

**Ссылка для цитирования этой статьи:**

Кройчук П.К. Региональные особенности при применении сравнительного подхода к оценке стоимости земельных участков // Human Progress. 2025. Том 11, Вып. 8. С. 4. URL: [http://progress-human.com/images/2025/Том11\\_8/Kroychuk.pdf](http://progress-human.com/images/2025/Том11_8/Kroychuk.pdf) DOI 10.46320/2073-4506-2025-8a-12.

УДК 332.1

## **РЕГИОНАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**Кройчук Павел Кириллович**

аспирант,

Университет Мировых Цивилизаций им. В.В. Жириновского,  
г. Москва, Российская Федерация

**Аннотация.** В данной статье рассматривается наличие влияние региональных особенностей на оценку стоимости земельных участков с применением сравнительного подхода. Объектом исследования выступают земельные участки, а предметом – методика их оценки. На примере сравнения рыночной стоимости земельного участка в Ленинградской и Псковской областях доказывается, что региональные особенности критически влияют на интерпретацию результатов. Анализ выявил, что на итоговую рыночную стоимость, помимо объективных рыночных индикаторов, значительное воздействие оказывают скрытые субъективные (инвестиционная привлекательность региона, спрос и предложение в конкретный период, уровень жизни населения) и объективные (местоположение, климат и ландшафт, количество свободной земли) факторы, уникальные для каждого региона. Это обуславливает необходимость их обязательного учета для повышения точности и достоверности оценочной деятельности.

**Ключевые слова:** земельные участки, региональный рынок земли, сравнительный подход, оценка стоимости земли, рыночная стоимость, факторы стоимости.

**JEL коды:** R14, R58.

### **Введение**

Выбранная тема представляет из себя актуальное направление исследований, что связано с необходимостью описать те динамичные изменения, что происходят на рынке земли в России в 2024-2025 годах. Прежде всего, речь идет о значительной региональной дифференциации в стоимости земельных участков, которая усиливается в существующих

условиях кредитной политики Центрального Банка РФ, направленной на стабилизацию экономики. Так, в высококонкурентных регионах (таких как Москва, Краснодар) стоимость превышает 200 тысяч рублей за сотку земли, тогда как в менее востребованных регионах (Псковская область, Новгородская область) – стоимость составляет менее 80-90 тысяч рублей [1]. Во-вторых, инфраструктурные различия, демографические тенденции (включая миграционные процессы) и инвестиционная привлекательность в регионах России являются значимыми факторами, усиливающими дифференциацию, что требует совершенствования оценочных методов, основанных на сравнении. С практической точки зрения актуальность обусловлена в том числе изменениями в законодательстве, предполагающими, что предельный срок освоения земельных участков под индивидуальное жилое строительство составляет три года [2] – то есть покупатель должен оценивать риски, связанные с неосвоением участка в установленный срок, что сказывается на инвестиционном спросе в тех или иных регионах.

Целью данной статьи является выявление основных особенностей, вытекающих из региональных различий и связанных с оценкой стоимости земельного участка с помощью методов сравнительного подхода. Это требует не только выявления основных факторов, которые должны учитываться при расчете стоимости с помощью данного подхода, но и определение степени их влияния в современных условиях России.

Необходимо заметить, что проблема выбора метода оценки стоимости земли, корректно отражающего ситуацию на рынке, является предметом множества научных статей и исследований как среди зарубежных, так и отечественных ученых. В частности, более ранние работы А.С. Клычовой [3], А.А. Лукьянчиковой [4] посвящены описанию сущности методов оценки сельскохозяйственных угодий и земельных участков и указывают на значимость рационального использования земель для строительства зданий, ведения сельского хозяйства и иных нужд в условиях их ограниченности. Более современные работы М.Б. Ласкина [5], К.А. Мальцевой, О.В. Мельниковой, [6] раскрывают новые методы оценки стоимости недвижимости и земельных участков, которые основаны на использовании цифровых технологий и предиктивного анализа. Среди современных зарубежных исследователей, также изучающих тему оценки стоимости земли, можно выделить Л. Клауса [7], С. Тан и его соавторы [8] – они описывают проблему нерационального использования земель и эволюцию урбанистики в связке с развитием подходов к определению стоимости земельных участков в своих странах.

## Материалы и методы исследования

Прежде чем перейти к описанию различных методов оценки стоимости земельных участков, необходимо кратко дать определению объекту исследования – земельным участкам, - а также описать цель такой оценки. Соответственно, под земельным участком можно понимать некоторый природный объект в естественной экологической системе, который одновременно имеет определенные границы, описанные в установленном законодательством порядке, а также определенные цели использования его владельцем. Ряд российских авторов дает несколько иные определения земельного участка – например, А.Я. Рыженков дает следующее определение с точки зрения юриспруденции: «земельный участок – часть поверхности земли как природного объекта и природного ресурса, индивидуализированный на местности в качестве объекта недвижимого имущества, с расположенными на нем природными объектами и объектами капитального строительства (или без таковых), имеющего конкретное целевое назначение» [9, с. 36].

В таблице ниже представлены основные подходы к оценке стоимости земельного участка, целью которой является выявление стоимости, необходимой для сопоставления предложения на рынке с возможностями. С использованием сравнительного метода исследования, мы разберем на примере рыночного подхода влияние региональных особенностей на процесс оценки стоимости земли в Ленинградской и Псковской областях.

**Таблица 1**

### Подходы к оценке стоимости земельного участка

Характеристика	Сравнительный (рыночный)	Доходный	Затратный
Сущность	Предполагает анализ фактических цен сделок с участками, обладающими схожими характеристиками.	Предполагает так называемую капитализацию земельной ренты, то есть расчет потенциальной доходности участка.	Предполагает подсчет затрат, которые необходимо осуществить при освоении новых земель, способных заменить оцениваемый участок.
Методика расчета	После выбора объектов-аналогов по основным свойствам, их цены корректируются с учетом основного объекта оценки. Затем определяется стоимость оцениваемого земельного участка	При оценке стоимости будущих доходов при текущем состоянии земельного участка необходимо определить коэффициент капитализации, основанный на ставках доходности от участков, аналогичных по параметрам.	Определяется стоимость улучшений (стоимость замещения участка) и сумма совокупного износа улучшений, которые снижают стоимость улучшений. Итоговая стоимость объекта оценки рассчитывается как сумма стоимости улучшений за вычетом износа и

	на основе скорректированных цен аналогов как взвешенное или среднее значение.		стоимость земельного участка, аналогичного по параметрам.
Недостатки	- требует массива данных о сделках купли-продажи земельных участков; - сильно зависим от сезонных и иных временных колебаний, отражающихся на конъюнктуре рынка.	- сложность расчетов; - необходимость проведения исследования рынка; - требует массива данных о сделках купли-продажи, аренды аналогичных земельных участков; - цена является прогнозной.	- не может являться самостоятельным методом оценки земельного участка; - не учитывает качество земельного ресурса и неэффективные вложения.
Параметры для расчета стоимости:	- местоположение и инфраструктура; - тип недвижимости и условия его использования; - размеры участка, его конфигурация.	- экономические условия в стране (макропоказатели); - экономические условия в регионе (микропоказатели); - величина, суть и период получения любой прибыли от участка; - вероятность изменений.	- стоимость всех улучшений, которые были проделаны с земельным участком для его освоения; - стоимость земли с аналогичной конфигурацией и размером; - сумма износа улучшений со временем.

Источник: [10], [11], [12].

Таким образом, в рамках статьи мы сосредоточимся на рыночном (сравнительном) подходе, который достаточно сильно зависим от региональных колебаний цен на рынке под влиянием как объективных (географическое местоположение, климат, количество доступной земли), так и субъективных факторов (инвестиционная привлекательность, величина спроса и предложения, льготные условия кредитования и т.д.). Целью оценки стоимости земли может быть необходимость страхования объекта или внесения его в капитал предприятия, для совершения сделок купли-продажи, залога участка и иных действий [13, с. 353].

### Результаты исследования и их обсуждение

На основании выделенных ранее факторов представим основные показатели для Ленинградской и Псковской областей, которые могут исказить картину о средней рыночной цене на участки с одинаковыми характеристиками. Мы опирались на данные за июль 2025 года и данные о стоимости жилья на одном из популярных сервисов для купли-продажи

земельных участков Avito. Объектом сравнения выступает предполагаемый земельный участок размером 6 соток для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Соответственно, в таблице ниже представлены результаты сравнения двух регионов.

**Таблица 2**

**Сравнительный анализ применения рыночного подхода к оценке стоимости земельного участка**

Факторы	Ленинградская область	Псковская область
Географическое местоположение региона	Северо-запад европейской части России, близость к Финскому заливу. Ландшафт равнинный с возвышенностями, множество рек и озер. Часть почв болотистые.	Северо-запад России. Ландшафт равнинный, много рек, почвы подходят для сельскохозяйственных работ.
Общая площадь земель, доступных для ИЖС	350,2 га земель	-
Количество предложений участков размером 6 соток	14926 объявлений	2975 объявлений
<b>Рыночная (медианная) стоимость</b>	<b>350-600 тысяч рублей</b>	<b>200-500 тысяч рублей</b>
Минимальная и максимальная стоимость июнь/июль 2025 года	300-1690 / 635-1800 тысяч рублей	100-400 / 100-1190 тысяч рублей
Динамика спроса на основании количества сделок купли-продажи первое полугодие 2024/первое полугодие 2025	44920/39339 сделок	-
Индекс инвестиционной привлекательности региона на 2024 год	IC3 (высокий уровень)	IC6 (средний уровень)

Источники: [14], [15], [16].

Во-первых, заметим, что для Псковской области не все данные были найдены, что подтверждает данный недостаток сравнительного подхода к оценке стоимости земельного участка – не все регионы публикуют достаточное количество информации в открытых источниках, что усложняет процесс подсчета рыночной стоимости. Во-вторых, можно видеть следующие региональные различия, влияющие на интерпретацию рыночной стоимости земли, подсчитанную этим методом:

- разное количество предложений и при этом сопоставимая рыночная стоимость земельных участков размером 6 соток;

- высокие различия в минимальной-максимальной стоимости, которые в том числе обусловлены разницей в инвестиционной привлекательности Псковской и Ленинградской области, однако это напрямую не учитывается данным методом;

- несмотря на то, что данных по Псковской области нет, можно утверждать, что тенденция снижения спроса на сделки купли-продажи земельных участков в последние несколько лет характерно для России в целом, что связано с покупательной способностью граждан и высокой ставкой рефинансирования, приводящей к охлаждению рынка – в таких условия ориентация на среднюю стоимость участков в регионе уже на будущий месяц может быть нецелесообразно;

- при этом спрос падает в регионах неравномерно, на это влияет и уровень развития региона (соответственно, финансовые возможности граждан, наличие инфраструктуры поблизости участка и т.д.), и микроэкономические показатели.

В конечном итоге, на примере Ленинградской и Псковской области было описано, насколько сильно региональные особенности объективного и субъективного характера влияют на то, как стоит интерпретировать полученную рыночную стоимость земельного участка в той или иной местности.

## **Заключение**

Таким образом, в результате сравнительного анализа двух регионов России с точки зрения применения рыночного подхода для расчета стоимости земельного участка на 2025 год, мы наглядно показали, что небольшие различия в цене (около 100-150 тысяч рублей) могут сопровождаться более глубокой региональной дифференциацией, которая связана с объективными и субъективными факторами, проявляющихся в разной степени. Так, Ленинградская область обладает большим количеством предложений на одном из популярных сайтов для совершения сделок купли-продажи и высокой инвестиционной привлекательностью, однако при этом она характеризуется спадом спроса в последние несколько лет, высокой колеблемостью цен (в зависимости от расположения – так как есть крайне неблагоприятные болотистые земли). Псковская область обладает более хорошими объективными факторами и меньшим количеством предложений на рынке, но отличается невысокой инвестиционной привлекательностью и отсутствием официальных данных о динамике спроса-предложения за последние годы, что не позволяет достоверно сделать вывод о причинах большего разброса цен в июле 2025 года относительно июня того же года.

Региональные особенности не учитываются в полной мере ни в одном из предложенных подходов к оценке стоимости земельных участков, однако сочетание

методологии оценки в сравнительном подходе с глубинным анализом указанных факторов в формате преимущества-недостатки и учитывающие характеристики продаваемой/покупаемой земли (по ее целевому назначению и конфигурации) позволит определять стоимость участка более корректно с привязкой к рыночной ситуации в конкретный период времени. Это даст возможность как делать эффективные вложения в землю, так и выгодно продавать ее, нивелируя такой недостаток сравнительного подхода, как чрезмерную зависимость от временных (сезонных, в частности) колебаний.

### Список литературы

1. Средняя стоимость земельного участка в России в 2025 году. URL: <https://www.banki.ru/news/lenta/?id=11012952> (дата обращения: 26.08.2025).
2. Новые требования регистрации недвижимости. URL: <https://www.garant.ru/ia/opinion/author/popov/1800369/> (дата обращения: 26.08.2025).
3. Клычова А.С. Методы оценки сельскохозяйственных угодий // Вестник Казанского государственного аграрного университета. 2011. Т. 6. № 4. С. 47-52.
4. Лукьянчикова А.А. Методические основы оценки земельных участков // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2008. № 12. С. 25-27.
5. Ласкин М.Б. Метод оценки стоимости земельного участка в составе единого объекта недвижимости на основе теоретико-игрового подхода // Бизнес-информатика. 2025. Т. 19. № 1. С. 93-107.
6. Мельникова О.В., Мальцева К.А. Сравнительный анализ подходов к оценке стоимости недвижимости // Концепт. 2022. № 1. С. 80-89.
7. Claus L. Speculation (s) on land: The land and housing crisis in the 21st century // Culture, Practice & Europeanization. 2024. Т. 9. № 1. P. 29-48.
8. Tan S. et al. Regional differences and dynamic evolution of urban land green use efficiency within the Yangtze River Delta, China // Land Use Policy. 2021. Т. 106.
9. Рыженков А.Я. Земельный участок как объект земельных и гражданских правоотношений: вопросы теории // Феномен права и законодательство: стратегии и методы познания. 2023. Т. 2. № 2. С. 33-41.
10. Галенко Н.Н., Волконская А.Г., Шустова Н.С. Основные подходы к определению стоимости земельного участка // Известия Самарской государственной сельскохозяйственной академии. 2015. № 2. С. 32-35.
11. Ли С.А., Григораш Е.В., Середина А.С. Методы оценки земельных участков // Управленческий учет. 2021. № 9. С. 14-21.

12. Быкова Е.Н. Оценка негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земель // Записки Горного института. 2021. Т. 247. С. 154-170.
13. Ташбулатова Р.И., Сафаров В.Р. Особенности оценки стоимости земельного участка в Российской Федерации // Актуальные проблемы общества, экономики и права в контексте глобальных вызовов. 2023. С. 352-355.
14. Авито. URL: <https://www.avito.ru/> (дата обращения: 26.08.2025)
15. Оценка инвестиционной привлекательности регионов России от Национального Рейтингового Агентства. URL: [https://www.ra-national.ru/wp-content/uploads/2024/11/investicionnaja\\_privlekatelnost\\_regionov\\_2024-3.pdf](https://www.ra-national.ru/wp-content/uploads/2024/11/investicionnaja_privlekatelnost_regionov_2024-3.pdf) (дата обращения: 26.08.2025).
16. Сделки по загородной недвижимости в Ленинградской области. URL: <https://poselki1.ru/rynok-zagorodnoi-nedvizhimosti/itogi-pervogo-polugodiya-2025-po-rynku-zagorodnoy/> (дата обращения: 26.08.2025).

## REGIONAL FEATURES IN APPLYING A COMPARATIVE APPROACH TO LAND VALUE ASSESSMENT

**Kroychuk Pavel Kirillovich**

Graduate student

V.V. Zhirinovskiy University of World Civilizations

Moscow, Russian Federation

**Abstract.** This article examines the influence of regional characteristics on the valuation of land plots using a comparative approach. The object of the study is land plots, and the subject is the methodology for their valuation. Using the example of comparing the market value of a land plot in the Leningrad and Pskov regions, it is proven that regional characteristics critically affect the interpretation of the results. The analysis revealed that the final market value, in addition to objective market indicators, is significantly affected by hidden subjective (investment attractiveness of the region, supply and demand in a specific period, standard of living of the population) and objective (location, climate and landscape, amount of free land) factors unique to each region. This determines the need for their mandatory consideration in order to improve the accuracy and reliability of appraisal activities.

**Key words:** land plots, regional land market, comparative approach, land valuation, market value, cost factors.

**JEL Code:** R14, R58.

### References

1. Average cost of a land plot in Russia in 2025. URL: <https://www.banki.ru/news/lenta/?id=11012952> (accessed on: 26.08.2025).
2. New requirements for real estate registration. URL: <https://www.garant.ru/ia/opinion/author/popov/1800369/> (accessed on: 26.08.2025).
3. Klychova A.S. Methods for assessing agricultural land // Bulletin of the Kazan State Agrarian University. 2011. Vol. 6. № 4. P. 47-52.

4. Luk'yanchikova A.A. Methodological foundations for assessing land plots // Land management, cadastre and land monitoring. 2008. № 12. P. 25-27.
5. Laskin M.B. Method for assessing the value of a land plot as part of a single real estate object based on a game-theoretic approach // Business Informatics. 2025. Vol. 19. № 1. P. 93-107.
6. Melnikova O.V., Maltseva K.A. Comparative analysis of approaches to real estate valuation // Concept. 2022. № 1. P. 80-89.
7. Claus L. Speculation (s) on land: The land and housing crisis in the 21st century // Culture, Practice & Europeanization. 2024. Vol. 9. № 1. P. 29-48.
8. Tan S. et al. Regional differences and dynamic evolution of urban land green use efficiency within the Yangtze River Delta, China // Land Use Policy. 2021. Vol. 106.
9. Ryzhenkov A. Ya. Land plot as an object of land and civil legal relations: theoretical issues // Phenomenon of law and legislation: strategies and methods of cognition. 2023. Vol. 2. № 2. P. 33-41.
10. Galenko N.N., Volkonskaya A.G., Shustova N.S. Basic approaches to determining the value of a land plot // Bulletin of the Samara State Agricultural Academy. 2015. № 2. P. 32-35.
11. Li S. A., Grigorash E. V., Seredina A. S. Methods for assessing land plots // Management accounting. 2021. № 9. P. 14-21.
12. Bykova E.N. Assessment of negative infrastructure externalities in determining the value of land // Notes of the Mining Institute. 2021. Vol. 247. P. 154-170.
13. Tashbulatova R.I., Safarov V.R. Features of assessing the value of a land plot in the Russian Federation // Current problems of society, economics and law in the context of global challenges. 2023. P. 352-355.
14. Avito. URL: <https://www.avito.ru/> (accessed on: 26.08.2025).
15. Assessment of investment attractiveness of Russian regions by the National Rating Agency. URL: [https://www.ra-national.ru/wp-content/uploads/2024/11/investicionnaja\\_privlekatelnost\\_regionov\\_2024-3.pdf](https://www.ra-national.ru/wp-content/uploads/2024/11/investicionnaja_privlekatelnost_regionov_2024-3.pdf) (accessed on: 26.08.2025).
16. Transactions on suburban real estate in the Leningrad region. URL: <https://poselki1.ru/rynok-zagorodnoi-nedvizhimosti/itogi-pervogo-polugodiya-2025-po-ryнку-zagorodnoy-/> (accessed on: 26.08.2025).