

УДК 33

ФАКТОРЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

Леонтьев Александр Игоревич

студент кафедры региональной,
муниципальной экономики и управления
ФГБОУ ВО «Уральский государственный
экономический университет»

140395140395@mail.ru

Переулок Красный 4 а
+7 (343) 8506497175

Новикова Наталья Валерьевна

кандидат экономических наук
доцент кафедры региональной,
муниципальной экономики и управления
ФГБОУ ВО «Уральский государственный
экономический университет»

+7 (922) 295 4062@yandex.ru

Екатеринбург, Россия
89222954062

Аннотация: В данной статье рассмотрены факторы, влияющие на рыночную стоимость земельного участка под развитие застроенной территории. Целью исследования является выявление критериев, которые обосновывают основные составляющие при выставлении стоимости земельного участка на аукционе. Авторами рассматриваются и анализируются подробно каждый вариант в отдельности для обоснования рыночной стоимости земельного участка под развитие застроенной территории, даётся качественная оценка каждого критерия, реализующего на практике. По итогам исследования выдвигается вывод, на основе которого выявляются основные факторы рыночной стоимости земельного участка под развитие застроенной территории. В статье представлены таблицы и рисунки, иллюстрирующие наглядно каждый из критериев. Данная статья будет интересна для ознакомления застройщикам, девелоперам, сотрудникам органов муниципальной власти, студентам и преподавателям.

Ключевые слова: земельный участок, факторы, развитие застроенной территории, рыночная стоимость, застроенная территория, застройщик.

JEL коды: R00; R11; R14.

Введение

В Российской Федерации существует множество проблем, которые нужно решать. Но самой насущной остается истощение запасов свободных территорий под новое строительство.

Исходя из такой ситуации, города выбирают путь движения вширь. Органы местного самоуправления либо присоединяют города-спутники в состав территории города, либо развивают неосвоенные территории вблизи своей границы.

Если говорить о практике применения вышеперечисленных тенденциях, то о присоединении городов-спутников больше говорят. Примером тому являются Москва, Казань, Екатеринбург. Но развитие незастроенной территорий идёт во многих городах для расширения границ города и как способа переселения народа из пригорода в город. В Екатеринбурге это строительство микрорайона Академический.

Исходя из этого, целью исследования является выявление критериев, которые обосновывают основные составляющие при выставлении стоимости земельного участка на аукционе.

Анализ факторов

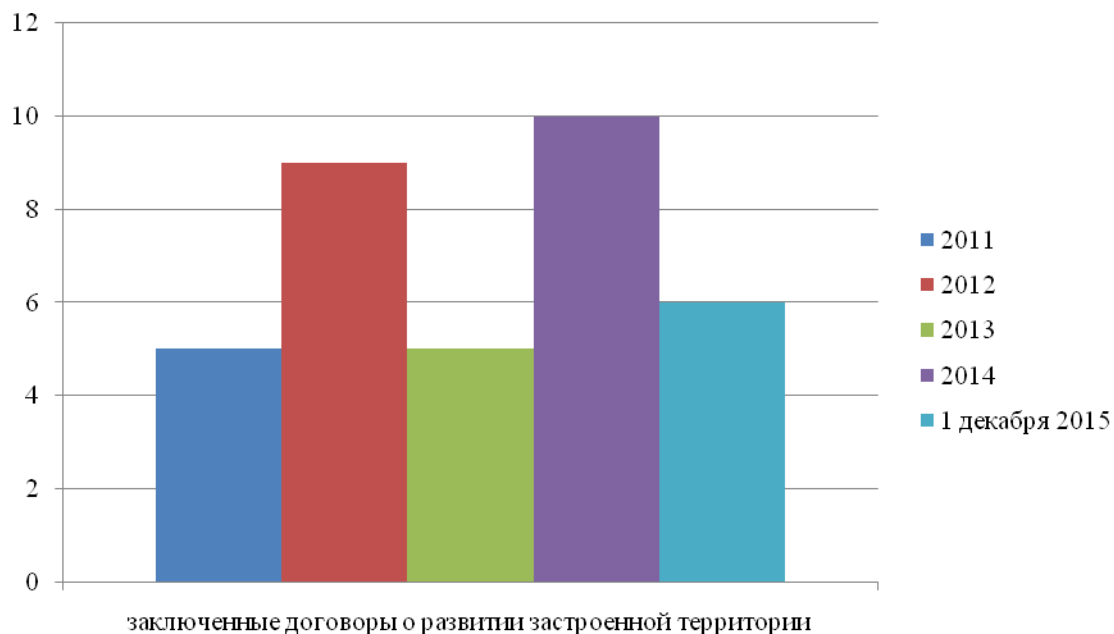
В последнее время местная власть все чаще стала задумываться не только о реконструкции жилья советского прошлого, но и развитии застроенной территории в комплексе.

Наблюдается ежегодное увеличение ветхого и аварийного фонда, темпы сноса которого значительно отстают от нормативов. В результате, возникает необходимость решения проблемы путем развития застроенных территорий.

По мнению авторов, рынок предложений по развитию застроенных территорий развивается неудовлетворительно в городе Екатеринбурге. Данному факту свидетельствуют рисунок 1 и таблица 1, в которых раскрывается динамика заключения договоров о развитии застроенной территории за период 2011-1 декабря 2015, а также есть перечень предложений, выставившихся на торгах под комплексное развитие застроенной территории в Екатеринбурге за 1 квартал 2014 – 1 квартал 2015 гг.

Значит, есть какие-то факторы, сдерживающие увеличение спроса на рынке предложений по развитию застроенных территорий.

Рис.1: Динамика заключения договоров о развитии застроенной территории за период 2011-1 декабря 2015,шт.



Источник: [10].

Стоит отметить, что экономический кризис очень сильно ударил по многим застройщикам, которые теперь не пытаются идти во многие авантюры, как было раньше. Анализируя рисунок 1, мы видим, что динамика заключения договоров заметно снижается к уровню 2011 года.

Скорее всего, что экономический фактор влияет на спрос застройщиков по выставленным предложениям о развитии застроенной территории в городе Екатеринбурге. Кризис побудил многих в этом году присматриваться к объектам, чем действовать на рынке.

Авторы считают, что экономический фактор сказывается на спросе предложений совместно с политическим фактором. Ведь компании, занимающиеся продажей строительных материалов, начинают значительно завышать цены на свои товары, тем самым идёт удорожание проекта строительства какого-либо объекта. А на фоне увеличения стоимости валюты невыгодно использовать зарубежные технологии в своём строительстве, поэтому не понятны мотивы компаний, которые искусственно завышают цены на свои товары, не давая нового пути развития строительства в РФ.

Табл.1: Перечень участков, выставившихся на торгах под комплексное развитие застроенной территории в Екатеринбурге за 1 квартал 2014 – 1 квартал 2015 гг.

Дата торгов	Район	Адрес	Площадь, кв. м	Кол-во домов под снос	Реализован
2 кв. 2014	Эльмаш	Энтузиастов - Шефская	10 887	3	Да
2 кв. 2014	Уралмаш	Ломоносова - Калинина - 40 лет Октября	28 280	7	Да
1 кв. 2015	Эльмаш	Таганская - Кр. командиров - Даниловская	102 759	2	Да
3 кв. 2014	Автовокзал	Белинского, 163а	8 179	2	Да
3 кв. 2014	Широкая речка	ул. Суходольская - ул. Хрустальногорская	191 619	2	Да
1 кв. 2015	Широкая речка	ул. Феофанова	83 063	3	Нет
4 кв. 2014	Автовокзал	ул. Авиационная - ул. Чайковского	8 921	3	Да
4 кв. 2014	Автовокзал	ул. Белинского – пер. Переходный	6 591	2	Да
4 кв. 2014	Компрессорный	Хвойная – Белоярская – Карельская – Латвийская	24 306	2	Нет
4 кв. 2014	Эльмаш	Ползунова – Замятина – Даниловская – Краснофлотцев	23 112	6	Да
1 кв. 2015	Автовокзал	ул. Онежская	15 602	2	Да
1 кв. 2015	Новая Сортировка	ул. Бебеля	17 526	3	Нет
4 кв. 2014	Лечебный	Лагерная – пер. Сухой – Сибирский тракт	30 052	4	Да
4 кв. 2014	Химмаш	Профсоюзная – Инженерная – Альпинистов	4 911	2	Да
1 кв. 2015	Чермет	пер. Ремесленный – ул. Агрономическая – Санаторная	24 736	5	Нет
4 кв. 2014	Чермет	Агрономическая – пер. Рижский – ул. Титова	21 700	2	Нет
1 кв. 2015	Чермет	ул. Агрономическая - ул. Военная	16 675	2	Да
1 кв. 2015	ВИЗ	Металлургов – Плотников – Викулова	106 881	19	Нет
1 кв. 2015	Втузгородок	Ул. Ботаническая	9 529	4	Да
1 кв. 2015	Уралмаш	ул. Уральских рабочих – ул. Индустрии	22 350	2	Нет
1 кв. 2015	Юго-Западный	ул. Гурзуфская	4 314	2	Да
1 кв. 2015	Втузгородок	Академическая – Гагарина – Ботаническая	16 717	9	Да

Источник: [6, с. 7-8]

Скорее всего, что экономический фактор влияет на спрос застройщиков по выставленным предложениям о развитии застроенной территории в городе Екатеринбурге. Кризис побудил многих в этом году присматриваться к объектам, чем действовать на рынке.

Авторы считают, что экономический фактор сказывается на спросе предложений совместно с политическим фактором. Ведь компании, занимающие продажей строительных материалов, начинают значительно завышать цены на свои товары, тем самым идёт удорожание проекта строительства какого-либо объекта. А на фоне увеличения стоимости валюты невыгодно использовать зарубежные технологии в своём строительстве, поэтому не понятны мотивы компаний, которые искусственно завышают цены на свои товары, не давая нового пути развития строительства в РФ.

В такой ситуации государство должно вмешаться в этот процесс, и не давать возможности увеличения цен на товары из-за политических и экономических факторов, так как возможны темпы снижения строительства недвижимости в РФ.

Многие застройщики также обращают внимание на фактор существенных обязательств по договору о развитии застроенной территории с местным самоуправлением, когда рассматривают предложение по застройке какого-либо земельного участка. [2]

Существенными условиями договора со стороны застройщика являются [1]:

- обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии - в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры); максимальные сроки подготовки таких документов;

- обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, создать либо приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

- обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, уплатить выкупную цену за изымаемые на основании решения органа местного самоуправления, принятого в соответствии с жилищным законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и

расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности, в том числе в общей долевой собственности, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в случае, если таким собственникам были переданы жилые помещения; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

- обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, осуществить строительство на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории; максимальные сроки осуществления строительства;

- ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора.[1]

Исходя из обязательств, следует сделать вывод, что вероятно потенциального застройщика волнует не конечная стоимость предложения на аукционе, а насколько окажутся дорогостоящими обязательства, входящие в пакет договора о развитии застроенной территории, и насколько будет удорожание проекта в зависимости от их сложности выполнения. Кроме того, застройщик должен получить доход с проекта, иначе данный проект станет убыточным для его компании, поэтому нужно предусматривать все обстоятельства.

Возникает необходимость из предыдущего фактора обозначить административный и социальный факторы, которые влияют на рыночную стоимость земельного участка под развитие застроенной территории.

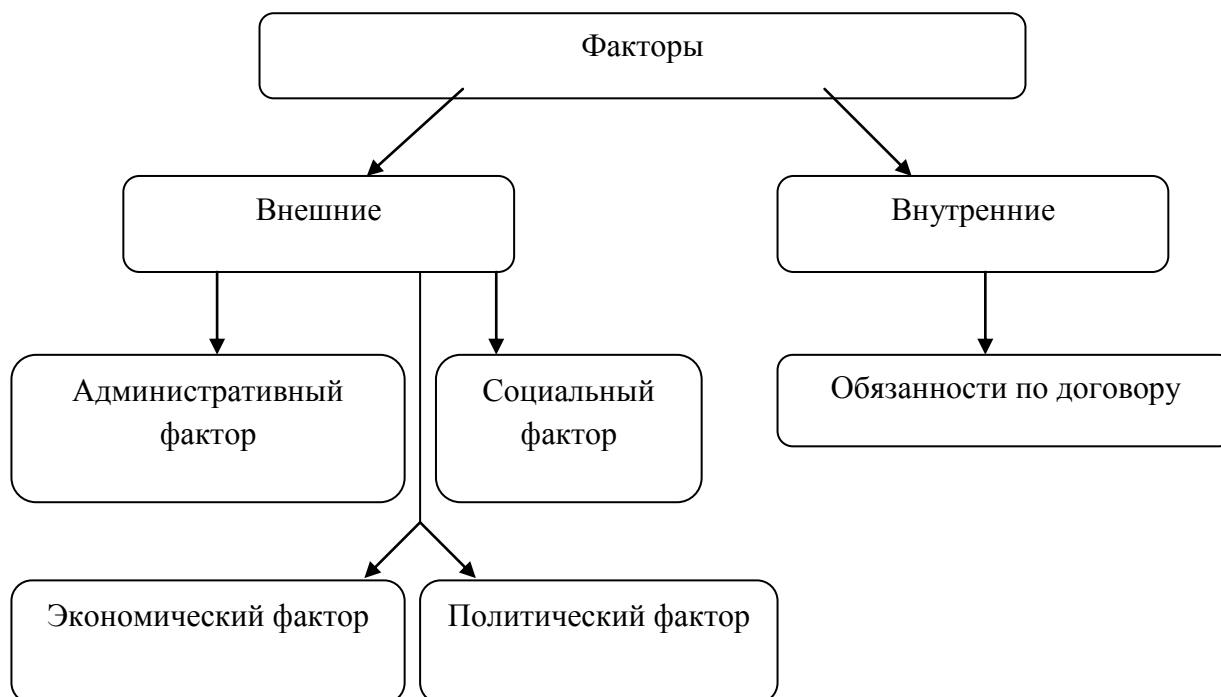
Социальный фактор складывается из обязательства застройщика по договору создать или приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из ветхого или аварийного помещения.

Данный фактор влияет на темпы строительства, ведь не всегда идут гладко переговоры о переезде в другое жилое помещение с гражданами. Всё зависит от человеческого фактора, а также от компетентности оценки выкупа стоимости какой-либо недвижимости.

Итого, можно говорить о необходимости регулирования данного процесса органами государственной власти таким образом, чтобы инвесторы предоставляли в муниципальную собственность новые жилые помещения равноценные по площади, комфортабельные, а власти в свою очередь производили переселение в предоставляемое жилье. Также

целесообразно оказывать финансовую поддержку инвесторам, так как обязательства, которые они несут на первоначальном этапе достаточно высокие, а окупаемость финансов начинается происходить в лучшем случае через 2 года. Поэтому в целях реализации прав на развития застроенных территорий целесообразно поддерживать баланс между обязательствами, контролем их исполнения и финансовой поддержки со стороны органов государственной власти. [4,5]

Рис.1: Факторы рыночной стоимости земельного участка под развитие застроенной территории



Источник: [3]

На основании из вышеперечисленных факторов рисунка 2 автор делает вывод, что административный фактор является главным показателем в реализации земельных участков на аукционе под развитие застроенной территории, а также в исполнении и контроле хода проекта в натуре застройщиком.

По мнению автора, местное самоуправление выставляет каждый земельный участок по заниженной стоимости, для того чтобы потенциальному инвестору данный будущий проект был привлекательным.

Анализируя таблицу 2, стоит сказать, что рыночные цены предложений по земельным участкам не поддаются обоснованной корреляции. В данном примере земельные участки находились в одном ценовом поясе, поэтому стоит сделать предположение, что местное самоуправление города Екатеринбурга вносит в рыночную стоимость субъективный смысл для его реализации на аукционном рынке. Также стоит сделать предположение, что данная рыночная стоимость это в несколько десятков раз заниженное исходное предложение, в которое включаются обременения по договору о развитие застроенной территории.

Табл.2: Характеристика земельных участков под развитие застроенной территории

Место расположения	Екатеринбург, Чермет, Агрономическая-Военная	Екатеринбург, Автовокзал, Белинского-переулок Переходный	Екатеринбург, ВИЗ, Гурзуфская	Екатеринбург, Автовокзал, Авиационная – Чайковского	Екатеринбург, Втузгородок, Академическая – Гагарина – Ботаническая
Дата предложения	торги 27.01.2015	торги 11.11.2014	торги 27.01.2015	торги 11.11.2014	торги 27.01.2015
Продавец	Администрация города Екатеринбурга (организатор торгов (аукциона))				
Площадь земельного участка кв. м.	16 675,67	6 591,10	4 314,79	8 921,19	16 717,86
Категория земель	Земли населенных пунктов				
Разрешенное использование	Под многоэтажное жилищное строительство (более 5 этажей)				
Вид права	Аренда на 7 лет	Аренда на 5 лет	Аренда на 5 лет	Аренда на 5 лет	Аренда на 5 лет
Цена предложения, руб.	5 600 000	2 590 000	12 000 000	25 000 000	21 000 000

Источник: [7,8,9].

Заключение

Таким образом, по данному исследованию, автор может сделать вывод, что существует множество факторов, которые влияют на рыночную стоимость земельного участка под развитие застроенной территории. Основополагающими факторами при установлении рыночной стоимости какого-либо земельного участка являются административный и социальный, на основе которых устанавливается наиболее приемлемая рыночная стоимость земельного участка для реализации на аукционе.

Литература:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». [Электронный ресурс]: - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
2. К вопросу о существенных условиях договора о развитии застроенной территории Дробышева Н.А. // журнал «Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление». – 2012 [Электронный ресурс]: - Режим доступа: <http://www.journal-nio.com>
3. Исследование внутренних и внешних факторов, влияющих на финансовую устойчивость предприятий и корпораций: Кириллова Т. С. // журнал «SCI-ARTICLE.RU» - 2013. [Электронный ресурс]: - Режим доступа: <http://sci-article.ru/>
4. Развитие застроенной территории - глазами органов местного самоуправления [Текст]: Соловьевко М.А.// Юридический портал «Centre-Bereg» - 2008 [Электронный ресурс]: - Режим доступа: <http://www.center-bereg.ru/>
5. Социальные проблемы в процессе развития застроенных территорий [Текст]: Артемьева С.С., Файзрахманова Я. И. // журнал Современные исследования социальных проблем. – 2011. [Электронный ресурс]: - Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/>
6. Рынок земельных участков I квартал 2015 года [Текст] // Аналитика. - Екатеринбург, 2015.
7. Гиперактивный застройщик, "коллекционирующий" земли в Екатеринбурге, взвинтил цену на участок на Гурзуфской в шесть раз [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.e1.ru/>
8. Динамика ввода жилья в Екатеринбурге сохраняется на высоком уровне [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://www.ekburg.ru>
9. Застройщики бились 20 минут: гектар земли с бараками на Автовокзале мэрия продала за 25 млн рублей при начальной цене в 6 млн [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.e1.ru/>
10. Итоги торгов (аукционов, конкурсов) [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.ekburg.ru/>

FACTORS OF THE MARKET VALUE OF THE LAND PLOT FOR THE DEVELOPMENT OF BUILT-UP AREA

Leontiev Alexander - Novikova Natalia
Yekaterinburg, Russia

Annotation: Factors, that influence on the market value of the land plot for the development of a built-up area are studied in the article. The aim of the study is to identify criteria that justify the basic components while setting value of the land plot at auction. The authors consider and make a comprehensive analyze of each option to prove market value of land plot for the development of built-up area, and to give a qualitative assessment of each criteria in practice. The result of the research is a conclusion on the basis of which the main factors of the market value of the land plot for the development of built-up area were founded. The article presents tables and figures that illustrate clearly each criteria. This article will be interesting for developers, employees of municipal authorities, students and lecturers.

Keywords: land plot, factors, development of built-up area, market value, built-up area, developer.

JEL Code: R00; R11; R14.

References

1. The Town Planning Code of the Russian Federation [Electronic resource]: the Federal Act dd29.12.2004 N 190-FZ. - Access from legal reference system "Consultant". - Access mode: <http://www.consultant.ru>.
2. To the question of the development of the essential terms of the contract built-up area [Text]: Drobysheva N.A. // Magazine «Science and Education: Agriculture and economics; entrepreneurship; law and management». - 2012. - Access mode: <http://www.journal-nio.com>.
3. The study of internal and external factors affecting the financial stability of companies and corporations [Text]: Kirillov T.S. // magazine «SCI-ARTICLE.RU» - 2013. - Access mode: <http://sci-article.ru/>.
4. The development of a built-up area - through the eyes of local authorities [Text]: Solovenko M.A. // Legal Portal «Centre-Bereg» - 2008. - Access: <http://www.center-bereg.ru/>.
5. Social problems in the development of built-up areas [Text]: Artemiev S.S., Faizrakhmanova Y.I. // Magazine of Modern studies of social problems.- 2011. - Access mode: <http://cyberleninka.ru/>.

6. Market of land plot, 1Q 2015 [Text] // Analytics. - Yekaterinburg, 2015.
7. Hyperactive developer, "collecting" land in Yekaterinburg has inflated the price for the land at Gurzufsky street in six fold [electronic resource]. - Access mode: <http://www.e1.ru/>.
8. The dynamics of housing construction in Yekaterinburg remains high [electronic resource]. - Access mode: <https://www.ekburg.ru>.
9. Developers have struggled for 20 minutes: a hectare of land with barracks near the Bus Station, Municipality has sold over 25 million rubles at an initial price of 6 million [electronic resource]. - Access mode: <http://www.e1.ru/>.
10. The results of the tenders (auctions, competitions) [Electronic resource]. - Access mode: <http://www.ekburg.ru/>.

Contact

Leontiev Alexander

Ural State University of Economic

Lane Krasniy 4a, 620027, Russia, Yekaterinburg

140395140395@mail.ru

Novikova Natalia

Ural State University of Economic

Russia, Yekaterinburg

79222954062@yandex.ru