

МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В статье рассмотрены основные направления и тенденции по оценке земли. Определены проблемы, а также ключевые правовые и экономические аспекты для оценки права на заключение договора аренды земельного участка. На основе анализа статистических данных по г. Екатеринбургу предложена методика для оценки права на заключение договоров аренды земельных участков для многоэтажного жилищного строительства.

Ключевые слова: оценка земли, методика оценки земельных участков для многоэтажного жилищного строительства.

Оценка земли и других природных ресурсов как самостоятельное направление экономических исследований имеет в России довольно продолжительную историю. За это время в стране сложились определенные научные школы со своими подходами и позициями по вопросам стоимостной оценки природных ресурсов. Эти школы были ориентированы на плановую экономику и использовали терминологию и методы оценки, отвечающие практическим задачам управления народным хозяйством того времени. Для целей оценки земельных ресурсов применялись нормативные показатели, получаемые с использованием утвержденных стоимостных величин и технологий расчета [1].

Тенденция применения нормативных показателей сохраняется и в настоящее время. Наиболее типичными нормативными показателями, которые используются для стоимостной оценки земли,

являются нормативная цена земли и кадастровая стоимость земельных участков. Однако сегодня ситуация меняется. Развитие рыночных отношений приводит к появлению реальной потребности государства и общества в оценке рыночной стоимости земельных участков и прав, связанных с их использованием [1].

Государство (муниципалитет) как собственник земельных ресурсов, предоставляя их в пользование или продавая на рынке, обязано определить стоимость этих ресурсов, чтобы установить прозрачную и эффективную систему платежей и налогов. В настоящее время для решения этих задач развивается два направления: оценка кадастровой стоимости и оценка рыночной стоимости.

Применение кадастровой стоимости не решает проблему повышения эффективности использования имеющегося природно-ресурсного потенциала, так как данный показатель по своему содержанию является нормативным (утвержденным для определенных целей и на определенный срок) и, как правило, не совпадает с реальными ценовыми пропорциями, складывающимися на различных рынках. Показатель кадастровой стоимости в лучшем случае позволяет

¹ Ерыпалова Евгения Сергеевна – главный специалист отдела подготовки и проведения аукционов Главного управления архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений Администрации г. Екатеринбурга; e-mail: jenie_e@mail.ru.

лишь давать сравнительную оценку ценности разных по качеству земель и иных природных ресурсов [1].

Благодаря применению процедуры торгов — конкурсов и аукционов принадлежащие государству земельные ресурсы постепенно при передаче их в пользование или при продаже вовлекаются в сделки, формируя рынок определенного рода прав, требующий методического обеспечения процесса определения их рыночной стоимости.

Оценка рыночной стоимости земельных участков, а также прав, связанных с их использованием, является сравнительно новым научным и практическим направлением деятельности в России и требует выработки терминологии и методологии, совместимых с международными стандартами оценки и в то же время учитывающих национальную специфику правовых особенностей использования земельных ресурсов и условий формирования их рынков, а также практического применения оценочных показателей.

Принято считать, что оценка рыночной стоимости земли — это оценка прав, которые дают возможность тем или иным способом использовать эту землю и извлекать из нее определенные полезности в отличие от оценки недвижимости, рассматриваемой как вещь. В этой связи законодательные положения, регулирующие использование земли и устанавливающие различного рода ограничения на способы её освоения, включая застройку и использование находящихся на ней улучшений, существенным образом влияют на стоимость земельных участков [1].

Законодатели федерального уровня, желая сделать процедуру распоряжения землей прозрачной, объявили сегодня торги в качестве единственной процедуры предоставления земельных участков под жилищное строительство.

При реализации системы предоставления земельных участков посредством торгов муниципалитеты получают довольно значительные средства от продаж земельных участков в бюджет. Это, в свою очередь, способствует улучшению экономической ситуации в городах, но самое главное — земельные участки на законных и прозрачных условиях вовлекаются в хозяйственный оборот [2].

Екатеринбург занимает одну из лидирующих позиций в России среди городов, осуществляющих деятельность по проведению торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков. В соответствии с Земельным кодексом РФ [3] и Градостроительным кодексом РФ [4] организатором торгов выступает орган местного самоуправления или исполнительный орган государственной власти, уполномоченный на предоставление соответствующих земельных участков. В Екатеринбурге данный вопрос находится в компетенции Администрации г. Екатеринбурга, а именно Отдела подготовки и проведения аукционов земельных участков. С мая 2006 г. по декабрь 2008 г. посредством проведения торгов было предоставлено более 100 земельных участков для жилищного строительства. Проанализировав данные по проведенным аукционам по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, можно сделать следующие выводы.

1. Рассчитанная оценщиками стоимость права на заключение договоров аренды земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, как правило, незначительно отличается от цены продажи. Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство в большинстве случаев выкупаются по начальной цене.

2. Цена продажи права на заключение договоров аренды земельных участков под многоэтажное жилищное

строительство зачастую в разы превышает рассчитываемую оценщиками стоимость.

Самым рациональным объяснением такой ситуации может являться несоответствие методики расчета стоимости права на заключение договоров аренды земельных участков и сложившейся на рынке земельных участков ситуации. Кроме того, зачастую у оценщиков отсутствует понимание того, что представляет собой с юридической точки зрения право на заключение договора аренды земельного участка.

Расчеты рыночной стоимости права на заключение договоров аренды земельных участков в основном производятся методом сравнения продаж, в большинстве случаев на базе либо сравнения с начальными ценами права на заключение договоров аренды для проведенных ранее аукционов, либо сравнения со стоимостью права собственности на открытом рынке. Однако выбранные для сравнения аналоги зачастую не могут быть приняты в качестве таковых, т.к. земельные участки, помимо правового аспекта, различны по местоположению, престижности, обеспеченности инфраструктурой и в конечном итоге по инвестиционной привлекательности.

В ходе аукциона на один лот может быть подано от 2 до 15 заявок, в связи с чем происходит возрастание цены продажи права на заключение договора аренды. Однако очевидно, что покупатель не заплатит за участок сумму большую, чем та, которая позволит ему получить прибыль от реализации инвестиционного проекта. Таким образом, можно говорить об определении не рыночной, а скорее инвестиционной стоимости земельного участка.

Для решения данного вопроса была разработана методика оценки земельных участков, предоставленных путем проведения аукционов, с учетом их инве-

стиционной привлекательности (с точки зрения возможной площади застройки и получения прибыли от реализации инвестиционных проектов). Данная методика позволяет в конечном итоге получить модель для расчета стоимости земельных участков.

Методика основана на статистических данных по аукционам земельных участков под многоэтажное жилищное строительство, проведенных в городе Екатеринбурге в период с 2006 по 2008 г. Расчеты опирались на показатели общей площади строительства, полученные при подготовке земельных участков для выставления их на аукцион. Хотя общая площадь строительства может претерпеть некоторые изменения после разработки рабочего проекта (как правило, в сторону увеличения), она тем не менее достаточно достоверна, так как обусловлена требованиями нормативных документов.

При расчетах возможной прибыли от реализации инвестиционных проектов средняя стоимость продажи 1 кв. м первичного жилья по районам г. Екатеринбурга была принята по данным журнала «Недвижимость» от 19 марта 2007 г., от 14 июля 2008 г. в зависимости от года продажи права на заключение договоров аренды земельных участков.

Для каждого объекта были рассчитаны коэффициент плотности застройки (отношение площади участка к общей площади возможной застройки на данном земельном участке) и доля стоимости земельного участка в стоимости продажи застройки, возможной на данном земельном участке (отношение стоимости земельного участка к стоимости застройки на данном земельном участке), а также графически представлена их взаимосвязь со стоимостью продажи земельного участка. Помимо основной цели – получения модели для оценки стоимости земельных участков

– в ходе анализа также рассмотрены зависимость стоимости 1 кв. м земельного участка и стоимости всего земельного участка от площади земельного участка, зависимость доли стоимости земельного участка в стоимости продажи застройки от стоимости земельного участка и зависимость цены 1 кв. м земельного участка от плотности застройки земельного участка. Для удобства выявления этих закономерностей дополнительно рассчитана цена продажи 1 кв. м земельного участка по результатам уже проведенных аукционов. Исходные данные и результаты расчетов приведены в табл. 1.

Несмотря на то, что результатом торгов (аукционов) является цена права на заключение договора аренды, в соответствии с Федеральным законом «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» № 189 – ФЗ от 29.12.2006 и Земельным кодексом РФ (в ред. № 212 – ФЗ от 24.07.2007) после завершения строительства, земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Таким образом, стоимость права на заключение договора аренды и стоимость права собственности в случае многоэтажного жилищного строительства практически тождественны. Отличаться указанные стоимости будут только на величину риска нарушения сроков строительства и последующего изъятия земельного участка, который несет потенциальный инвестор. Однако величина данного риска зависит главным образом от показателей компании-инвестора и при нижеследующих расчетах не учитывается.

На основе полученных данных построены графики, позволяющие проанализировать основные взаимосвязи между параметрами сравнения земельных участков. Важно отметить, что выбранные аналоги изначально одинаковы по двум

основным критериям – разрешенному использованию и способу продажи и различаются местоположением (в условиях населенного пункта для земельного участка этот показатель включает в себя в основном престижность района, его транспортную доступность и обеспеченность коммуникациями), а соответственно и инвестиционной привлекательностью. Для удобства изображения на графиках полученные при расчетах данные умножены на 100 и расположены в порядке возрастания.

На рис. 1 представлена зависимость доли стоимости земельного участка в стоимости продажи застройки от плотности застройки земельного участка. На графике четко видно, что эта зависимость существует.

С помощью программы Microsoft Excel на основе рассчитанных данных была построена линия тренда к данному графику, представляющая собой степенную функцию:

$$Y = 0,007 x^2 - 0,2323 x + 24,927. \quad (1)$$

Величина достоверности аппроксимации для данной формулы составляет практически 90%, что позволяет говорить о возможности ее дальнейшего применения.

По формуле (1) при известной плотности застройки земельного участка x можно определить долю стоимости земельного участка в стоимости застройки Y .

Как было оговорено ранее, доля стоимости земельного участка в стоимости застройки (Y) также представляет собой отношение:

$$Y = m / M,$$

где m – стоимость земельного участка, руб.;

M – стоимость продажи застройки, руб.

Далее при известной стоимости продажи 1 кв. м. будущей застройки (в данном районе населенного пункта)

Таблица 1
Исходные данные и результаты расчетов по проведенным аукционам земельных участков в городе Екатеринбурге

Дата продажи с аукциона	Данные статистики					Результат аукциона	Журнал «Недвижимость»	Рассчитанные данные		
	Местоположение земельного участка, район	Разрешенное использование	Площадь земельного участка, кв.м	Предполагаемая площадь строительства, кв.м	Стоимость земельного участка, тыс. руб./ тыс.руб./ кв.м			Стоимость продажи застройки, тыс. руб	Плотность застройки, ед.	Доля стоимости земельного участка в стоимости продажи застройки, ед.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
31.07.2006	С е р о в а - Цюлковского Детовоказал	Жилой дом с нежил. помещ. и подз.парк (75м)	19 667	41 250	164 000 (8,339)	55 960	2 308 350	2,097	0,071	
	А л т а й с к а я - Якутская Уктус	Жилой комплекс (28м)	13 070	16 500	46 000 (3,520)	48 622	802 263	1,262	0,057	
31.10.2006	Софьи Перовской №115 Заречный Красина Лионерский	Жилой дом (50м)	3 212	2 200	13 500 (4,203)	58 696	129 131	0,685	0,11	
	Черкасская № 22 Виз	Жилой дом с подз. парк (33м)	1 573	2 600	9 400 (5,976)	57 733	150 106	1,653	0,06	
30.11.2006	Крестинского-Родонитовая Ботанический	Жилой дом с подз. парк (33м) Жилищное строительство	1 189	1 000	6 200 (5,215)	52 379	52 379	0,841	0,12	
			5 575	2 800	22 000 (3,946)	52 000	145 600	0,502	0,15	

Продолжение табл. 1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
21.12.2006	П о б е д ы - Бакинских Ко- мисаров Урал- маш	9 эт. жилой дом с подз.парк (33м)	2 825	1 818	11 900 (4,212)	62 962	114 465	0,644	0,10
	Республикан- ская Уралмаш	5 эт. жилой дом с подз.парк	7 560	2 490	30 500 (4,034)	62 962	156 775	0,329	0,20
	Коммунистиче- ская – Ломоно- сова	Жилой дом с подз. парк	2 486	3 753	14 100 (5,672)	62 962	236 296	1,510	0,06
22.02.2007	Уралмаш	Жилой дом с подз. парк (20м)	4 751	6 990	19 500 (4,104)	42 000	293 580	1,471	0,07
05.04.2007	Футбольная № 2 Компрессор- ный	Жилой дом с подз. парк (до 20м)	2 147	1 710	10 100 (4,704)	46 096	78 824	0,796	0,13
02.05.2007	Сухумский – Аф- рономическая Вторчермет	Жилой дом с подз. парк	11 042	9 324	35 000 (3,170)	44 521	415 113	0,844	0,08
23.05.2007	Ангарская – Ку- нарская Сортировка	Жилой дом с подз. парк (до 50м)	3 949	4 820	12 000 (3,043)	42 000	202 440	1,221	0,06
	Каменотесов – Волчанский Птицефабри- ка								

Окончание табл. 1

1	2	3	4	56	6	7	8	9	10
05.04.2007	Сухумский – Агрономическая <i>Вторчермет</i>	Жилой дом с подз. парк (до 20м)	2 147	1 710	10 100 (4,704)	46 096	78 824	0,796	0,13
02.05.2007	Ангарская – Кунарская <i>Сорпировка</i>	Жилой дом с подз. парк (до 50м)	11 042	9 324	35 000 (3,170)	44 521	415 113	0,844	0,08
23.05.2007	Каменотесов – Волчанский <i>Птицефабрика</i>	Жилой дом с подз. парк (до 50м)	3 949	4 820	12 000 (3,043)	42 000	202 440	1,221	0,06
29.06.2007	Латвийская <i>Компрессорный</i>	Жилой дом (до 33м)	2 426	2 520	8 000 (3,298)	42 000	105 840	1,039	0,08
29.06.2007	Чкалова – Бардина <i>Юго-западный</i>	Жилой дом (до 50м)	1 814	4 428	25 000 (13,782)	60 666	268 629	2,441	0,09
30.08.2007	Серова – Авиационная <i>Автовокзал</i>	Комплекс жилых домов переменной этажности	11 967	32 050	250 000 (20,890)	58 310	1 868 835	2,678	0,13
28.09.2007	Софьи Перовской № 113, Заречный <i>Химмаш</i>	Жилой дом (до 50м)	2 892	5 328	20 900 (7,227)	61 037	325 205	1,842	0,06
29.11.2007	Альпинистов № 26 <i>Химмаш</i>	Жилой дом (до 33м)	2 440	3 240	11 000 (4,508)	51 345	166 358	1,328	0,07
29.11.2007	Таватуйская – Теплоходный <i>Сорпировка</i>	Жилой дом (до 33м)	3 435	5 060	18 100 (5,269)	44 521	225 276	1,473	0,08
07.02.2008	Футбольная № 3 <i>Компрессорный</i>	Жилой дом (до 33м)	5 162	6 670	16 800 (3,255)	42 000	280 140	1,292	0,06
07.02.2008	Футбольная № 4 <i>Компрессорный</i>	Жилой дом (до 33м)	4 729	6 990	15 600 (3,299)	42 000	293 580	1,478	0,05

и соответственно цене всей застройки, возможной на данном земельном участке M , можно определить стоимость земельного участка m .

Разработанная методика может быть применена не только для оценки земельных участков для многоэтажного жилищного строительства, но и для земельных участков с любым другим

разрешенным использованием. Для этого необходимо аналогичным образом проанализировать результаты торгов в конкретном населенном пункте для земельных участков с интересующим разрешенным использованием.

Таким образом, методика включает в себя четыре этапа (рис. 2).

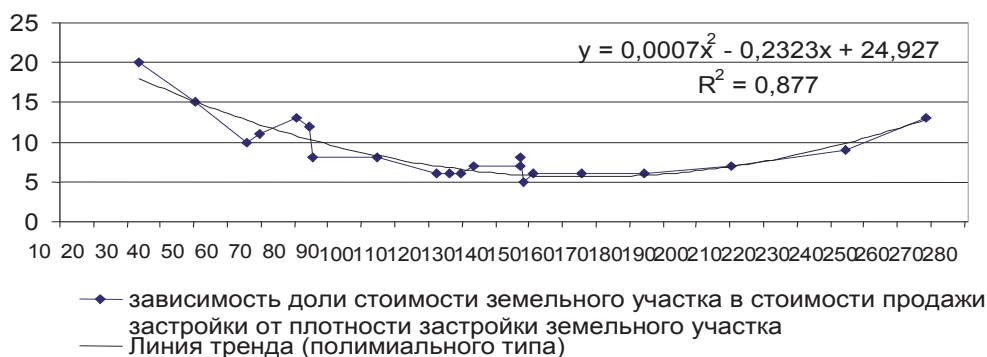


Рис. 1. Зависимость доли стоимости земельного участка в стоимости продажи застройки от плотности застройки земельного участка

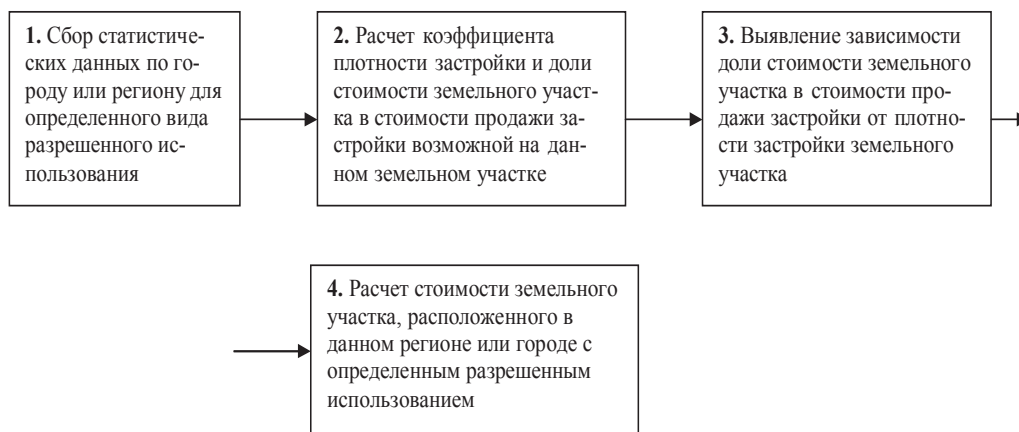


Рис. 2. Алгоритм определения стоимости земельного участка

При определении стоимости земельного участка данной методикой учитывается инвестиционная составляющая стоимости земельного участка, тогда как при оценке земельного участка методом сравнения продаж этот немаловажный момент отсутствует.

Применение разработанной методики при оценке рыночной стоимости земельного участка позволяет получать более достоверные результаты, столь необходимые для совершения сделок с земельными участками и ускорения формирования рынка земельных участков.

Список использованных источников

1. Оценка стоимости недвижимости: учебник / Под ред. С.В. Грибовского. [Электронный ресурс]. Режим доступа: : <http://bibliotekar.ru/index.htm>.
2. Борисова К. Чего не хватает градостроительному кодексу РФ? // Недвижимость 2007 г. 19 марта.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2008 № 311-ФЗ) // Российская газета. 30.10.2001. № 211-212.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2008 № 309-ФЗ) // Российская газета. 30.12.2004. № 290.