



Концепция межкатегориального анализа в сравнительном подходе к стоимостной оценке земельных участков промышленного назначения

Азаров Д.В., аспирант, Московский финансово-промышленный университет «СИНЕРГИЯ», Москва, Россия

Аннотация. Показано, что корпоративные земельные участки промышленного назначения – это неоднородная категория стоимостной оценки активов, требующая фундаментального анализа по вероятным сценариям градостроительного и объектного функционального развития с переводом земель из одной категории в другую, из одной комбинации основного и дополнительного видов разрешенного использования в другие, а также мультифункциональных трансформаций между основными, вспомогательными и дополнительными служебными объектами недвижимости на участках. В связи с изложенным авторами предлагается при индивидуальной и массовой оценке рыночной и кадастровой стоимости земельных участков как активов корпораций использовать принцип межкатегориального анализа, достаточно глубоко обоснованный для анализа рынка и оценки земельных участков и коммерческой недвижимости в зарубежной литературе.

Ключевые слова: земли промышленности, стоимостная оценка, индивидуальная и массовая оценка, рыночная и кадастровая стоимость, корпоративные земельные участки

The concept of intercategory analysis in a comparative approach to the valuation of industrial land plots

Azarov D.V., graduate student,

Moscow Financial and Industrial University «SYNERGY», Moscow, Russia

Annotation. It is shown that corporate land plots for industrial purposes are a heterogeneous category of asset valuation, requiring fundamental analysis according to probable scenarios of urban planning and object-based functional development with the transfer of land from one category to another, from one combination of primary and additional types of permitted use to others, as well as multifunctional transformations between main, auxiliary and additional service real estate objects on the sites. In connection with the above, the authors propose to use the principle of intercategory analysis, which is sufficiently well founded for market analysis and valuation of land plots and commercial real estate in foreign literature, when individually and mass assessing the market and cadastral value of land plots as assets of corporations.

Key words: industrial lands, valuation, individual and mass valuation, market and cadastral value, corporate land plots

Земельные участки промышленного назначения – это участки, «используемые или предназначенные для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, в том числе для размещения производственных и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов» [1].

«По состоянию на 2020 год по всей России доля земель промышленности составила 17614,8 тыс. гектар. Для сравнения земли лесного фонда за тот же период составили 1126643, земли сельскохозяйственного назначения 381673 тыс. гектар.

Данные цифры позволяют понять, что доля земель промышленности в общем числе земель всех категорий, незначительна. При этом земли промышленности занимают важное место в системе земельных правоотношений. С данной категорией связаны специфические правила и нормы, регулирующие различные операции с землями промышленного типа.

При этом, несмотря на немногочисленность земель промышленного и иного специального назначения, актуальность вопросов регулирования использования данной категории заключается в том, что данные земли включают

в себя земли различного типа, выделяемые в зависимости от особенности задач» [2].

«В основном земли промышленности – это территории, непригодные для ведения сельского хозяйства и постоянного проживания граждан. Земли промышленности редко приобретаются в качестве инвестиции. Чаще всего сразу под организацию конкретного бизнеса. Они могут оказаться очень прибыльны, но ждать, пока окупятся, слишком долго.

В состав промышленных участков входят:

- земли промышленности для добычи полезных ископаемых и построения цехов;
- земли энергетики для размещения атомных, тепловых и гидроэлектростанций;
- земли транспорта для хранения и эксплуатации автомобильного, морского, водного, железнодорожного и воздушного транспорта;
- земли связи для радиовещания, телевидения и информатики;
- земли космической деятельности – под космодромы, районы падения отделяющихся частей ракет, центры для подготовки космонавтов и другие объекты космической инфраструктуры;
- земли обороны и безопасности нужны для поддержания готовности Вооруженных сил Российской Федерации: проведения учений, разработки, производства и ремонта военной техники и организации испытательных полигонов.

Муниципальные власти внимательно относятся к этим землям: от их эксплуатации зависит экологическое благополучие региона. Любое производство отрицательно влияет на окружающую среду: снижает плодородность почвы и загрязняет воздух. А близость предприятий удешевляет соседние земельные участки.

Собственник земли обязан:

- заботиться об окружающей среде на территории предприятия;
- следить за метками поворотных точек координат участка;

- соблюдать санитарные нормы региона;
- эксплуатировать землю по назначению;
- осваивать территорию.

В противном случае землю этой категории государство может изъять.

Земельный кодекс разрешает строить на этих землях объекты, обеспечивающие комфортную работу, например:

- административные здания;
- медпункты;
- столовые;
- склады.

На промышленных землях можно строить даже торговые центры и офисные помещения [3]. Но запрещено возводить жилые дома. Это правило часто нарушается, когда производство вплотную приближается к землям населенных пунктов или, наоборот, разрастаются поселения. Вокруг предприятий должна соблюдаться санитарная зона. Если дома начинают с ней пересекаться, жителей могут расселить, а здания использовать под офисные помещения.

Из-за совокупности всех факторов кадастровая стоимость земельных участков промышленного назначения выше по сравнению с другими землями, при этом налог составляет 1,5% от кадастровой стоимости, что может приводить к убыточности пользования такими участками как активами корпораций и требует развития методического подхода к их справедливой стоимостной оценке [4].

Концепция сравнительного анализа рынка основана на теории стоимости и широко применяется для оценки стоимости объектов недвижимости за счёт сравнения продаж группы объектов на рынке, анализа их сходств и различий с оцениваемым объектом, и корректировки стоимости на основе этих данных. Группа методов, соответствующих сравнительному анализу, базируется на предположении, что стоимость объекта недвижимости определяется тем, сколько стоят аналогичные объекты на рынке [5].

Известное следствие сравнительного подхода заключается в том, что при оценке цены объекта в определенной заданной категории аналогов использование анализа цен из связанных категорий может значительно улучшить фундаментальное понимание и точность оценки [6-7]. Это следствие согласуется и с другими экономическими теориями и концепциями, которые подчеркивают взаимосвязанность рынков и влияние товаров-заменителей и дополнительных товаров на динамику цен. Далее перечислим некоторые из этих известных теорий и специфику их применения к рынку земельных участков.

Межкатегориальный сравнительный подход к анализу цен на рынке земельных участков

1. «Эффект замещения» и перекрестная эластичность спроса:

Концепция эффекта замещения, являющаяся частью микроэкономической теории, объясняет, как потребители могут переключать свои предпочтения между аналогичными товарами в зависимости от изменений цены и воспринимаемой ценности. Анализ цен в связанных категориях позволяет лучше понять эффект замещения и перекрестную ценовую эластичность спроса, которая измеряет, как меняется спрос на один товар в ответ на изменение цены на другой товар. Например, на рынке недвижимости понимание тенденций цен на коммерческую недвижимость может дать представление о динамике рынка жилой недвижимости, поскольку она может служить заменой некоторым инвесторам или покупателям.

Эффект замещения, например, наблюдается, когда покупатели или инвесторы переключают свой интерес между различными типами земельных участков (например, промышленными, жилыми, сельскохозяйственными) в ответ на изменения в ценах, законодательстве о зонировании или экономических условиях. Именно анализ динамики цен в смежных категориях помогает понять эти сдвиги и их влияние на спрос и ценообразование [8]. Например, если стоимость промышленных участков значительно возрастает, бизнес может рассмотреть покупку коммерческих или даже определенных видов жилых участков в качестве альтернативы, влияя на эти рынки.

2. Комплементарные (взаимодополняющие) объекты:

Анализ взаимодополняющих товаров – объектов или услуг, которые обычно используются вместе – может служить основой для стратегии ценообразования или рыночной стратегии [9]. Увеличение или снижение цены дополняющего товара может напрямую повлиять на спрос и цену другого товара.

Применительно к земельным участкам этот концепт актуален в ситуациях, когда потенциал развития участка земли определяется соседними разработками или инфраструктурными проектами [10]. Например, стоимость земли жилого назначения может значительно возрасти, если она находится рядом с коммерческими разработками, общественным транспортом, школами или парками, делая эти аспекты дополнительными к стоимости земли [11].

3. Теория портфолио:

Изначально разработанная для финансовых инвестиций, теория портфолио предлагает понимание преимуществ диверсификации, которые можно применять для анализа различных сегментов рынка. Оценивая цены по ряду связанных категорий, можно выявить закономерности, риски и возможности, которые не были бы очевидны при сосредоточении внимания на одной категории. Эта более широкая перспектива рынка может способствовать созданию более надежных моделей и стратегий ценообразования.

С точки зрения инвестиций в земельные участки, диверсификация земельных активов по различным типам земель или географическим расположениям может снизить риск и увеличить потенциал дохода [12-14]. Теория портфолио может направлять инвесторов в оптимизации производительности их портфеля, учитывая уникальный профиль риска и доходности земли как класса активов.

4. Сегментация рынка:

Теория сегментации рынка предполагает, что разные сегменты рынка могут иметь разные характеристики и модели спроса. Анализируя цены в этих сегментах, предприятия и исследователи могут выявить конкретные факторы, влияющие на колебания цен, и соответствующим образом адаптировать свои

стратегии. Этот подход особенно полезен в таких секторах, как потребительские товары, где характеристики продукта и позиционирование бренда существенно влияют на ценообразование.

Рынки земли также сегментируются – на основе использования (жилая, коммерческая, промышленная земля), местоположения (городская, пригородная, сельская) и потенциала развития среди прочего [15]. Понимание этих сегментов позволяет более точно оценить и сформулировать стратегии. Различные сегменты могут по-разному реагировать на экономические тенденции, изменения в политике и другие внешние факторы, влияя на цены земли разнообразным образом.

5. Гедонистическая модель формирования стоимости:

Гедонистическая модель, используемая в экономике для оценки стоимости товара на основе его свойств, еще больше поддерживает идею выхода за рамки одной категории. Анализируя, как различные характеристики влияют на разницу в ценах внутри и между категориями, можно получить более глубокое понимание потребительских предпочтений и ценовой власти.

Эта модель особенно актуальна для оценки стоимости земельных участков [16], поскольку позволяет оценить землю на основе ее привлекательных характеристик и особенностей, таких как размер, местоположение, доступность, нормативы зонирования и близость к удобствам [17,18]. Гедонистическая модель ценообразования помогает изолировать влияние отдельных факторов на общую стоимость, предоставляя более тонкое понимание стоимости [19].

Таким образом, анализ цен по разным категориям вносит дополнительную ясность и глубину в процесс оценки, подкрепленный экономическими теориями о эффектах замещения и взаимодополняемости, преимуществах диверсификации, сегментации рынка и гедонистическом подходе к формированию стоимости. Этот расширенный анализ помогает уловить взаимодействие рыночных сил и поведения потребителей. Уникальные характеристики земельного участка как актива требуют адаптации и применения

рассмотренных теорий с учетом специфики земельного рынка в следующих аспектах:

- земля как неоднородный актив. Не существует двух одинаковых земельных участков, что делает необходимым тщательный учет уникальных характеристик каждого участка при анализе [20];

- влияние изменений в регулировании землепользования и зонировании. На стоимость земли существенно влияет ее юридический статус, ограничивающий варианты разрешенного использования [21].

- долгосрочность инвестиции. Земля часто рассматривается как долгосрочная инвестиция, и ее оценка должна учитывать потенциал будущего развития и изменения в окружающей местности, информация о которых может быть спекулятивной и трудно поддающейся количественной оценке;

- экологические и социальные аспекты (факторы ESG) – такие факторы, как экологические показатели [22-23] вероятность стихийных бедствий и социальные тенденции (например, модели урбанизации), играют решающую роль в оценке земельных участков промышленного назначения.

Выше были рассмотрены различные концепции и экономические теории, в рамках которых межкатегоральность анализа формирования стоимости считается значительным преимуществом. А также специфика земельного рынка и уникальные характеристики земли как актива, которые вносят некоторые нюансы в анализ в рамках данных теорий.

Изложенное обосновывает, почему именно межкатегоральный анализ в рамках сравнительного подхода в настоящей работе является фокусом практической части исследования на примере индивидуальной оценки земельного участка промышленного назначения.

Оцениваемый земельный участок, общая площадь 141 266 кв. м, кадастровый номер 33:02:010302:316, имеет фактическое разрешенное использование - под промышленные предприятия и коммунально-складские объекты II-III класса вредности. Объекты недвижимости, расположенные на данном земельном участке, относятся к сегменту производственно-складского

назначения с объектами служебно-бытового и вспомогательного назначения, предназначенными для обслуживающего персонала, руководства и для эффективной эксплуатации.

Выбор конкретного подхода к расчету и методов расчета был продиктован объемом и типом информации, доступной к исследованию, а также спецификой рынка и самого имущества.

Оценка стоимости участка земли осуществляется отдельно от зданий и сооружений, по этой причине оценка стоимости доходным подходом сводилась к оценке совокупного объекта коммерческой недвижимости (объекты капитального строительства (далее – ОКС) и права на земельный участок) , с последующим исключением стоимости прав на участок земли, на котором выстроен производственный комплекс.

Итоговая величина стоимости объекта недвижимости (ОКС) образуется посредством корреспонденции итогов, полученных дифференцированными способами расчета. Состыковка итогов дает возможность увидеть точность и справедливость каждого из примененных подходов.

Принимая во внимание объемно-планировочные и конструктивные решения оцениваемых объектов недвижимости и фактическое разрешенное использование земельного участка, вариантом наиболее эффективного использования участка на дату оценки является фактическое использование данных объектов.

Анализ рынка коммерческой недвижимости в России и Владимирской области, в частности, произведен на основании официальных данных Российской гильдии управляющих и девелоперов. На рис. 1 представлена диаграмма, характеризующая структуру инвестиций по типам недвижимости и по сегментам по состоянию на конец первого полугодия 2023 г.

Как видно из данных, представленных на рис. 1, структура инвестиций в 2023 году сильно изменилась в разрезе данных за 2022 год. Так в 2023 году резко возрос спрос на площадки под девелопмент, составив 45% в совокупном объеме против 22% в 2022 году и на офисную недвижимость 22% в 2023 год, против

13% в 2022 году. При этом наблюдается резкий спад интереса к торговой недвижимости, вероятно это связано с бурным развитием электронной торговли, которая планомерно вытесняет реальные физические магазины с рынка. Также наблюдается спад интереса инвесторов к вложению средств в гостиничную недвижимость, то также может быть связано с бурным развитием такого вида индивидуального предпринимательства как сдача апартаментов в аренду посуточно. Данный вид услуг бурно развивается и составляет конкуренцию реальному гостиничному бизнесу. Анализируя типы недвижимости, можно сказать, что инвесторов больше привлекают готовые объекты, нежели чем площадки для их строительства.

Структура инвестиций по сегментам,
I пол. 2023 г. (внутренний круг) и 2022 г. (внешний круг)



Структура инвестиций
по типам недвижимости,
I пол. 2023 г.

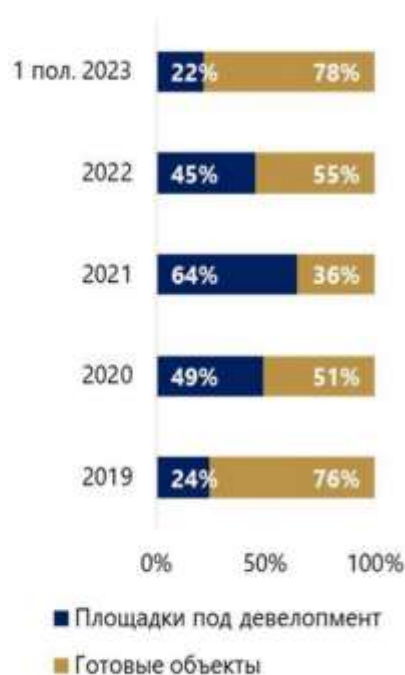
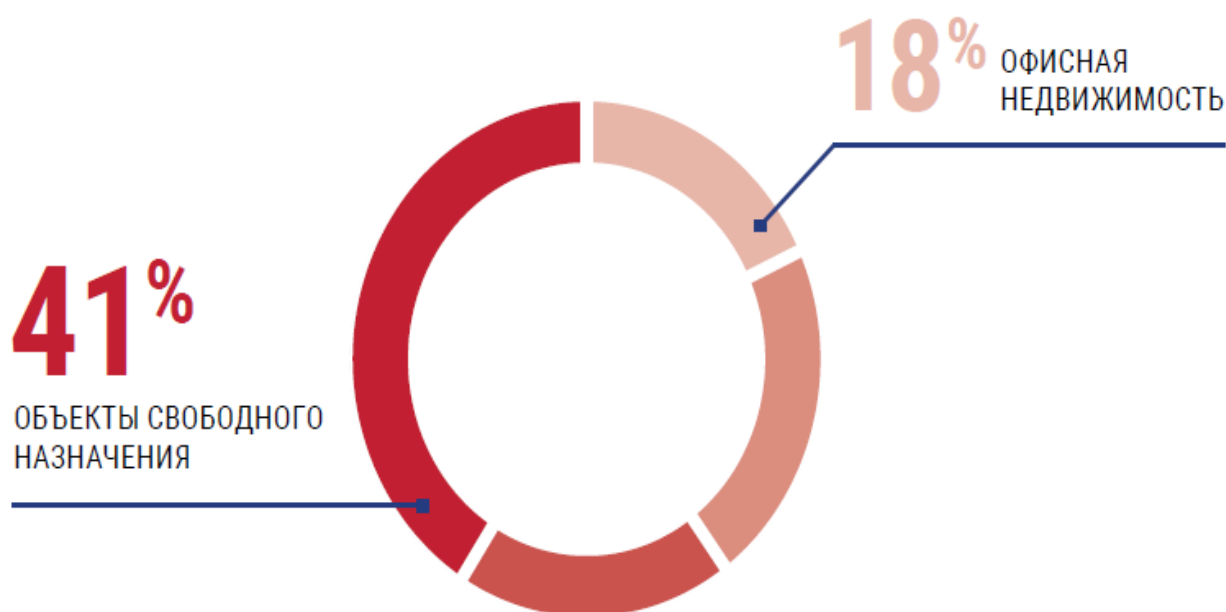


Рис. 1 – Структура инвестиций в коммерческую недвижимость

Структура предложений о реализации коммерческих объектов недвижимости Владимирской области по данным Российской Гильдии управляющих и девелоперов отражена на рис. 2.



■ Офисная недвижимость – 18% ■ Торговая недвижимость – 22% ■ Производственно-складская недвижимость – 19% ■ Объекты свободного назначения – 41%

***Рис. 2 – Структура предложений рынка коммерческой недвижимости
Владимирской области***

Изучив данные о типах коммерческой недвижимости Владимирской области, представленных на рынке, можно сделать вывод о том, что структура достаточно равномерная и на рынке представлены все типы коммерческой недвижимости, что в свою очередь свидетельствует о том, что дефицита на рынке нет.

Наибольшую долю в совокупном объеме занимают объекты свободного назначения – 41%, торговая недвижимость, предложенная к реализации, составляет 22% от общего объема предложений, производственно-складские объекты, выставленные на продажу во Владимирской области, составляют 19% от общей массы и 18% приходится на офисные объекты коммерческой недвижимости.

Структура предложения рынка аренды коммерческой недвижимости Владимирской области по данным Российской Гильдии управляющих и девелоперов представлена на рис. 3.



Рис. 3 – Структура рынка аренды коммерческой недвижимости Владимирской области

Максимальная доля в совокупном объеме рынка аренды коммерческой недвижимости Владимирской области приходится на объекты свободного назначения – 36%, на втором месте недвижимость офисного назначения – 27%, на третьем месте объекты, предназначенные для ведения торговой деятельности – 23% и на четвертом месте представлены объекты, предназначенные для организации производственно-складской деятельности – 14%.

Средние стоимости 1 кв. м коммерческой недвижимости (производственно-складская и ОСН) (без учета НДС) Владимирской области по данным Российской Гильдии управляющих и девелоперов представлены ниже в табл. 1.

Наибольшая средняя стоимость 1 кв. м продажи производственно-складской недвижимости во Владимирской области была зафиксирована в г. Струнино и составила 17 419 руб. Наименьшая средняя стоимость 1 кв. м продажи производственно-складской недвижимости во Владимирской области была зафиксирована в г. Судогда – 6 198 руб.

Таблица 1

Средняя удельная стоимость (без учета НДС) предложения коммерческой недвижимости (производственно-складская и свободного назначения) Владимирской области

Города	Производственные объекты		Объекты свободного назначения	
	Продажа (руб./кв. м)	Аренда (руб./кв.м./год)	Продажа (руб./кв. м)	Аренда (руб./кв.м./год)
Владимир	17 257,00	2 455,00	56 629,00	6 922,00
Ковров	16 728,00	2 008,00	41 949,00	5 716,00
Муром	7 509,00		34 040,00	6 080,00
Александров	12 707,00	1 464,00	30 708,00	4 543,00
Гусь-Хрустальный	8 145,00	1 600,00	21 812,00	3 299,00
Кольчугино	10 880,00	197,00	30 216,00	3 223,00
Вязники	9 366,00	1 472,00	6 717,00	6 391,00
Киржач	8 877,00	1 965,00	14 555,00	2 527,00
Юрьев-Польский	4 362,00		12 212,00	
Собинка			30 401,00	5 250,00
Радужный				
Покров	14 805,00		33 878,00	4 296,00
Лакинск	16 110,00	2 140,00	15 328,00	
Карабаново	13 284,00		10 324,00	
Меленки				
Петушки	14 121,00		32 404,00	
Струнино	17 419,00	1 953,00	18 278,00	2 636,00
Камешково	9 748,00			
Судогда	6 198,00		15 250,00	

Был осуществлен исследовательский процесс, в задачи которого входило выявление информации о стоимости реализованных объектов и о предложениях в аренду и на продажу объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым из открытых источников на дату оценки. Основными критериями поиска являлись:

- ✓ период поиска – не более 4 месяцев до даты расчета рыночной стоимости;
- ✓ сопоставимость по функциональному назначению;
- ✓ наличие в тексте объявления площади и цены продажи (или аренды) объекта недвижимости;

В результате поиска аналогичных объектов, отвечающих заданным критериям поиска, были найдены объекты, сведения о которых представлены далее в табл. 2-4.

Таблица 2

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений (аренда объектов недвижимости) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты, при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Характеристики	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Источник	https://vladimir.cian.ru/rent/commercial/232370346/	https://vladimir.cian.ru/rent/commercial/238556870/	https://vladimir.cian.ru/rent/commercial/209510457/	https://vladimir.cian.ru/rent/commercial/235622076/
Адрес	Владимирская область, Киржачский район, г.Киржач, ул.Привокзальная, 26	Владимирская область, Киржачский район, г.Киржач, ул.Серегина, 18	Владимирская область, Киржачский район, г.Киржач, ул.Космонавтов, 1	Владимирская область, Киржачский район, г.Киржач, ул.Южный квартал, 8
Арендная ставка, руб./ кв. м/год	4 320р.	1 440р.	1 429р.	1 728р.
Эксплуатационные расходы	нет	нет	нет	нет
Условия реализации	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата предложения	январь 2024г	январь 2024г.	январь 2024г	январь 2024г
Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Местоположение	Владимирская область, Киржачский район, г.Киржач	Владимирская область, Киржачский район, г.Киржач	Владимирская область, Киржачский район, г.Киржач	Владимирская область, Киржачский район, г.Киржач
Доступ к объекту	свободный	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория
Общая площадь, кв.м	2 100,0	361,0	1 249,8	500,0
Материал стен	капитальные	металлические	капитальные	металлические
Общее состояние здания	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние
Коммуникации	отапливаемое	неотапливаемое	неотапливаемое	неотапливаемое
Наличие ГПМ	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Таблица 3

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений (купля-продажа объектов недвижимости) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты, при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Характеристики	Объект-аналог 1	Объект-аналог 1	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Источник	https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/254687627/	https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/215455136/	https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/237307160/	https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/226114164/	https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/155581116/
Адрес	Владимирская область, Киржач, ул.Космонавтов, 1	Владимирская область, Киржач, Ленинградская ул.	Владимирская область, Киржач, ул. Метленкова, 15А	Владимирская область, Киржачский р-н, д.Ельцы	Владимирская область, Киржачский р-н, д.Кипрево
Запрашиваемая стоимость за весь объект, руб.	20 200 000р.	80 000 000р.	162 500 000р.	8 000 000р.	1 000 000р.
Запрашиваемая стоимость за весь объект, руб./кв.м	16 173р.	10 000р.	18 056р.	13 333р.	10 040р.
Условия реализации	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата предложения	январь 2024г.	январь 2024г	январь 2024г	январь 2024г	январь 2024г.
Функциональное назначение	производственно- складское	производственно- складское	производственно- складское	производственно- складское	производственно- складское
Местоположение	Владимирская область, Киржачский район, г.Киржач	Владимирская область, Киржачский район, г.Киржач	Владимирская область, Киржачский район, г.Киржач	Владимирская область, Киржачский р-н, д.Ельцы	Владимирская область, Киржачский р-н, д.Кипрево
Доступ к объекту	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	свободный	свободный
Общая площадь, кв.м	1 249,0	8 000,0	9 000,0	600,0	99,6
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Общее состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	требуется ремонт
Состояние внутренней отделки	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	требуется ремонт
Коммуникации	неотапливаемое	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое	неотапливаемое
Наличие ГПМ	нет	нет	нет	нет	отсутствуют

Таблица 4

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений (купля-продажа земельных участков) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты, при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Характеристики	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник	https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/26338207/	https://onrealt.ru/kirzhach/kypit-uchastok/22333000	https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/232730731/
Адрес	Владимирская область, Киржачский район, мкр. Красный Октябрь, п.Пиково Поле (г.Киржач, мкр. Красный Октябрь, ул.Метленкова, д.15)	Владимирская область, Киржачский р-н, г.Киржач, ул. 50 лет Октября	Владимирская область, Киржач, ул. Добровольского
Тип объект	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Запрашиваемая стоимость, руб.	28 000 000р.	3 042 500р.	63 500 000р.
Наличие существующих улучшений	нет	нет	есть
			жилые дома (250 и 37 кв.м), админ. здания (270 кв.м и 300 кв.м), двухэтажная баня, склад (262,8 кв.м), ангар (1064,4 кв.м), незаверш. строит-во (здание свободн. назначения 350 кв.м), насосная
Условия реализации	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата предложения	январь 2024г.	январь 2024г.	январь 2024г.
Месторасположение	г.Киржач	г.Киржач	г.Киржач
Расположение от крупных автодорог/магистралей	вблизи	вблизи	вблизи
Общая площадь, кв.м	41 980	1 220	27 000
Вид права	собственность	собственность	собственность
Категория земельного участка	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Разрешенное использование	для размещения промышленных объектов	для размещения промышленных объектов, для строительства производственных зданий	под производственную базу
Коммуникации	энергоснабжение, водоснабжение, канализация	энергоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	энергоснабжение, водоснабжение, канализация
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет
Подъездные пути	асфальтобетонная дорога	асфальтобетонная дорога	асфальтобетонная дорога

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость и арендную плату производственно-складской недвижимости, относятся:

1. Условия реализации;
2. Дата предложения;
3. Функциональное назначение помещений;
4. Местоположение;
5. Доступ к объекту.
6. Общая площадь объекта.
7. Конструктивные особенности объекта (материал стен).
8. Физическое состояние объекта.
9. Состояние внутренней отделки помещений.
10. Коммуникации. Для объектов производственно-складского назначения

важное значение имеет наличие отопления.

11. Наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ).

К основным ценообразующим факторам, определяющим стоимость участка земли, относятся:

1. Условия реализации. Необходимо отметить, что информация о реальных сделках купли-продажи участков земли для возведения коммерческой недвижимости отсутствует. По данным риэлторских компаний, работающих на рынке нежилкой недвижимости, информация о подобных сделках является конфиденциальной и разглашению не подлежит. Учитывая данное обстоятельство, необходимо рассматривать условия реализации, что позволяет перейти от цен предложения к ценам сделок;

2. Расположение относительно от крупных автодорог/магистралей. Зависимость цены земельных участков относительно близости крупных автодорог;

3. Общая площадь;
4. Вид права;

5. Разрешенное использование участка земли. Цена земельного участка очень сильно колеблется в зависимости от типа разрешения ее использования;

6. Коммуникации. Цена земельного участка очень сильно колеблется в зависимости от имеющихся инженерных коммуникаций на нем;

7. Наличие железнодорожной ветки;

8. Подъездные пути: их наличие и качество.

Подводя итог проведенного анализ рынка недвижимости, можно заключить, что возрос спрос на площадки под девелопмент, составив 45% в совокупном объеме против 22% в 2022 году и на офисную недвижимость 22% в 2023 год, против 13% в 2022 году. При этом наблюдается резкий спад интереса к торговой недвижимости и к вложению средств в гостиничную недвижимость. Анализируя типы недвижимости, можно сказать, что инвесторов больше привлекают готовые объекты, нежели чем площадки для их строительства.

В результате проведенного исследования рынка коммерческой недвижимости Владимирской области не был обнаружен дефицит предложений: на рынке представлен весь спектр объектов коммерческой недвижимости различного назначения.

Средние стоимости 1 кв. м производственно-складской недвижимости (без учета НДС) Владимирской области за 2020г. составили от 6 198 руб. до 17 419 руб.

В результате проведенного анализа можно заключить, что существенных изменений на рынке Владимирской области за период 3 лет не произошло.

Фактические удельные ставки предложения в аренду для объектов производственно-складского назначения при сдаче в аренду находятся в диапазоне от 1 429 до 4 320 руб./кв. м/год, при продаже от 10 000 до 18 056 руб./кв.м.

Данные интервалы цен предложения на продажу и ставок предложения в аренду определены по объектам, представленным на рынке на дату расчета рыночной стоимости, в связи с чем, в зависимости от ценообразующих факторов, результаты расчета рыночной стоимости Объектов исследования могут выходить как в меньшую, так и большую стороны за указанные интервалы цен.

Оценка стоимости на рынке участка земли, совокупной площадью 141 266 кв. м, осуществлена с помощью исключительно одного сравнительного подхода, с учетом следующих аспектов:

✓ определение реальной справедливой стоимости участка земли сравнительным подходом проводится с применением метода количественных корректировок, основанной на конъюнктуре, согласно которой стоимость объекта недвижимости формируется по итогам изучения предложений на рынке. При проведении рыночного анализа полезно полагаться на высококачественные источники данных, поскольку это гарантирует принятие обоснованного и выгодного решения;

✓ Затратный подход не используется для проведения оценки участков земли, земля не может быть оценена согласно затратам, необходимым на ее замещение либо воспроизводство, т.к. не является рукотворным продуктом, а следовательно воспроизведение ее на физическом уровне невозможно. Исключением является создание искусственных полуостровов и островов;

✓ определение реальной стоимости участка земли доходным подходом не использовалось, поскольку отсутствует информация, на основании которой можно было бы достоверно спрогнозировать доходы от оцениваемого объекта в горизонте ближайших лет.

Для определения реальной стоимости рынка участка земли использованы цены предложений, т.к. на шаге сбора информации не представилось возможным аккумулировать данные о реальных сделках по продаже сопоставимых объектов.

Для расчетов за базу сравнения принята стоимость 1 кв. м объекта, поскольку данный показатель выступает максимально типичным для данного сегмента рынка.

Объекты-аналоги и их характеристики, принятые для определения реальной стоимости рынка участка земли сравнительным подходом, приведены выше в табл. 4.

Информация, на базе которой произведены расчеты, удовлетворяет требованиям достоверности и полноценности. Земельный участок оценивается

из допущения как условно свободный (не застроенный). Часть объектов-аналогов, принятых для расчета рыночной стоимости, сопоставима по данному фактору сравнения. Введение корректировок в стоимость объектов-аналогов не требуется.

Для объектов-аналогов, имеющих на земельном участке улучшения, в их стоимость были введены корректировки.

Так по объекту-аналогу №3, на земельном участке расположены некоторые объекты недвижимости (табл. 5)

Таблица 5

Объекты недвижимости, расположенные на объекте-аналоге №3

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м
1	Жилой дом	250,0
2	Жилой дом	37,0
3	Административное здание	270,0
4	Административное здание	300,0
5	Бани	150,0
6	Склад	262,8
7	Ангар	1 064,4
8	Здание незавершенное строительством	350,0
9	Насосная	

Стоимость земельного участка в данном случае была определена методом выделения в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 №568-р (ред. от 31.07.2002) «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»)[24].

Данный метод используется оценщиками при определении стоимости застроенных участков земли.

Метод выделения основан на принципе вклада, который гласит, что стоимость объекта недвижимости равна сумме стоимости его компонентов. Этот метод предполагает оценку стоимости земли в процентах от общей стоимости улучшенной собственности. Метод выделения требует данных о рыночной стоимости улучшенной собственности, которые могут быть получены на основе методов сравнения продаж, доходов или затрат. Метод выделения также требует

оценки соотношения стоимости земли к стоимости, которое может варьироваться в зависимости от типа, возраста и состояния улучшений.

Метод выделения земли — это метод оценки земли, при котором оценщик собирает информацию о стоимости участка при сопоставимых продажах и устанавливает соотношение между стоимостью участка и общей стоимостью. Затем коэффициент применяется к объекту недвижимости.

Метод выделения оценки земли предполагает, что аналогичные дома в аналогичных местах имеют схожее соотношение земли и стоимости. Процедура заключается в:

- ✓ поиске сопоставимых продаж участков;
- ✓ определения отношений стоимости земли к общей стоимости недвижимости;
- ✓ применение коэффициента к объекту недвижимости для определения стоимости земли объекта.

Метод выделения следует использовать только в том случае, если сопоставимых продаж недостаточно для оценки стоимости сайта с помощью метода сравнения продаж с ценностью. Выделение обычно более надежно, когда улучшения являются относительно новыми. По мере старения улучшений соотношение земли и собственности увеличивается. Реконструированные старые улучшения могут искажать соотношение по сравнению с не реконструированными старыми объектами недвижимости.

Для определения стоимости земельного участка методом сравнения проведены корректировки анализируемых объектов.

В результате произведенных корректировок и дальнейшего расчета стоимость участка земли в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 20.03.2024 составила 120 360 000 рублей.

Итоговая рыночная стоимость земельного участка равна рыночной стоимости, рассчитанной в рамках сравнительного подхода.

Выводы. Изложенное позволяет прийти к выводу о том, что земельные участки промышленного назначения являются неоднородной категорией

объектов оценки активов по экономико-правовым, техническим и потребительским характеристикам и требуют межкатегориального анализа и межсегментного сбора рыночных данных при оценке сравнительным подходом, с учетом следующих факторов:

- расположения внутри, на окраине, в непосредственной близости или в отдалении от населенного пункта, что обуславливает принципиально разную вероятность сценариев градостроительного развития зон, окружающих и включающих исследуемые участки, со сменой не только видов разрешенного использования, но и категории земель;

- расположения в изолированном виде или в системном кластере (обширная промышленная зона, бизнес-парк, индустриальный парк и др.);

- степени multifunctionality имущественного комплекса, в составе которого находится участок (с учетом всех комбинаций основных и дополнительных видов разрешенного использования);

- вероятного наличия или возникновения в будущем публичных и частных ограничений и обременений использования земельных участков промышленного назначения и окружающих их зон с особыми условиями использования.

Библиографический список:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2024). Статья 88. Земли промышленности. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/f44db008ca1cdc2e02c249d14495a6432902cfb0/ (дата обращения: 11.01.2024).

2. Росреестр. Сведения о наличии и распределении земель в Российской Федерации. URL: <https://rosreestr.gov.ru/site/activity/sostoyame-zemerrossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/> (дата обращения: 11.01.2024).

3. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 22 августа 2005 г. № КА-А41/7812-05. URL: <https://base.garant.ru/5190451/> (дата обращения: 11.01.2024).
4. Стерник, С.Г. Особенности оценки стоимости корпоративного земельного участка / С.Г. Стерник, Г.В. Телешев, М.А. Скотов // Российский экономический интернет-журнал. – 2024. – № 1. – С. 1-16. – Текст: электронный. – DOI отсутствует. – URL: <https://www.e-rej.ru/upload/iblock/eea/1ib647s2kwixdqdy92gizmwkxa6hb7o.pdf> (дата обращения: 20.02.2024).
5. Kahr, J. Real Estate Market Valuation and Analysis / J. Kahr, M.C. Thomsett. – Hoboken, US: John Wiley & Sons, 2006.
6. Bandyopadhyay, S. A Dynamic Model of Cross-Category Competition: Theory, Tests and Applications / S. Bandyopadhyay // Journal of Retailing. – 2009. – Vol. 85, Issue 4. – P. 468-479. – ISSN 0022-4359. – DOI: 10.1016/j.jretai.2009.05.001.
7. Leeflang, P.S.H. Cross-category demand effects of price promotions / P.S.H. Leeflang, J. Parreño-Selva // Journal of the Academy of Marketing Science. – 2012. – Vol. 40. – P. 572–586. – DOI: 10.1007/s11747-010-0244-z.
8. Qi, J. Decoupling Relationship between Industrial Land Expansion and Economic Development in China / J. Qi, M. Hu, B. Han, J. Zheng, H. Wang // Land. – 2022. – Vol. 11. – P. 1209. – DOI: 10.3390/land11081209.
9. Milgrom, P. The Economics of Modern Manufacturing: Technology, Strategy, and Organization / P. Milgrom, J. Roberts // American Economic Review. – 1990. – Vol. 80. – P. 511-528.
10. Chen, M. Land finance, infrastructure investment and housing prices in China / M. Chen, T. Chen // PLoS ONE. – 2023. – Vol. 18, No. 10. – e0292259. – DOI: 10.1371/journal.pone.0292259.
11. Yang, H.J. Measuring the Externality Effects of Commercial Land Use on Residential Land Value: A Case Study of Seoul / H.J. Yang, J. Song, M.J. Choi // Sustainability. – 2016. – Vol. 8. – P. 432. – DOI: 10.3390/su8050432.
12. Eichholtz, P. Real estate portfolio diversification by property type and region / P. Eichholtz, M. Hoesli, B. MacGregor, N. Nanthakumaran // Journal of Property Finance. – 1995. – Vol. 6. – P. 39-59. – DOI: 10.1108/09588689510101676.

13. Zhang, Y. Real Estate Portfolio Diversification by Sectors Using a RAL Approach / Y. Zhang, W. Prombutr, J. Hansz // *Journal of Real Estate Portfolio Management*. – 2024. – P. 1-16. – DOI: 10.1080/10835547.2024.2313401.
14. Awa, K. Combination Of Property Type And Economic Specialization Diversification Strategies In Real Estate Investment Portfolios In Nigeria / K. Awa, N. Chicheta, C. Okeahialam // *International Journal of Research*. – 2020. – Vol. 07. – P. 140-149.
15. Ciuna, M. A Mass Appraisal Model Based on Market Segment Parameters / M. Ciuna, L. Milazzo, F. Salvo // *Buildings*. – 2017. – Vol. 7. – № 2. – P. 34. – DOI: 10.3390/buildings7020034.
16. Taylor, L. O. The Hedonic Method / L. O. Taylor // In: Champ, P.A., Boyle, K.J., Brown, T.C. (eds) *A Primer on Nonmarket Valuation. The Economics of Non-Market Goods and Resources*. – Dordrecht: Springer, 2003. – Vol. 3. – P. 331-393. – DOI: 10.1007/978-94-007-0826-6_10.
17. Bartik, T. J. Measuring the benefits of amenity improvements in Hedonic P / T. J. Bartik // *Land Economics*. – 1988. – Vol. 64. – № 2. – P. 172.
18. Leggett, C. G. Evidence of the effects of water quality on residential land prices / C. G. Leggett, N. E. Bockstael // *Journal of Environmental Economics and Management*. – 2000. – Vol. 39. – № 2. – P. 121-144.
19. Cheshire, P. On the price of land and the value of amenities / P. Cheshire, S. Sheppard // In: *The economics of land use*. – Routledge, 2017. – P. 315-335.
20. Bourassa, S. C. What's in a View? / S. C. Bourassa, M. Hoesli, J. Sun // *Environment and Planning A: Economy and Space*. – 2004. – Vol. 36. – № 8. – P. 1427-1450. – DOI: 10.1068/a36103.
21. Ihlanfeldt, K. The effect of land use regulation on housing and land prices / K. Ihlanfeldt // *Journal of Urban Economics*. – 2007. – Vol. 61. – № 3. – P. 420-435.
22. Poor, P. J. Objective versus subjective measures of water clarity in hedonic property value models / P. J. Poor, K. J. Boyle, L. O. Taylor, R. Bouchard // *Land Economics*. – 2001. – Vol. 77. – № 4. – P. 482-493.
23. Zabel, J. E. Estimating the demand for air quality in four US cities / J. E. Zabel, K. A. Kiel // *Land Economics*. – 2000. – P. 174-194.

24. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р (ред. от 31.07.2002) «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» . – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_36189/ (дата обращения: 11.01.2024)

References:

1. Land Code of the Russian Federation dated October 25, 2001 № 136-FZ (as amended on February 14, 2024) (as amended and supplemented, entered into force on March 1, 2024). Article 88. Industrial lands. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/f44db008ca1cdc2e02c249d14495a6432902cfb0/ (date of access: 01/11/2024).

2. Rosreestr. Information on the availability and distribution of land in the Russian Federation. URL: <https://rosreestr.gov.ru/site/activity/sostoyame-zemerrossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/> (access date: 01/11/2024) .

3. Resolution of the Federal Arbitration Court of the Moscow District of August 22, 2005 № KA-A41/7812-05. URL: <https://base.garant.ru/5190451/> (access date: 01/11/2024).

4. Sternik, S.G. Features of assessing the value of a corporate land plot / S.G. Sternik, G.V. Teleshev, M.A. Skatov // Russian economic online journal. – 2024. – № 1. – P. 1-16. – Text: electronic. – DOI is missing. – URL: <https://www.e-rej.ru/upload/iblock/eea/11b647s2kwixdqdy92gizmwkxa6hb7o.pdf> (date of access: 02/20/2024).

5. Kahr, J. Real Estate Market Valuation and Analysis / J. Kahr, M.C. Thomsett. – Hoboken, US: John Wiley & Sons, 2006.

6. Bandyopadhyay, S.A Dynamic Model of Cross-Category Competition: Theory, Tests and Applications / S. Bandyopadhyay // Journal of Retailing. – 2009. – Vol. 85, Issue 4. – P. 468-479. – ISSN 0022-4359. – DOI: 10.1016/j.jretai.2009.05.001.

7. Leeflang, P.S.H. Cross-category demand effects of price promotions / P.S.H. Leeflang, J. Parreño-Selva // Journal of the Academy of Marketing Science. – 2012. – Vol. 40. – P. 572–586. – DOI: 10.1007/s11747-010-0244-z.

8. Qi, J. Decoupling Relationship between Industrial Land Expansion and Economic Development in China / J. Qi, M. Hu, B. Han, J. Zheng, H. Wang // *Land*. – 2022. – Vol. 11. – P. 1209. – DOI: 10.3390/land11081209.
9. Milgrom, P. The Economics of Modern Manufacturing: Technology, Strategy, and Organization / P. Milgrom, J. Roberts // *American Economic Review*. – 1990. – Vol. 80. – P. 511-528.
10. Chen, M. Land finance, infrastructure investment and housing prices in China / M. Chen, T. Chen // *PLoS ONE*. – 2023. – Vol. 18, № 10. – e0292259. – DOI: 10.1371/journal.pone.0292259.
11. Yang, H.J. Measuring the Externality Effects of Commercial Land Use on Residential Land Value: A Case Study of Seoul / H.J. Yang, J. Song, M.J. Choi // *Sustainability*. – 2016. – Vol. 8. – P. 432. – DOI: 10.3390/su8050432.
12. Eichholtz, P. Real estate portfolio diversification by property type and region / P. Eichholtz, M. Hoesli, B. MacGregor, N. Nanthakumaran // *Journal of Property Finance*. – 1995. – Vol. 6. – P. 39-59. – DOI: 10.1108/09588689510101676.
13. Zhang, Y. Real Estate Portfolio Diversification by Sectors Using a RAL Approach / Y. Zhang, W. Prombutr, J. Hansz // *Journal of Real Estate Portfolio Management*. – 2024. – P. 1-16. – DOI: 10.1080/10835547.2024.2313401.
14. Awa, K. Combination Of Property Type And Economic Specialization Diversification Strategies In Real Estate Investment Portfolios In Nigeria / K. Awa, N. Chicheta, C. Okeahialam // *International Journal of Research*. – 2020. – Vol. 07. – P. 140-149.
15. Ciuna, M. A Mass Appraisal Model Based on Market Segment Parameters / M. Ciuna, L. Milazzo, F. Salvo // *Buildings*. – 2017. – Vol. 7. – № 2. – P. 34. – DOI: 10.3390/buildings7020034.
16. Taylor, L. O. The Hedonic Method / L. O. Taylor // In: Champ, P.A., Boyle, K. J., Brown, T. C. (eds) *A Primer on Nonmarket Valuation. The Economics of Non-Market Goods and Resources*. – Dordrecht: Springer, 2003. – Vol. 3. – P. 331-393. – DOI: 10.1007/978-94-007-0826-6_10.
17. Bartik, T. J. Measuring the benefits of amenity improvements in Hedonic P / T. J. Bartik // *Land Economics*. – 1988. – Vol. 64. – № 2. – P. 172.

18. Leggett, C. G. Evidence of the effects of water quality on residential land prices / C.G. Leggett, N.E. Bockstael // *Journal of Environmental Economics and Management*. – 2000. – Vol. 39. – № 2. – P. 121-144.
19. Cheshire, P. On the price of land and the value of amenities / P. Cheshire, S. Sheppard // In: *The economics of land use*. – Routledge, 2017. – P. 315-335.
20. Bourassa, S. C. What's in a View? / S. C. Bourassa, M. Hoesli, J. Sun // *Environment and Planning A: Economy and Space*. – 2004. – Vol. 36. – № 8. – P. 1427-1450. – DOI: 10.1068/a36103.
21. Ihlanfeldt, K. The effect of land use regulation on housing and land prices / K. Ihlanfeldt // *Journal of Urban Economics*. – 2007. – Vol. 61. – № 3. – P. 420-435.
22. Poor, P. J. Objective versus subjective measures of water clarity in hedonic property value models / P.J. Poor, K.J. Boyle, L.O. Taylor, R. Bouchard // *Land Economics*. – 2001. – Vol. 77. – № 4. – P. 482-493.
23. Zabel, J. E. Estimating the demand for air quality in four US cities / J.E. Zabel, K. A. Kiel // *Land Economics*. – 2000. – P. 174-194.
24. Order of the Ministry of Property of the Russian Federation dated March 6, 2002 № 568-r (as amended on July 31, 2002) «On approval of methodological recommendations for determining the market value of land plots» – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_36189/ (access date: 01/11/2024)