и особенностей земельных участков на использование различных подходов к определению их средней рыночной стоимости. На основе аналитических данных проанализирована средняя рыночная цена на земельные участки по регионам и по округам Российской Федерации. Установлен диапазон цен, обусловленный различными факторами и особенностями участков земли. Показано значение пространственных информационных систем при определении рыночной стоимости земли.

Ключевые слова: земля, земельный участок, землепользование, оценка земельного участка, кадастровая стоимость земли, рыночная цена земельного участка.

ОСОБЛИВОСТІ ЗЕМЛІ ЯК ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

О. Ю. Андреева¹, Н. Б. Палига²

*ФДБОУ ВО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури»,
2, вул. Державіна, м. Макіївка, ДНР, Російська Федерація, 286123.*

E-mail: ¹e.y.andreeva@donnasa.ru, ²n.b.paliga@donnasa.ru

Отримана 13 травня 2023; прийнята 23 травня 2023.

Анотація. У статті аналізуються різні підходи щодо змісту понять «земля», «земельна ділянка» як об'єктів ринкових відносин. Проаналізовано та систематизовано фізичні, юридичні, економічні та соціальні особливості земельних ділянок як об'єктів оцінки. Розглянуто категорії земель за основним цільовим призначенням. Виділено основні складові земельної ділянки. Позначено основні чинники, які впливають на ціни земельних ділянок. Показано вплив властивостей та особливостей земельних ділянок на використання різних підходів до визначення їхньої середньої ринкової вартості. На основі аналітичних даних проаналізовано середню ринкову ціну на земельні ділянки по регіонах та округах Російської Федерації. Встановлено діапазон цін, зумовлений різними факторами та особливостями ділянок землі. Показано значення просторових інформаційних систем щодо ринкової вартості землі.

Ключові слова: земля, земельна ділянка, землекористування, оцінка земельної ділянки, кадастрова вартість землі, ринкова ціна земельної ділянки.



FEATURES OF LAND AS A SUBJECT OF ASSESSMENT

Elena Andreeva¹, Nadezhda Paliga²

FSBEI HE «Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture»,

2, Derzhavina Str., Makeyevka, DPR, Russian Federation, 286123.

E-mail: ¹ e.y.andreeva@donnasa.ru, ² n.b.paliga@donnasa.ru

Received 13 May 2023; accepted 23 May 2023.

Abstract. The article analyzes various approaches regarding the content of the concepts of «land», «land» as an objects of market relations. The physical, legal, economic and social features of land plots as objects of assessment are analyzed and systematized. The categories of lands according to the main purpose are considered. The main components of the land plot are identified. The fundamental factors influencing the prices of land plots are indicated. The influence of the properties and characteristics of land plots on the use of various approaches to determining their average market value is shown. On the basis of analytical data, the average market price for land plots by regions and districts of the Russian Federation was analyzed. The price range is summarized, due to various factors and features of land plots. The importance of spatial information systems in determining the market value of land is shown.

Keywords: land, land use, land valuation, cadastral value of land, market price of land.

Введение

В современных условиях особую значимость приобретает проблема устойчивого развития землепользования. Функциональная особенность использования земли обусловила ее важное место среди других природных ресурсов. Она является пространственной основой для размещения производительных сил и расселения населения, материальным базисом благосостояния общества, основой для нормального течения хозяйственных процессов всех факторов экономического роста: материальных, трудовых, технических, природных и др.

В рамках данного исследования земля рассматривается в роли товара, который обладает свойствами, присущими любому товару: способностью удовлетворять потребности и пригодностью к обмену. Она является также специфическим средством и фактором производства и обладает рядом уникальных свойств. Поскольку земельные ресурсы являются главным государственным богатством, а земельный рынок еще не сформировался полностью и невозможно достаточным образом обеспечить конкурентоспособность купли-продажи земельных участков, эффективное инвестирование и прочие рыночные условия,

то вопросы землепользования требуют особого регулирования и контроля со стороны органов власти.

Опыт зарубежных стран показывает, что развитый рынок земли позволяет получить такие экономические преимущества, как: эффективное землепользование; практическое отсутствие дефицита земельных участков; формирование рыночной стоимости земли с учетом большого количества факторов ценообразования; более эффективное освоение земельных участков; максимальный учет интересов как покупателей, так и продавцов [1].

Анализ последних исследований

Вопросам землепользования и оценки земли посвящено значительное количество работ зарубежных и отечественных ученых, таких как К. В. Мальцев, Е. В. Ельникова, Р. Dale, J. McLaughlin, Т. Hrvoje, М. Hrvoje, М. Siniša, R. Ante и др. В их трудах достаточно широко исследованы вопросы оценки земли, разработаны различные методики определения стоимости земельных участков. Однако отдельные аспекты государственного регулирования земельных отношений, а также некоторые факторы и

особенности, влияющие на формирование цены земельного участка, недостаточно раскрыты.

Цель исследования

Целью исследования является изучение и систематизация теоретических и практических подходов к оценке земельных участков с учетом их особенностей при обосновании их рыночной цены.

Основной материал исследования

Изучая землю как объект рыночных отношений, целесообразно использовать понятие «земельный участок», т. к. именно земельный участок и совокупность прав на него являются объектом товарного оборота, а не земля в целом [2].

Земельный участок представляет собой часть земной поверхности, которая имеет

фиксированные пределы, характеризуется определенным местоположением, природными свойствами, различными физическими параметрами, правовым и хозяйственным статусом и другими характеристиками, обеспечивающими ее использование в экономических отношениях [3]. Правовой статус субъекта позволяет определить форму законного владения землей, ее целевое назначение, помогает получить разрешение на использование.

С учетом рыночных отношений имеет смысл выделить такие основные составляющие земельного участка, как физические, экономические, юридические и социальные (рис. 1).

Физическая составляющая определяется площадью земной поверхности в пределах определенного участка с учетом месторасположения, неровностей её поверхности, который отделяет ее от смежных участков и устанавливается непосредственно на местности согласно



Рисунок 1 – Особенности земельного участка как объекта оценки.

каталогу координат углов поворотов пределов, типу почв, залежам полезных ископаемых и прочим физическим характеристикам. Юридический статус земельного участка – это совокупность прав собственности, застройки, залога, сервитутов, преимущества приобретения и других законных обязательств относительно земельных участков, определяющих специфику их отчуждения и использования. Экономическая составляющая определяется тем, что, с позиции рынка, земельный участок выступает в качестве инвестиционного товара со всеми присущими ему свойствами (полезностью, доходностью, ликвидностью и т. д.), имеющий определенную стоимость с учетом издержек, связанных с приобретением и эксплуатацией, и обладающий возможностью получения дохода и прибыли, получаемых в процессе использования. Социальный статус земли обусловлен тем, что она является пространственным базисом как для жизнедеятельности людей, так и для создания условий их комфортного существования с учетом размещения других объектов на

ней, т. е. имеет многофункциональное назначение. Кроме того, земля является невосполнимым природным ресурсом, защищаемым законодательством на благо всего населения государства.

Согласно Земельному кодексу РФ «Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом». «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами» [4].

Известно, что земельные участки являются главным государственным богатством, которое всегда должно находиться под особой службой охраны в лице государства. Согласно законодательству [4] к землям государства относятся все земли в пределах его территории, в том числе острова и земли, занятые водными объектами, которые по основному целевому назначению делятся на категории, представленные на рисунке 2.

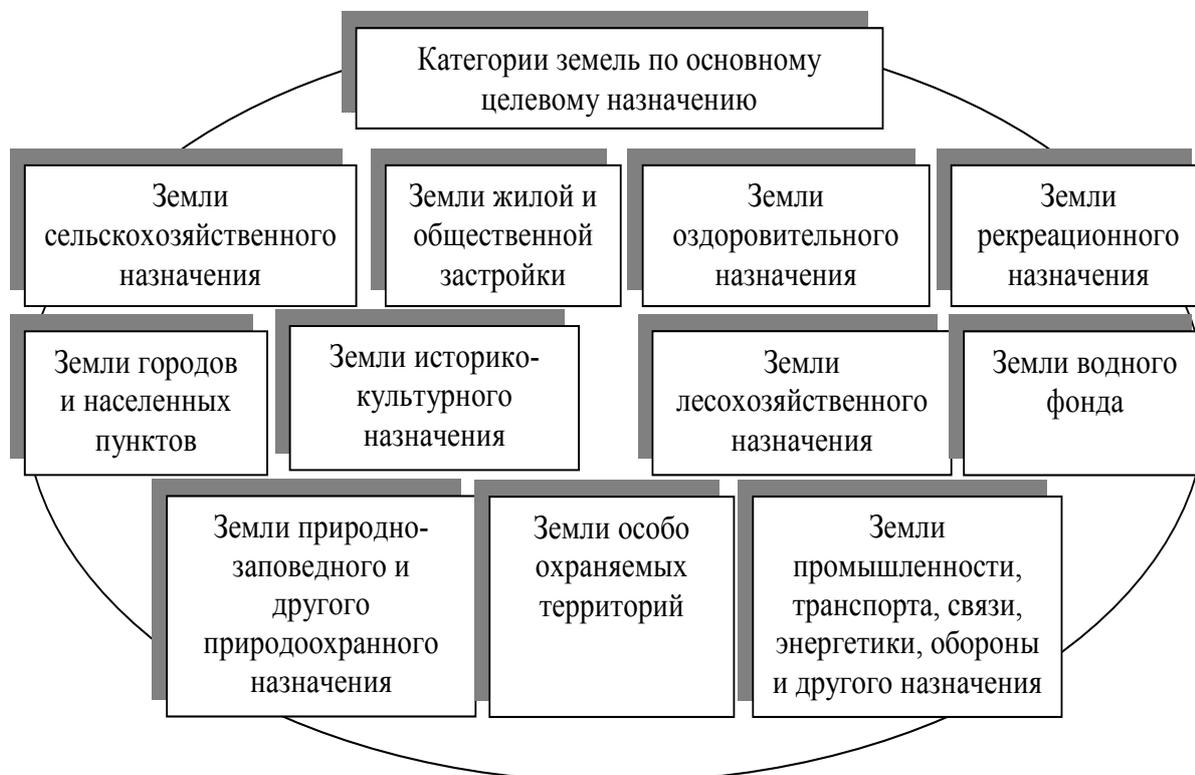


Рисунок 2 – Категории земель по основному целевому назначению.

В современных условиях земельные ресурсы рассматриваются в разнообразных аспектах, например, как: природный ресурс; пространственный базис (основа) жизнедеятельности и функционирования общества; важнейший компонент окружающей среды, природный объект; средство и фактор производства; объект правовых отношений; объект недвижимости; товар.

В рамках настоящего исследования в первую очередь земельные ресурсы рассматриваются в роли товара, объекта рыночного оборота с учетом уникальных особенностей, свойств и качеств земли.

Оценка земли – это процесс присвоения стоимости земельным участкам. Стоимость земли должна определяться в процессе ее покупки, продажи, сдачи в аренду или налогообложения, а также при возникновении необходимости расчета активов, принадлежащих физическому или юридическому лицу. Выбор метода оценки во многом определяется типом собственности и целью оценки [5].

Земля обладает свойствами, характерными для любого товара: способностью удовлетворять широкий спектр человеческих потребностей и пригодностью к обмену. При этом она является также специфичным средством и фактором производства и обладает рядом уникальных характеристик.

Общие особенности оценки стоимости земельных участков следующие:

- 1) земельные ресурсы не являются результатом предшествующего труда;
- 2) земельные ресурсы имеют физическую долговечность и при рациональном использовании не изнашиваются, обеспечивают стабильную прибыльность и меньший коммерческий риск по сравнению с другими альтернативными вариантами капитальных вложений;
- 3) свойством земли как товара является ее площадь, то есть необходимость и потенциал использования земли в тех пределах пространства, которое определено самой природой. При этом к стоимости площади оцениваемого земельного участка относят земли, занятые зданиями, сооружениями, различными объектами и зонами, необходимыми для их содержания;
- 4) земля имеет постоянное местонахождение, то есть существует объективная необходимость

использования земли там, где она непосредственно размещена. В соответствии с местонахождением устанавливаются различные факторы (материальные, социально-экономические, административные и прочие), которые оказывают влияние на цену земельного участка;

- 5) земля не замещается другими средствами производства, что обуславливает необходимость вложения дополнительных затрат для повышения уровня интенсификации использования земельных участков. Граничное значение земли, ее незаменимость ограничивают ее предложение. Это порождает возникновение понятия земельной ренты, являющейся ключевой категорией экономики земельных отношений [2];
- 6) поскольку реальный рынок земли еще не сформировался и объективно невозможно обеспечить конкурентоспособность продажи, типичность финансирования и прочие рыночные условия, то и цены на земельные участки не могут в полном объеме отвечать общепринятой концепции рыночной стоимости. В результате этого их часто называют «условно рыночными», «рыночная стоимость с учетом ограничений» или «оценочная стоимость».

Таким образом, цены на земельные участки зависят от множества факторов. Определяющим является тип цены – кадастровый или рыночный (определяют в отношении объекта оценки – участка земли). Не менее важными факторами являются категория земельного участка, его местоположение, административный статус населенного пункта, развитость инфраструктуры, функциональное использование, уровень обустройства, физические свойства и тому подобное. В договорах купли-продажи, в т. ч. при выдаче ипотечного кредита, чаще всего фигурирует рыночная стоимость земельного участка.

Перечисленные особенности обуславливают различия в подходах к определению средней рыночной стоимости земельных участков участниками и исследователями этой сферы. Так, по информации оценщиков сервиса «Авито Недвижимость» средняя цена участка земли в Российской Федерации в апреле 2022 года составляла около 45 тыс. руб. за сотку [6].

Отмечается также средний рост цен на землю по России в районе 20 %. Аналитические данные, размещенные на информационном ресурсе «ZakonGuru», позволяют определить среднерыночную стоимость участка земли в июле 2020 года в размере 191,2 тыс. руб. за сотку [7]. Информационный ресурс «Твой Адрес» [8] в разделе цен на земельные участки в России показывает колебание цены за различные объекты земли от 335 руб./м² в феврале 2022 года до 634 руб./м² в феврале 2023 года, т. е. цены выросли почти на 90 %.

Максимально объемными с позиций аналитического анализа оказались данные цифровой платформы «Restate.ru», в соответствии с которыми средняя цена земельного участка на конец февраля 2023 года составила 187,5 тыс.руб. за сотку [7–9].

Данные, представленные на рисунке 3 свидетельствуют, что наибольшая средняя стоимость земельных участков зафиксирована в городах Москва и Санкт-Петербург – 1 625,8 и 1 380,2 тыс.руб./сот. соответственно. Также высокий уровень цен на земельные участки зафиксирован в Краснодарском крае – 638,2 тыс.руб./сот., Кемеровской области – 539,2 тыс.руб./сот., Тамбовской области – 493,8 тыс.руб./сот., Кабардино-Балкарской Республике – 473,2 тыс.руб./сот., Ростовской области – 450,6 тыс.руб./сот., Ставропольском крае – 379,5 тыс.руб./сот.

Наименьшую стоимость имеют участки земли в Псковской области – 23,9 тыс.руб./сот., Еврейской автономной области – 25,0 тыс.руб./сот., Мурманской области – 32,0 тыс.руб./сот., Новгородской области – 33,4 тыс.руб./сот., Курганской области – 40,9 тыс.руб./сот., Кировской области – 41,4 тыс.руб./сот., Камчатском крае – 42,9 тыс.руб./сот. и Вологодской области – 44,5 тыс.руб./сот.

Стоит отметить, что данные участки относятся к категории земель населенных пунктов, предназначенных в основном для индивидуальной жилой застройки. При этом самой высокой является стоимость земельных участков коммерческого назначения.

Обобщим изученные статистические данные, представив среднюю цену земельных участков по округам Российской Федерации (рис. 4).

Таким образом, наибольшую стоимость имеют земельные участки Крымского федерального округа – 428,8 тыс. руб./сот., наименьшую – Уральский федеральный округ – 106,0 тыс. руб./сот. Достаточно высокая цена земельных участков в Северо-Кавказском и Южном федеральных округах (286,5 тыс. руб./сот. и 274,1 тыс. руб./сот. соответственно).

Подобный ценовой разброс по регионам Российской Федерации обусловлен выгодностью/ невыгодностью расположения участка (удаленность от крупных городов и/или рекреационных зон), развитостью инфраструктуры, наличием коммуникаций, различных улучшений на участке, экологическими параметрами и тому подобное. И, конечно, не стоит забывать о платёжеспособности, инвестиционной активности и занятости населения, проживающего на данных территориях.

Современные тенденции на рынке недвижимости, а также в налогообложении земли требуют оценки земельных участков при наличии соответствующей информации об объектах оценки, которая должна быть легкодоступной, прозрачной и обоснованной [10]. Как показала практика, наличие различных пространственных информационных систем оценщиков и аналитиков доказала свою эффективность. Кроме того, подобные пространственно-информационные модели могут быть использованы в качестве основы для более крупных и комплексных систем, определяемых большим количеством факторов оценки, которые могут сыграть решающую роль при классификации земель, оценке наилучшего и наиболее эффективного землепользования и выявления основных тенденций развития территорий.

Выводы

Резюмируя вышеизложенное, нужно отметить, что земля является основой функционирования экономики государства в целом и всех систем его жизнеобеспечения, территориальной базой для застройки жилыми, коммунально-бытовыми, промышленными, транспортными и другими зданиями и сооружениями в целях удовлетворения жилищно-коммунальных, культурно-бытовых и других потребностей населения, проживающего на этой территории. Следует особо

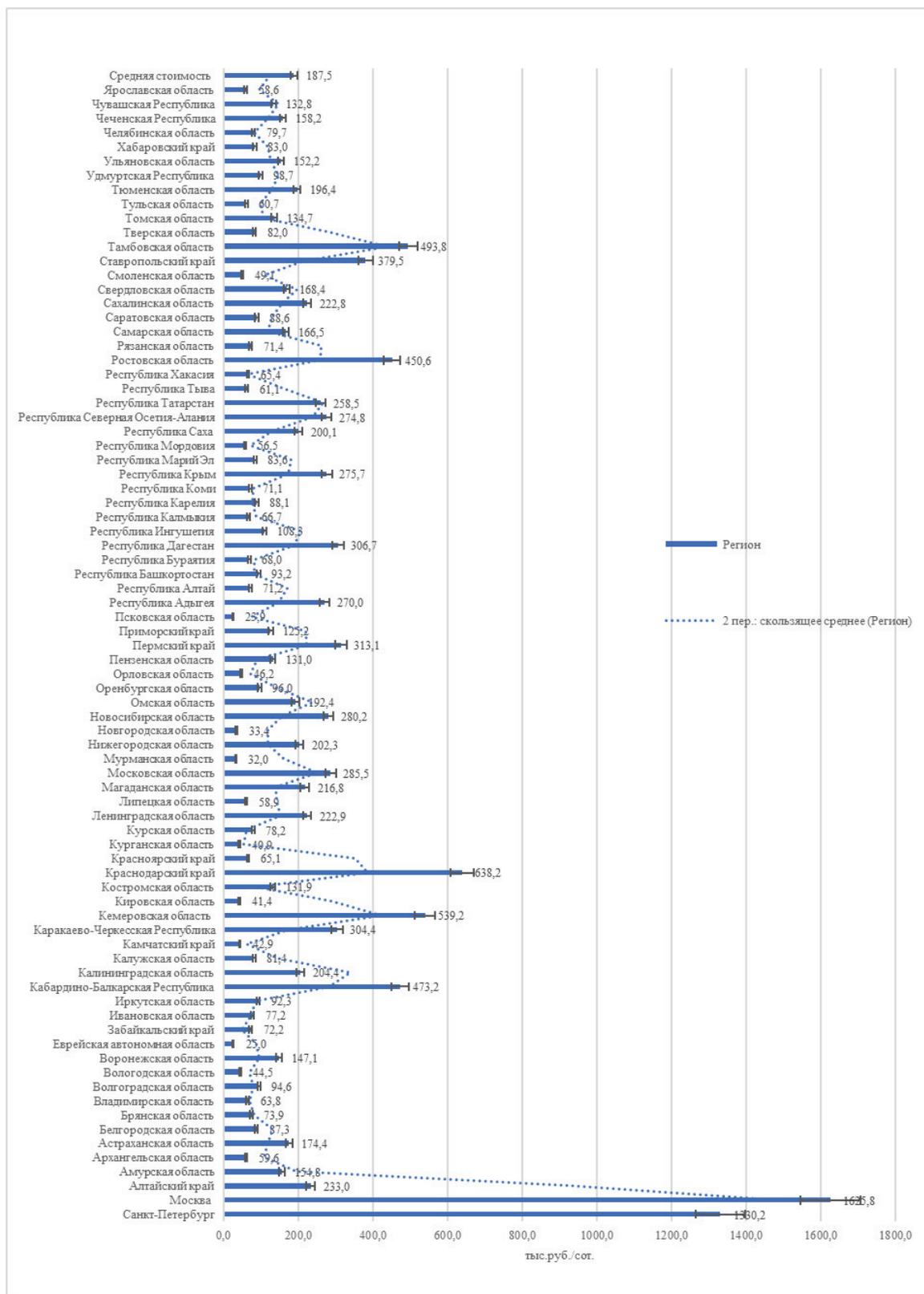


Рисунок 3 – Средняя цена земельных участков по регионам РФ на 01.03.2023 г. (составлено на основании цифровой платформы «Restate» [9]).*

*без учета новых субъектов РФ

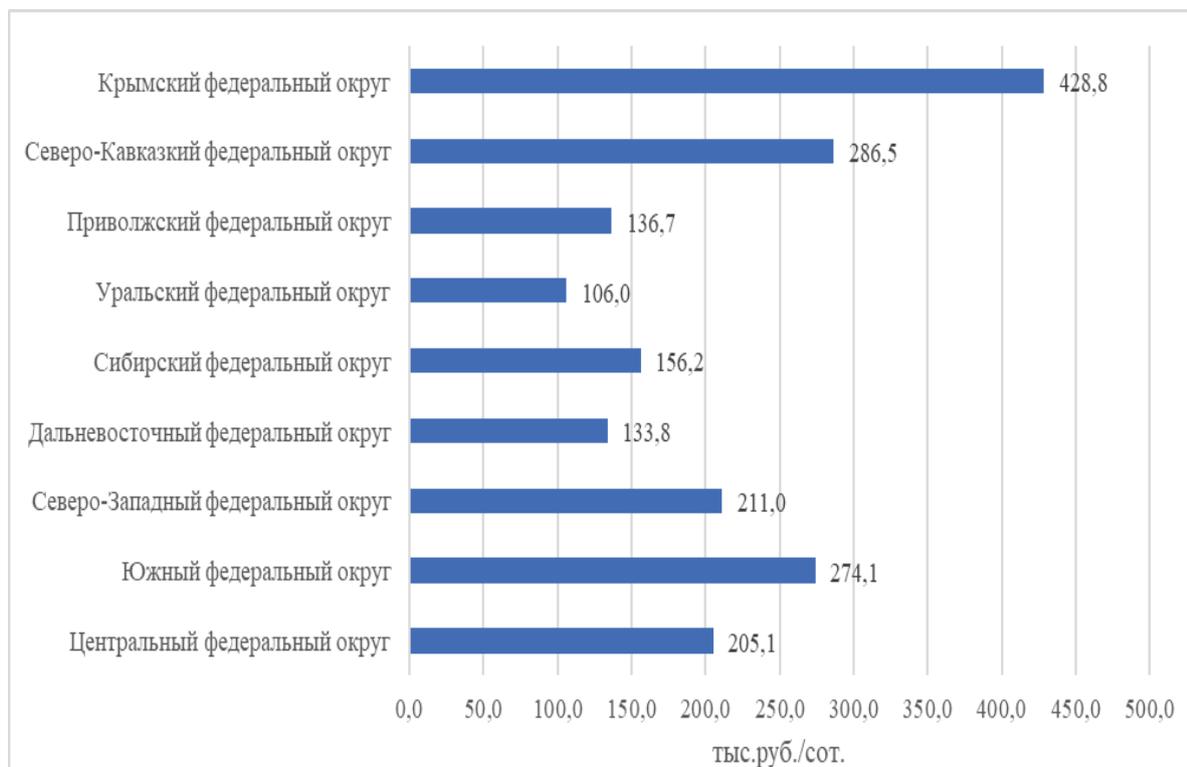


Рисунок 4 – Средняя цена земельных участков по округам РФ на 01.03.2023 г. (составлено на основании цифровой платформы «Restate» [9]).*

*без учета новых субъектов РФ

подчеркнуть, что дальнейшее совершенствование земельных отношений считается задачей первостепенной важности, так как этот сектор экономики является надежным и практически неисчерпаемым источником пополнения бюджетов различных уровней.

Система оценки земли, дополненная информацией о рынке недвижимости, может развиваться в новую систему оценки, которую целесообразно было бы использовать для поддержки или контроля рынка землепользования.

Литература

1. Мальцев, К. В. Государственное регулирование земельного рынка / К. В. Мальцев. – Текст : непосредственный // Вестник Тамбовского Государственного Университета. – 2007. – Выпуск 2(46). – С. 215–222.
2. Мальцев, К. В. Государственное регулирование рынка городских земель как специфического природного ресурса социально-экономического развития : специальность 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством (макроэкономика, землеустройство)» : автореферат диссертации на соискание ученой степени доктора экономических наук / Мальцев Кирилл Владимирович ;

References

1. Maltsev, K. V. State regulation of the land market. – Text : direct. – In: *Bulletin of the Tambov State University*. – 2007. – Issue 2(46). – P. 215–222. (in Russian)
2. Maltsev, K. V. State regulation of the urban land market as a specific natural resource of socio-economic development : specialty 08.00.05 «Economics and management of the national economy (macroeconomics, land management)» : abstract of the dissertation for the degree of Doctor of Economics / Maltsev Kirill Vladimirovich; Federal State Educational Institution of Higher Professional Education «Russian Academy of Public

- Федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Российская академия государственной службы при Президенте Российской Федерации». – Москва, 2009 – 42 с. – Место защиты : Федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Российская академия государственной службы при Президенте Российской Федерации». – Текст : непосредственный.
3. Ельникова, Е. В. Понятие «земельный участок» в современном российском законодательстве / Е. В. Ельникова. – Текст : непосредственный // Нотариус. – 2008. – № 1. – С. 39–42.
 4. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон № 86-ФЗ : ЗК : текст с изменениями и дополнениями на 1 сентября 2016 года : [принят Государственной думой 28 сентября 2001 года : одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года]. – Текст : электронный. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 10.04.2023).
 5. Dale, P. Land Administration / P. Dale, J. McLaughlin. – New York : Oxford University Press, 2000. – 184 p. – Текст : непосредственный.
 6. В России выросла стоимость земельных участков. – Текст : электронный // Сетевое издание «Крымский новостной портал INFORMER» : [сайт]. – [2014–2023]. – URL: <https://ruinform.com/page/v-rossii-vyroslo-stoimost-zemelnyh-uchastkov> (дата обращения: 16.04.2023).
 7. Стоимость земли. Из чего складывается, цена одной сотки по российским регионам. – Текст : электронный // zakonguru.com : [сайт]. – [2022]. – URL: <https://zakonguru.com/nedvizhimost/zemelnyj/ocenka/cena-sotki-v-rossii.html> (дата обращения: 01.03.2023).
 8. Цены на земельные участки в России. – Текст : электронный // tvoadres.ru : [сайт]. – Москва. – Обновляется в течение суток. – URL: <https://tvoadres.ru/tseny/zemelnye-uchastki/> (дата обращения: 01.03.2023).
 9. Недвижимость Москвы : Федеральная база недвижимости, МЛС для профессионалов рынка риэлторов и девелоперов. – Текст : электронный // restate.ru : [сайт]. – Москва. – Обновляется в течение суток. – URL: <https://www.restate.ru/> (дата обращения: 01.03.2023).
 10. Development of Land Valuation System / T. Hrvoje, M. Hrvoje, M. Siniša, R. Ante. – Текст : электронный // *ResearchGate*. – 2006. – October 8–13. – P 1–9. – URL: https://www.researchgate.net/publication/273142126_ (дата обращения: 22.04.2023).
 - Administration under the President of the Russian Federation». – Moscow, 2009 – 42 p. – Place of defense : Federal State Educational Institution of Higher Professional Education «Russian Academy of Public Administration under the President of the Russian Federation». – Text : direct. (in Russian)
 3. Elnikova, E. V. The concept of «land» in modern Russian legislation. – Text : direct. – In: *Notary*. – 2008. – № 1. – P. 39–42. (in Russian)
 4. Russian Federation. Laws. Land Code of the Russian Federation: Federal Law № 86-FL: ZK: text as amended and supplemented on September 1, 2016 : [adopted by the State Duma on September 28, 2001 : approved by the Federation Council on October 10, 2001]. – Text : electronic. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (date of access: 10.04.2023). (in Russian)
 5. Dale, P. Land Administration / P. Dale, J. McLaughlin. – New York : Oxford University Press, 2000. – 184 p. – Text : direct.
 6. In Russia, the cost of land has increased. – Text : electronic // Network publication «Crimean news portal INFORMER» : [website]. – [2014–2023]. – URL: <https://ruinform.com/page/v-rossii-vyroslo-stoimost-zemelnyh-uchastkov> (date of access: 16.04.2023). (in Russian)
 7. The cost of land. What makes up the price of one hundred square meters in Russian regions. – Text : electronic // zakonguru.com : [website]. – [2022]. – URL: <https://zakonguru.com/nedvizhimost/zemelnyj/ocenka/cena-sotki-v-rossii.html> (date of access: 01.03.2023). (in Russian)
 8. Prices for land plots in Russia. – Text : electronic // tvoadres.ru : [website]. – Moscow. – Updated throughout the day. – URL: <https://tvoadres.ru/tseny/zemelnye-uchastki/> (date of access: 01.03.2023). (in Russian)
 9. Moscow Real Estate: Federal Real Estate Database, MLS for market professionals, realtors and developers. – Text : electronic // restate.ru : [website]. – Moscow. – Updated throughout the day. – URL: <https://www.restate.ru/> (date of access: 01.03.2023). (in Russian)
 10. Development of Land Valuation System / T. Hrvoje, M. Hrvoje, M. Siniša, R. Ante. – Text : electronic. – In: *ResearchGate*. – 2006. – October 8–13. – P 1–9. – URL: https://www.researchgate.net/publication/273142126_ (date of access: 22.04.2023).

Андреева Елена Юрьевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ФГБОУ ВО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: управление ресурсами города, потенциал экономического развития территории, развитие городской инфраструктуры, экономика строительства, экономика недвижимости.

Палига Надежда Брониславовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ФГБОУ ВО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: антикризисное управление в строительстве, территориальный маркетинг и планирование.

Андреева Олена Юрїївна – кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки, експертизи та управління нерухомістю ФДБОУ ВО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: управління ресурсами міста, потенціал економічного розвитку території, розвиток міської інфраструктури, економіка будівництва, економіка нерухомості.

Паліга Надія Броніславівна – кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки, експертизи та управління нерухомістю ФДБОУ ВО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: антикризове управління в будівництві, територіальний маркетинг і планування.

Andreeva Elena – Ph.D. (Economics), Associate Professor; Economics, Expertise and Real Estate Management FSBEI HE «Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture». Scientific interests: city resource management, potential for economic development of a territory, urban infrastructure development, construction economics, real estate economics.

Paliga Nadezhda – Ph.D. (Economics), Associate Professor; Economics, Expertise and Real Estate Management FSBEI HE «Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture». Scientific interests: crisis management in construction, territorial marketing and planning.