

Лепихина Ольга Юрьевна

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ЗАНЯТОГО КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ Г. СЕРТОЛОВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/1/2012/4/45.html

Статья опубликована в авторской редакции и отражает точку зрения автора(ов) по данному вопросу.

Источник

Альманах современной науки и образования

Тамбов: Грамота, 2012. № 4 (59). С. 148-151. ISSN 1993-5552.

Адрес журнала: www.gramota.net/editions/1.html

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/1/2012/4/

© Издательство "Грамота"

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: www.gramota.net

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: almanac@gramota.net

УДК 330.133.2; 330.133.7

Экономические науки

Ольга Юрьевна Лепихина

Санкт-Петербургский государственный горный университет

**ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
ЗАНЯТОГО КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ Г. СЕРТОЛОВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ[©]**

Объектом оценки является земельный участок, расположенный в городе Сертолово Ленинградской области - малом городе с численностью населения 43,8 тысяч человек. Рынок коммерческой недвижимости в городе развит слабо: основными типами предлагаемой коммерческой недвижимости являются небольшие офисные помещения в жилых домах, секции в магазинах.

Основные характеристики оцениваемого земельного участка приведены в Табл. 1.

Таблица 1. Сведения об оцениваемом земельном участке

Адрес местоположения объекта оценки	Россия, 188650, Ленинградская область, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-1, ш. Восточно-Выборгское, д. 21
Площадь земельного участка	1 371,0 м ²
Оцениваемые имущественные права на объект оценки	право собственности
Цель оценки	определение рыночной стоимости
Дата проведения оценки	01.12.2011

Работы по определению рыночной стоимости данного земельного участка проведены в рамках определения кадастровой стоимости земельных участков города Сертолово.

Для определения рыночной стоимости земельного участка был применен метод сравнения продаж [1; 2], который при наличии достаточного количества аналогов является достаточно точным и информативным.

В результате исследования рынка коммерческой недвижимости были выявлены объекты-аналоги - земельные участки, расположенные вдоль трасс в Ленинградской области и пригородах Санкт-Петербурга или в черте города в сопоставимых по деловой активности районах (Табл. 2).

Таблица 2. Характеристики объектов-аналогов и объекта оценки

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб./ кв. м	Вид права	Ограничения по использованию	Местоположение	Скорректированная стоимость, руб. / кв. м
1	Федеральная трасса Санкт-Петербург – Сортавала	6 990,0	5 035,0	Собственность	Нет	Пригород и Ленобласть	4 782,9
2	Санкт-Петербург, Калининский район, ст. м. «Лесная»	300,0	5 667,0	Аренда от КУГИ	Нет	СПб	5 383,3
3	Петербург, Красносельский р-н	400,0	5 000,0	Аренда от КУГИ	Нет	Пригород и Ленобласть	4 750,0
4	Всеволожский район, пос. Колтуши	1 800,0	5 278,0	Собственность	Нет	Пригород и Ленобласть	5 013,9
5	Санкт-Петербург, Парголово	1 200,0	5 758,0	Собственность	Нет	Пригород и Ленобласть	5 470,3
6	Санкт-Петербург, Парголово	6 500,0	4 769,0	Собственность	Есть	Пригород и Ленобласть	4 530,8
7	г. Санкт-Петербург, Московский район, Пулковское шоссе, участок 16	4 406,0	4 517,0	Собственность	Нет	Пригород и Ленобласть	4 290,7
8	Санкт-Петербург, пр. Руставелли	600,0	5 167,0	Аренда от КУГИ	Нет	СПб	4 908,3
Объект оценки (ОО)	Ленинградская область, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-1, ш. Восточно-Выборгское, д. 21	1 371,0	-	Собственность	Нет	Пригород и Ленобласть	-

Различия между объектами сравнения и объектом оценки устранены по следующим ценообразующим характеристикам: объем передаваемых прав; условия сделки; условия рынка (время продажи).

Корректировка на условия сделки определена на основе информации о средних различиях в величинах цен предложения и реальных сделок. Согласно информации, полученных от риэлтерских агентств, установлено, что для объектов, подобных оцениваемым, разброс уступок со стороны продавца обычно лежит в диапазоне от 0% до 10% от цены предложения. В рамках данной оценки для всех объектов аналогов выявлена корректировка в размере 5% на условия сделки исходя из среднерыночных показателей.

Все аналоги были выставлены на продажу на свободном рынке в сентябре-октябре 2011 года, поэтому корректировка по характеристике «Условие рынка (время продажи)» не производилась.

В результате корректировки по указанным характеристикам определена базовая скорректированная стоимость для каждого из объектов аналогов - основа для проведения дальнейших расчетов (Табл. 2).

Исходя из объема выявленной информации, в качестве метода расчета выбрана техника качественного сравнения цен [3], позволяющая ранжировать всю выборку аналогов, включая и оцениваемый объект, по основным ценообразующим факторам, а затем, используя средневзвешенную величину скорректированных цен объектов сравнения, сделать логический вывод о возможной стоимости объекта оценки на рынке.

Расчет начинается с кодирования характеристик оцениваемого объекта и объектов-аналогов (Табл. 3).

Таблица 3. *Определение шкалы градации ценообразующих факторов и кодировка их значений*

Параметр	Характеристика	Код
Вид права		
Право частной собственности, оформленное в соответствии с законодательством РФ	Собственность	2
Долгосрочная аренда от КУГИ (прямая аренда)	Аренда от КУГИ	1
Ограничения по использованию		
Любой вариант использования	Нет	2
Существует запрет на строительство некоторых видов объектов	Есть	1
Местоположение		
Объект расположен в Санкт-Петербурге, в черте города	СПб	2
Объект расположен на окраине Санкт-Петербурга, в пригородном районе	Пригород и Ленобласть	1

Дальнейшее приведение кодов к относительным величинам необходимо для того, чтобы сгладить влияние каждого из факторов на величину стоимости (используемый метод предполагает в качестве первого приближения одинаковое влияние факторов на стоимость). Для этого производят нормирование закодированных факторов, в результате которого максимальное значение кода любого фактора становится равным единице. Далее проводится нормирование с учетом весов влияния различных факторов сравнения на величину стоимости объекта.

В качестве главных ценообразующих факторов рассмотрены следующие: площадь земельного участка, кв. м; вид передаваемого права; ограничения по использованию земельного участка; местоположение.

Корректировка на площадь земельного участка произведена с использованием натурального численного показателя. Так как наиболее ликвидными являются объекты меньшей площади, наблюдается обратная зависимость рыночной стоимости земельного участка от его площади. Кодирование по данному ценообразующему фактору проведено с использованием формулы (1):

$$K_s = \frac{1}{S} \cdot 1000 \quad (1)$$

где K_s – код ценообразующего фактора «Площадь»;

S – площадь объекта (кв. м)

Нормирование полученных кодов ценообразующих факторов произведено согласно формуле (2):

$$K_{ni} = \frac{K_i}{K_{i\max}} \quad (2)$$

где K_{ni} – нормированное значение кода фактора;

K_i – код i -го ценообразующего фактора;

$K_{i\max}$ – максимальное значение кода i -го фактора.

Результаты кодировки ценообразующих факторов с нормированием приведены в Таблице 4.

Для определения весовых коэффициентов использован итерационный метод, устанавливающий такие значения весовых коэффициентов, при которых коэффициент детерминации линейной зависимости удельного показателя стоимости от I_a (индекса потенциала) достигает максимального значения. С помощью такой процедуры можно найти весовые коэффициенты, которые максимально точно отражают зависимость стоимости объектов - аналогов данной выборки от их ценообразующих факторов.

Сумма взвешенных нормированных факторов составляет I_a - индекс потенциала объекта (Табл. 5).

Таблица 4. Результаты кодировки с нормированием ценообразующих факторов

№ п/п	Площадь	Вид права	Ограничения по использованию	Местоположение
1	0,043	1,0	1,0	0,5
2	1,000	0,5	1,0	1,0
3	0,750	0,5	1,0	0,5
4	0,167	1,0	1,0	0,5
5	0,250	1,0	1,0	0,5
6	0,046	1,0	0,5	0,5
7	0,068	1,0	1,0	0,5
8	0,500	0,5	1,0	1,0
ОО	0,219	1,0	1,0	0,5

Таблица 5. Расчет индексов потенциала объектов

№ п/п	Площадь	Вид права	Ограничения по использованию	Местоположение	Индекс потенциала, I_a
Вес	0,300	0,440	0,110	0,150	1,000
1	0,013	0,440	0,110	0,075	0,638
2	0,300	0,220	0,110	0,150	0,780
3	0,225	0,220	0,110	0,075	0,630
4	0,050	0,440	0,110	0,075	0,675
5	0,075	0,440	0,110	0,075	0,700
6	0,014	0,440	0,055	0,075	0,584
7	0,020	0,440	0,110	0,075	0,645
8	0,150	0,220	0,110	0,150	0,630
ОО	0,066	0,440	0,110	0,075	0,691

На этапе корректировки цен определены скорректированные цены каждого из сопоставимых объектов на отличие их индекса потенциала от I_a объекта оценки.

Расчет скорректированной цены аналога выполнен по формуле (3):

$$C_{кр.i} = \frac{C_i \cdot I_{oo}}{I_i} \quad (3)$$

где $C_{кр.i}$ - скорректированная цена i -го объекта-аналога;

C_i - стоимость i -го объекта-аналога;

I_{oo} - индекс потенциала объекта оценки;

I_i - индекс потенциала i -го объекта-аналога (Табл. 6).

Таблица 6. Расчет скорректированных удельных показателей стоимости земельных участков

№ п/п	Стоимость, руб. / кв. м	Индекс потенциала	Скорректированная цена аналога, руб. / кв. м	Значение суммарной корректировки
1	4 783	0,638	5 179	8,3%
2	5 383	0,780	4 767	11,5%
3	4 750	0,630	5 207	9,6%
4	5 014	0,675	5 130	2,3%
5	5 470	0,700	5 397	1,3%
6	4 531	0,584	5 360	18,3%
7	4 291	0,645	4 591	7,0%
8	4 908	0,630	5 381	9,6%
ОО	?	0,691		

Как видно из таблицы, величина суммарной корректировки по аналогам не превышает рекомендуемое максимальное значение 30%.

Разница между минимальным и максимальным значением единицы сравнения (удельного показателя стоимости) составляет 14,8%, что меньше рекомендованного максимального значения 20%.

Рыночная стоимость объекта вычислена согласно формуле (4):

$$C_o = \sum(C_{кр.i} * N_i) \quad (4)$$

где C_o - рыночная стоимость объекта недвижимости;

$C_{кр.i}$ - скорректированная цена аналога оцениваемого земельного участка;

N_i - весовой коэффициент аналога оцениваемого земельного участка.

Весовой коэффициент определяется через суммарный коэффициент состояния объекта-аналога и степень близости объекта-аналога к объекту оценки. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов после кодировки индекса потенциала каждого аналога и объекта оценки произведен по формуле (5):

$$N_i = \frac{a_i}{A} \quad (5)$$

где N_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога.

$$A = \sum_{i=1}^N (a_i) \quad (6)$$

$$a_i = 1 - \frac{|I_i - I_{oo}|}{I_{oo}} \quad (7)$$

Таким образом, веса факторов распределяются пропорционально сходству аналога с объектом оценки. Искомая рыночная стоимость земельного участка рассчитывается по формуле (8):

$$C_p = C_o \cdot S_o \quad (8)$$

где S_o - площадь земельного участка-объекта оценки (Табл. 7).

Таблица 7. Расчет рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	$C_{кр.й}$ руб. / кв. м	$ I_i - I_{oo} $	a_i	N_i	Расчетная величина, C_o , руб. / кв. м
1	5 179	0,053	0,924	0,125	650
2	4 767	0,089	0,871	0,118	564
3	5 207	0,061	0,912	0,124	645
4	5 130	0,016	0,977	0,133	681
5	5 397	0,009	0,986	0,134	723
6	5 360	0,107	0,845	0,115	615
7	4 591	0,045	0,935	0,127	583
8	5 381	0,061	0,912	0,124	667
Удельный показатель стоимости участка, руб. / кв. м					5 128
Рыночная стоимость участка, руб.					7 029 888

Оценка рыночной стоимости земельного участка проведена в рамках первого этапа кадастровой оценки земель коммерческого назначения города Сертолово Ленинградской области, заключающегося в анализе рынка коммерческой недвижимости и определении рыночной стоимости отдельных земельных участков. Эти работы необходимы для дальнейшего построения статистических моделей кадастровой стоимости земельных участков города, что и будет рассмотрено в следующей статье автора.

Список литературы

1. **Виноградов Д. В.** Экономика недвижимости: учебное пособие. Владимир, 2007. 136 с.
2. **Есипов В. Е., Маховикова Г. А., Терехова В. В.** Оценка бизнеса: учебное пособие. 2-е изд. СПб.: Питер, 2006. 464 с.
3. **Тэйман Л. Н.** Оценка недвижимости: учебное пособие для вузов. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004. 303 с.

УДК 332

Экономические науки

Ольга Юрьевна Лепихина

Санкт-Петербургский государственный горный университет

ВЫЯВЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫХ ФАКТОРОВ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА МОНЧЕГОРСКА МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ[©]

В результате проведенной ранее автором комплексной оценки земельных участков многоэтажной жилой застройки города Мончегорска Мурманской области были получены значения факторов кадастровой стоимости земель [2]. На основе расчета коэффициентов ранговой корреляции факторов установлено, что между отдельными факторами существуют сильные корреляционные зависимости (коэффициенты корреляции превышают значение 0,8 [Там же]) (Табл. 1).

Высокая степень зависимости между отдельными ценообразующими факторами неслучайна и может быть интерпретирована с позиции градостроительства.

В частности, зависимость между факторами «Расстояние объекта до центра населенного пункта» и «Доступность остановок общественного транспорта» обусловлена тем, что общегородской центр обычно проектируется на пересечении главных уличных магистралей города в зоне максимальной плотности транспортной сети [4]. Это обуславливает большее количество и более высокую плотность остановок общественного транспорта, а также большее количество маршрутов транспорта для обеспечения быстрого доступа населения к месту назначения. Размещение стоянок такси, учитываемое этим фактором, также тяготеет к центру города для обеспечения населению удобства передвижения по городу.