

П.М.ДЕМИДОВА, аспирантка, *Polina_Piter88@mail.ru*
В.Г.ГОРЕЛИКОВ, д-р техн. наук, профессор, *v.gorelickov2010@yandex.ru*
Национальный минерально-сырьевой университет «Горный», Санкт-Петербург

P.M.DEMIDOVA, post-graduate student, *Polina_Piter88@mail.ru*
V.G.GORELIKOV, Dr. in eng. sc., professor, *v.gorelickov2010@yandex.ru*
National Mineral Resources University (Mining University), Saint Petersburg

ВЛИЯНИЕ ДОЛИ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ ЗЕМЛИ САДОВОДЧЕСКИХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Выявлена зависимость доли стоимости земельного участка единого объекта недвижимости на рыночную стоимость земли садоводческих некоммерческих объединений Ленинградской области. Рассмотрен пример определения стоимости земельного участка методом выделения из стоимости единого объекта недвижимости. Приведена зависимость отклонения результата, полученного методом выделения, от доли стоимости земельного участка единого объекта недвижимости.

Ключевые слова: оценка недвижимости, отклонение, рыночная цена, затратный подход, износ.

INFLUENCE PERCENTAGE VALUE COMMON LAND ON A PROPERTY ON MARKET VALUE OF LAND GARDENING NONCOMMERCIAL ORGANIZATIONS LENINGRAD'S REGION

The author of the article identified the dependence of the share value of the land common property on the market value of land gardening noncommercial organizations Leningrad's region. For example of determining the value of the land by the selection of a single value of the property. Dependence of the deviation of the result obtained by the method of allocation of the share value of the land common property is illustrated.

Key words: property valuation, deviation, market price, estimate, cost approach, depreciation.

Анализ существующих технических указаний по государственной кадастровой оценке земель садоводческих, огороднических и дачных объединений (далее – технические указания) [5] выявил, что в ряде случаев исходная база может включать в себя стоимость земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости. Это обстоятельство объясняется тем, что в противном случае количество предложений по незастроенным земельным участкам в 2011 г. в ряде районов было недостаточно:

Всеволожский	72/141
Выборгский	30/35
Гатчинский	26/27
Кировский	41/15
Ломоносовский	26/51
Приозерский	16/18
Кингисеппский	1/4
Лужский	8/4
Тосненский	13/31
Волховский	6/4

Примечание. В числителе – дом (дача); в знаменателе – участок без построек.

Достаточным условием для проведения статистического анализа по кластеру является соотношение между количеством факторов кластеризации и количеством рыночных цен: количество рыночных цен в каждом кластере должно быть в три раза больше, чем количество факторов кластеризации.

В технических указаниях [5] определен перечень факторов кластеризации садоводческих, огороднических и дачных объединений, который содержит 17 различных факторов. Таким образом, минимальным количеством предложений в кластере должен быть 51 земельный участок. В связи с этим в исходной выборке приходится использовать предложения земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости, а для построения модели проводить дальнейшую корректировку стоимости земельного участка без стоимости объекта недвижимости.

Для решения поставленной задачи необходимо рассчитать рыночную стоимость земельного участка с использованием информации о рыночной цене единых объектов недвижимости методом выделения [3, п.2, гл.IV]. Это позволит ответить на вопрос, какие участки возможно использовать в исходной выборке.

Согласно приказу Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года № 256 [4], существует три подхода к оценке объектов недвижимости:

• Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки [4]. Стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем. В связи с тем, что рынок аренды участков в садоводческих некоммерческих товариществах не развит, мы не можем располагать какими-либо сведениями о сделках по аренде зданий или потенциальном спросе и предложении на такую недвижимость. Мы не располагаем также сведениями, с помощью которых мы могли бы обосновать рыночную арендную ставку для подобных зданий. В связи с этим доходный подход не применим.

• Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную рыночную стоимость [4]. Согласно Земельному кодексу РФ [2, ст.35, п.4], не существует отдельного рынка жилых домов, поэтому сравнительный подход для определения стоимости жилого дома не применим.

• Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применяемых при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяемых на дату оценки [4].

В соответствии с выбранным подходом новая стоимость здания или сооружения оценивается двумя методами: по стоимости воспроизводства или по стоимости замещения. Стоимость замещения определяется как стоимость строительства здания или улучшения эквивалентной полезности, с использованием аналогичных материалов, дизайна и текущих цен. Стоимость воспроизводства определяется как стоимость строительства точной копии существующего здания, с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Согласно ФСО № 1 [4], рыночная стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом C_3 , равна затратам, необходимым для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания:

$$C_3 = \text{ПИ} + \text{КИ} + \text{ПП} - \text{И}, \quad (1)$$

где ПИ – прямые издержки нового строительства; КИ – косвенные издержки нового строительства; ПП – прибыль (доход) предпринимателя;

Таблица 1

Объекты оценки

Номер п/п	Садоводческое некоммерческое товарищество	Площадь земельного участка, сотка	Площадь жилого дома, м ²	Этажность жилого дома, этаж	Высота этажа, м	Объем жилого дома, м ³	Материал стен	Цена предложения, руб.
1	Альбатрос	8	63	2	3	378	Зимний брус	3 000 000
2	Черная речка	7	45	1	2,7	121,5	Дерево	1 300 000
3	Черная речка	6	70	1	2,5	175	Бревно	1 750 000
4	Витязь	6	6	1	2	12	Дерево	650 000
5	Бабино-2	6	24	1	2,5	60	«	800 000
6	Игрушка	7	58	1	2,5	145	Зимний брус	1 590 000
7	Дунай	6	48	1	2,5	120	« «	850 000
8	Озерное	7	6	1	2,5	15	Дерево	900 000
9	Грузино-4	6	28	1	2,4	67,2	«	1 050 000
10	Грузино-4	6	100	2	3	600	Зимний брус	3 000 000

Таблица 2

Расчет стоимости улучшений на земельном участке

Номер п/п	Площадь, м ² /объем, м ³	Номер сборника УПВС	Группа капитальности	C ₁ , руб.	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	Стоимость замещения, руб.	Стоимость замещения с учетом износа и других улучшений, руб.
1	63/378	26, табл.19	IV	28,8	1	1	1,22	145,27	1 929 390	1 659 275
2	45/121,5	26, табл.2	IV	35,5	1	1	1,22	145,27	764 435	657 097
3	70/175	26, табл.2	IV	35,5	1	1	1,22	145,27	1 101 038	946 892
4	6/12	26, табл.14	V	25,1	1	1	1,22	145,27	53 381	45 900
5	24/60	26, табл.2	IV	35,5	1	1	1,22	145,27	377 499	325 000
6	58/145	26, табл.5	IV	31,4	1	1	1,22	145,27	806 925	693 955
7	48/120	26, табл.5	IV	28,5	1	1	1,22	145,27	606 125	521 267
8	6/15	26, табл.15	VI	11,7	1	1	1,22	145,27	31 104	26 749
9	28/67,2	26, табл.15	VI	15,5	1	1	1,22	145,27	184 602	158 758
10	100/600	26, табл.19	IV	28,8	1	1	1,22	145,27	3 062 524	2 633 771

И – совокупный износ, включая физическое устаревание (Физ), функциональное устаревание (Фун) и экономическое устаревание (Эк).

Полная восстановительная стоимость зданий включает прямые и косвенные строительные затраты, а также предпринимательский доход.

Для определения стоимости улучшений затратным подходом было выбрано несколько объектов оценки, расположенных во Всеволожском районе Ленинградской области (табл.1) [1].

Расчет суммы затрат на создание объекта оценки выполнен на основании информации об удельной стоимости объектов аналогичной недвижимости, приведенной в

сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС) в ценах на 01.01.1969 г. [7]:

$$C_s = VC_1K_1K_2K_3K_4, \quad (2)$$

где V – объем здания; C_1 – восстановительная стоимость строительства 1 м³ строительного объема здания; K_1 – поправочный коэффициент, зависящий от благоустройства здания; K_2 – поправочный коэффициент на группу капитальности; K_3 – индекс изменения сметной стоимости строительного-монтажных работ с 1969 на 01.01.1984 г.; K_4 – индекс приведения стоимости цен 1984 г. к ценам 2011 г.

Расчет стоимости улучшений представлен в табл.2.

Таблица 3

Расчет стоимости улучшенного земельного участка

Номер п/п	Садоводческое некоммерческое товарищество	Площадь, сотка	Цена предложения земельного участка с улучшениями, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость площади, руб./сотка	Доля стоимости земельного участка
1	Альбатрос	8	3 000 000	1 340 725	167 591	0,45
2	Черная речка	7	1 300 000	642 903	91 843	0,49
3	Черная речка	6	1 750 000	803 108	133 851	0,46
4	Витязь	6	650 000	604 100	100 683	0,93
5	Бабино-2	6	800 000	475 000	79 167	0,59
6	Игрушка	7	1 590 000	896 045	128 006	0,56
7	Дунай	6	850 000	328 733	54 789	0,39
8	Озерное	7	900 000	873 251	124 750	0,97
9	Грузино-4	6	1 050 000	891 242	148 540	0,85
10	Грузино-4	6	3 000 000	366 229	61 038	0,12

Таблица 4

Результаты сравнения стоимости единицы площади земельного участка в садоводческом объединении

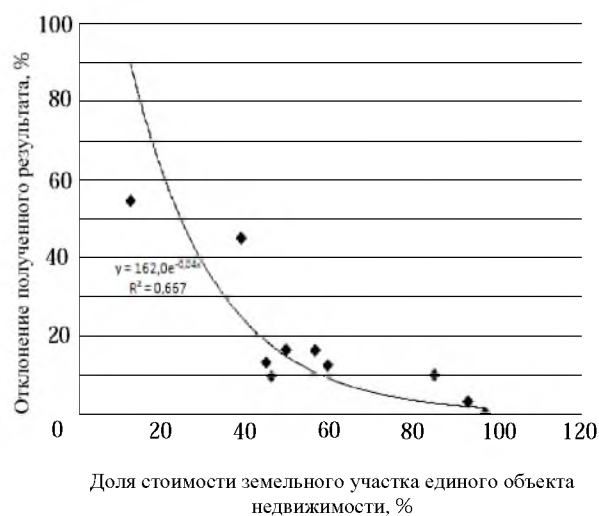
Номер п/п	Садоводческое некоммерческое товарищество	Расчитанная стоимость единицы площади, руб./сотка	Стоимость предложения, руб./сотка	Отклонение полученного результата, руб.	Доля отклонения результата
1	Альбатрос	167 591	148 000	19 591	0,13
2	Черная речка	91 843	122 000	18 157	0,16
3	Черная речка	133 851	122 000	11 851	0,09
4	Витязь	100 683	104 000	3 317	0,03
5	Бабино-2	79 167	90 450	11 283	0,12
6	Игрушка	128 006	120 000	18 006	0,16
7	Дунай	54 789	100 000	45 211	0,45
8	Озерное	124 750	125 000	250	0,002
9	Грузино-4	148 540	135 000	13 540	0,10
10	Грузино-4	61 038	135 000	73 962	0,55

Результаты расчетов стоимости земельного участка, на котором проведены улучшения, представлены в табл.3.

Стоимость сотки земельного участка, полученная методом выделения из стоимости единого объекта недвижимости, сравнивается со стоимостью предложения сотки земельного участка, расположенного в том же садоводческом некоммерческом объединении (табл.4).

По результатам анализа результатов сравнения на рисунке представлен график зависимости доли стоимости земельного участка от доли отклонения результата.

Из графика видно, что отклонение результата стоимости земельного участка, полученного методом выделения, от стоимости земельного участка в том же садоводческом объ-



Зависимость отклонения полученного результата от доли стоимости земельного участка единого объекта недвижимости

единении, т.е. ошибка определения стоимости, тем ниже, чем выше доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Поэтому, используя в исходной выборке единые объекты недвижимости, для исключения ошибки необходимо включать единые объекты недвижимости, доля стоимости земельных участков которых выше.

Так, например, на графике видно, что если доля стоимости земельного участка будет стремиться к 100 %, т.е. земельный участок с минимальными улучшениями, такими как забор, деревья и т.п., то ошибка определения стоимости будет стремиться к нулю. А если доля стоимости земельного участка будет стремиться к нулю, т.е. большую часть стоимости единого объекта недвижимости будут составлять улучшения на земельном участке, то ошибка определения стоимости будет стремиться к 100 %.

ЛИТЕРАТУРА

1. Большой каталог недвижимости БКН.РУ <http://www.bkn.ru>
2. Земельный кодекс Российской Федерации: Федер. Закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ. Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.
3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков: Утв. распоряжением

Мин-ва имущественных отношений Рос. Федерации от 06.03.2002 № 568-р. [ред. от 11.01.2011]. Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

4. Общее понятие оценки, подходы и требования к проведению оценки [Электронный ресурс]: федер. стандарт оценки (ФСО № 1): утв. приказом Мин-ва экон. развития и торговли России от 20.07.2007 № 256. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

5. Технические указания по государственной оценке земель садоводческих, огороднических и дачных объединений: Утв. Росземкадастром от 05.06.2002. Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

REFERENCES

1. Large real estate BKN.RU <http://www.bkn.ru>
2. The Land Code of the Russian Federation [electronic resource]: federal. Law of 25.10.2001 № 136-FZ. Access: Consultant. Legislation. VersiyaProf.
3. Guidelines for determining the market value of land: approved. Minimum order of Lands property relations Ros. Federation of 06.03.2002 № 568-p. [Ed. of 11.01.2011]. Access: Consultant. Legislation. VersiyaProf.
4. General concept of evaluation approaches and requirements for the assessment: federal. standard of evaluation (FSO number 1): approved. Order Dept. of Economics. Development and Trade of Russia from 20.07.2007 № 256. Access: Consultant. Legislation. VersiyaProf.
5. Technical Guidelines on state land evaluation gardening, gardening and country associations: approved. Roszemkadastr from 05.06.2002. Mode of access Consultant. Legislation. VersiyaProf.