

**АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ О РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА
ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ КОМИ НА ПРИМЕРЕ СЕГМЕНТА
«САДОВОДСТВО И ОГОРОДНИЧЕСТВО, МАЛОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ
ЗАСТРОЙКА»**

ANALYSIS OF INFORMATION ON THE LAND MARKET IN THE
TERRITORY OF THE REPUBLIC OF KOMI ON THE EXAMPLE OF THE
SEGMENT «GARDENING AND GARDENING, LOW-RISE RESIDENTIAL
BUILDINGS»



УДК 332.63 (470.13)

DOI:10.24411/2588-0209-2021-10330

Пильник Юлия Николаевна, доктор технических наук, профессор

Саприн Сергей Викторович, кандидат географических наук, доцент

Рекова Елена Викторовна, ассистент, Ухтинский государственный технический университет, г. Ухта

Saprin S.V., Candidate of Geographic Sciences, associate Professor

Pilnik Y.N., Doctor of Technical Sciences, Professor

Rekova E.V., assistant, Ukhta State Technical University, Ukhta

Аннотация: В качестве объекта исследования рассматриваются земельные участки на территории Республики Коми, относящиеся к сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка». Рынок земельных участков занимает особое место в структуре рынка недвижимости. Условия большинства реальных сделок с земельными участками скрываются сторонами, что создает определённые трудности при анализе их стоимости. Для определения кадастровой

стоимости осуществляется сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости. Информационной базой послужили данные предложений продаж земельных участков, опубликованные на интернет-сервисах.

Abstract: The object of the study is the land plots on the territory of the Republic of Komi that belong to the segment "Gardening and gardening, low-rise residential buildings". The land market occupies a special place in the structure of the real estate market. The terms of most real land transactions are hidden by the parties, which creates certain difficulties in analyzing their value. To determine the cadastral value, information about the real estate market is collected and analyzed. The information base was the data of the offers for the sale of land plots published on the Internet services.

Ключевые слова: анализ, земельный участок, Республика Коми, государственная кадастровая оценка, недвижимость.

Keywords: analysis, land plot, Komi Republic, state cadastral valuation, real estate.

Введение

Рынок земельных участков занимает особое место в структуре рынка недвижимости. Земельный рынок носит латентный (скрытый) характер. Условия большинства реальных сделок с земельными участками скрываются сторонами, что создает определённые трудности при анализе их стоимости. Ориентиром реальной стоимости земельных участков могут служить лишь результаты сделок, заключенных на открытых торгах, а также цены предложений и спроса, публикуемые в открытых источниках информации.

Актуальность темы статьи обусловлена тем, что неотъемлемым условием определения рыночной стоимости недвижимости является анализ особенностей функционирования рынка недвижимости в целом и земельного рынка в частности, которые оказывают существенное влияние на поток доходов за период владения, уровень риска инвестирования и возможную цену продажи земельного участка на конкретную ее дату в будущем.

Для определения кадастровой стоимости осуществляется сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости. Результатом такого анализа является обзор состояния рынка недвижимости в целом и обзор сегментов рынка объектов недвижимости.

Материалы и методы проведения исследований

В период подготовки к проведению государственной кадастровой оценки собрана и проанализирована информация о ценах предложений продаж земельных участков на территории Республики Коми (публичные оферты). Информационной базой послужили данные предложений продаж земельных участков, опубликованные на интернет-сервисах <https://167000.ru>, <https://www.avito.ru>. На этапе сбора рыночной информации получены сведения о предложениях продажи 2172 земельных участков (без построек). В статье приведен обзор сегмента рынка «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» на территории Республики Коми.

В Республике Коми земельные участки данного сегмента территориально находятся в 17-ти муниципальных образованиях. Анализируя данные, отраженные на диаграмме (рис. 1), по территориальному признаку из общей массы муниципальных районов можно выделить 4 района с активным рынком.

Наибольшую долю в структуре рынка предложений продаж занимают земельные участки, расположенные на территории МО МР Сыктывдинский, что составляет 44,73% от общего объема предложений. Следующая по объему доля рынка приходится на территорию МО ГО Сыктывкар, составляет 28,90% от общего объема предложений. Участки, выставленные на продажу на территориях других муниципальных образований, составляют порядка 26,37% в структуре предложений, среди них наибольший удельный вес занимают МО МР Корткеросский - 8,33% и МО ГО Ухта 5,66%.

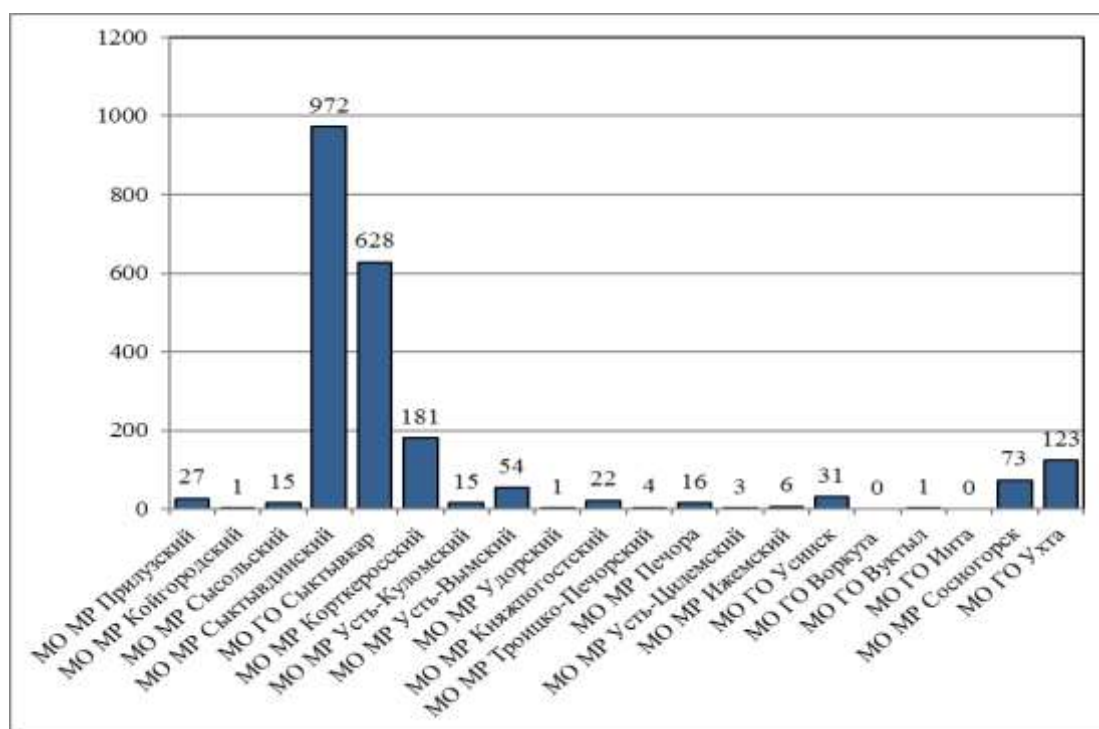


Рисунок 1- Количество предложений продажи земельных участков сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»

По данным анализа рыночной информации земельных участков сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» из общего числа предложений продаж можно выделить 4 вида использования земельных участков (рис. 2).



Рисунок 2 - Структура земельных участков сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»

Дальнейший анализ рынка сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» проведен в разрезе указанных видов использования земельных участков.

1. Земельные участки для ведения садоводства и огородничества.

Проанализировав информацию по данным предложений продаж, выявлено, что почти все земельные участки подсегмента «для ведения садоводства и огородничества» относятся к садовым земельным участкам, территориально расположенным в границах садоводческих некоммерческих товариществ или огороднических некоммерческих товариществ.

В результате сбора рыночной информации выявлено 599 предложений продаж земельных участков, предназначенных для ведения садоводства и огородничества. В Республике Коми земельные участки данного вида использования территориально находятся в 10-ти муниципальных образованиях (рис. 3).

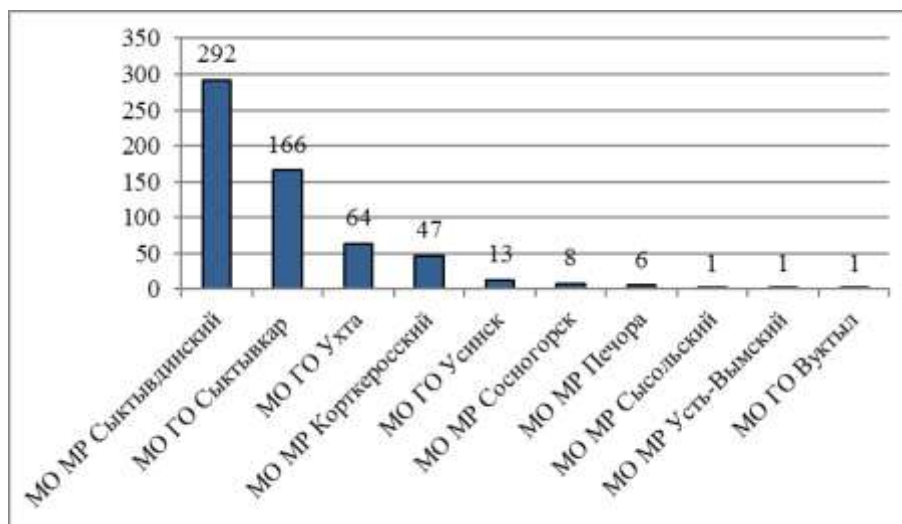


Рисунок 3 - Количество предложений продажи земельных участков, предназначенных для ведения садоводства и огородничества

Основная доля предложений продаж земельных участков приходится на территорию МО МР Сыктывдинский и составляет 48,75% от общего объема предложений.

Исходя из представленных данных, можно сделать вывод, что наибольшее количество предложений продажи земельных участков для ведения садоводства и огородничества сконцентрировано в непосредственной близости от наиболее крупных городских округов Сыктывкар и Ухта, а также на территории муниципального района Сыктывдинский. Предлагаемые земельные участки расположены в пригородах крупных городских округов с преобладанием многоэтажной застройки и являются наиболее востребованными у потенциальных покупателей. В сельской местности спрос на земельные участки для ведения садоводства и огородничества небольшой, поскольку подавляющее большинство населения проживает в индивидуальных жилых домах.

Площадь земельных участков для ведения садоводства и огородничества по данным, представленным на рынке, варьируется от 300 до 2 400 кв.м. Как видно из рис. 4 наибольшее количество предложений продаж приходится на земельные участки площадью от 1000 до 2400 кв.м., совокупная площадь участков составляет 84,81% от общей площади участков, представленных на рынке. Наибольшую долю предложений в Республике Коми представляют объекты площадью 1 000 кв. м. - 62% от общего количества предложений.

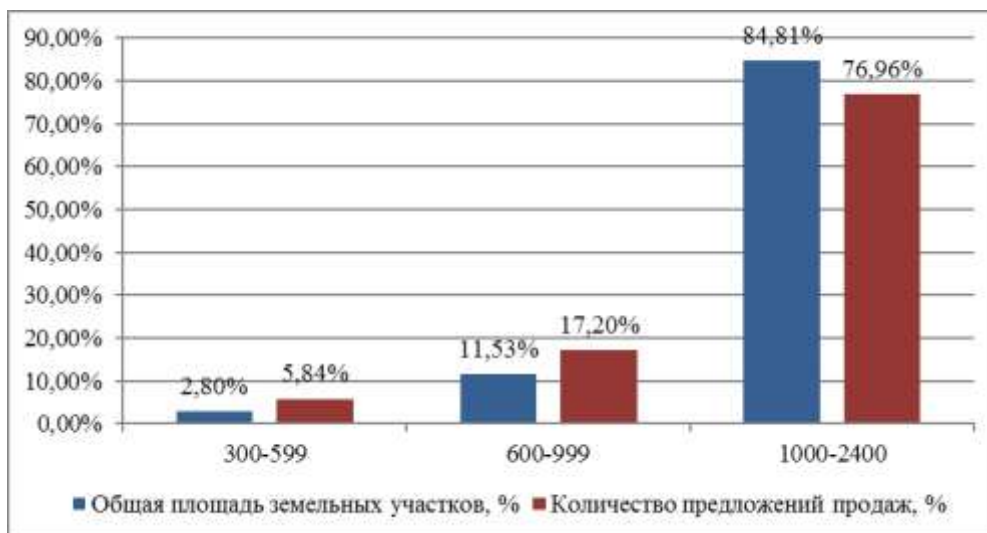


Рисунок 4 - Распределение количества предложений продажи земельных участков для ведения садоводства и огородничества по площади

На рис. 5 приведены минимальные, максимальные и средние значения удельных показателей цен предложений земельных участков, сгруппированные по муниципальным образованиям Республики Коми.

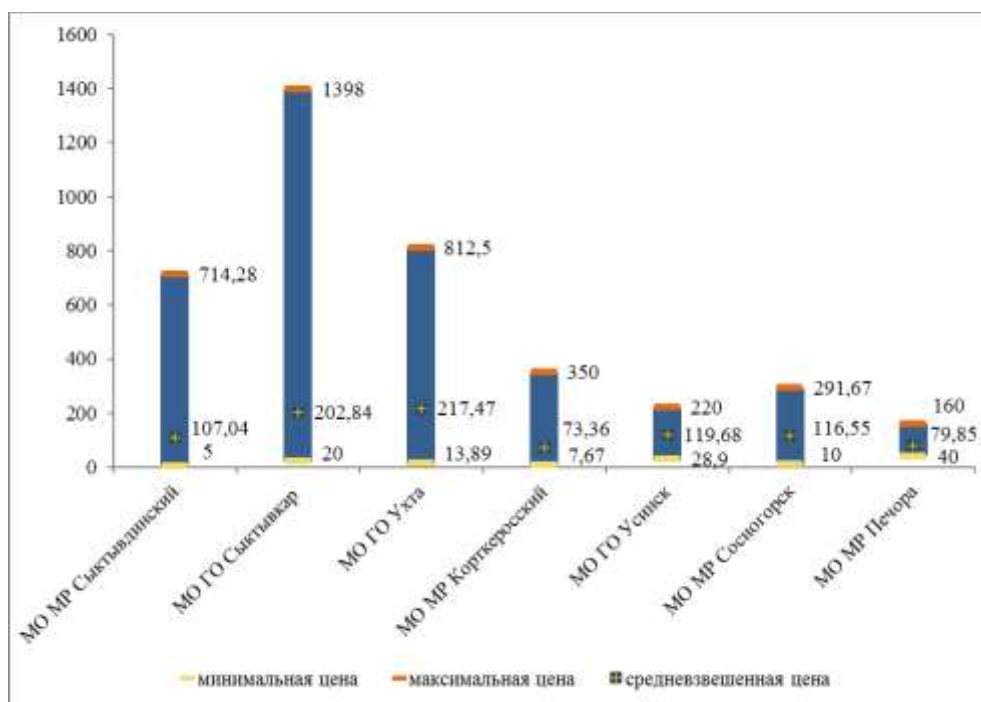


Рисунок 5 - Минимальные, максимальные и средневзвешенные значения удельных показателей цен предложений продажи земельных участков, предназначенных для ведения садоводства и огородничества

По территориальному признаку из представленных муниципальных районов можно выделить три района с активным рынком МО ГО Сыктывкар, МО МР Сыктывдинский и МО

ГО Ухта. Ценовым лидером в Республике Коми является МО ГО Ухта, где средневзвешенная стоимость предложения продажи земельных участков составляет 217,47 руб./кв.м. Средневзвешенная цена земельных участков для ведения садоводства и огородничества в целом по Республике Коми составляет – 140,17 руб./кв.м.

Проанализировав рынок предложений продаж земельных участков, можно сделать вывод о неоднородности цен внутри муниципальных районов. В первую очередь на ценообразование земельных участков для ведения садоводства и огородничества влияет удаленность от населенного пункта, качество подъездных путей к участку, наличие в непосредственной близости остановок общественного транспорта, а также инженерные коммуникации.

2. Земельные участки для индивидуального жилищного строительства.

Участки для строительства индивидуального жилого дома занимают достаточно существенную долю в структуре земельного рынка Республики Коми. В результате сбора рыночной информации выявлено 1101 предложение продаж земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства. В Республике Коми земельные участки данного вида использования территориально находятся в 15-ти муниципальных образованиях. В остальных муниципальных образованиях Республики Коми рынок предложений продаж объектов данного вида отсутствует.

Рыночная информация о предложениях продажи земельных участков, для индивидуального жилищного строительства в разрезе муниципальных образований Республики Коми представлена на рис. 6.

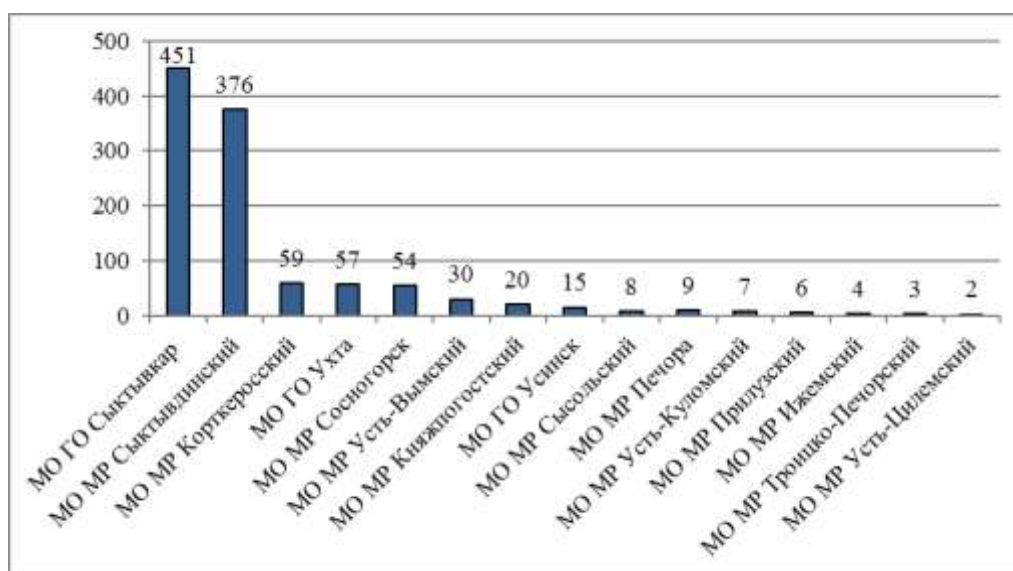


Рисунок 6 - Количество предложений продажи земельных участков для индивидуального жилищного строительства

Основная доля предложений продаж земельных участков приходится на территорию МО ГО Сыктывкар, и составляет 40,96% от общего объема предложений.

Наибольшее количество предложений продажи земельных участков для индивидуального жилищного строительства сконцентрировано в непосредственной близости от наиболее крупных городских округов Сыктывкар и Ухта, а также на территориях муниципальных районов Сыктывдинский и Корткеросский. Это связано с предпочтениями потенциальных покупателей, так наиболее востребованными являются объекты, находящиеся в черте городов и прилегающих к городам районах, расположенных на расстоянии 10-40 км.

Площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства по данным представленным на рынке варьируется от 250 до 20000 кв.м. Как видно из рис. 7 наибольшее количество предложений продаж приходится на земельные участки площадью от 1000 до 1499 кв.м., совокупная площадь участков составляет 49,63% от общей площади участков, представленных на рынке.

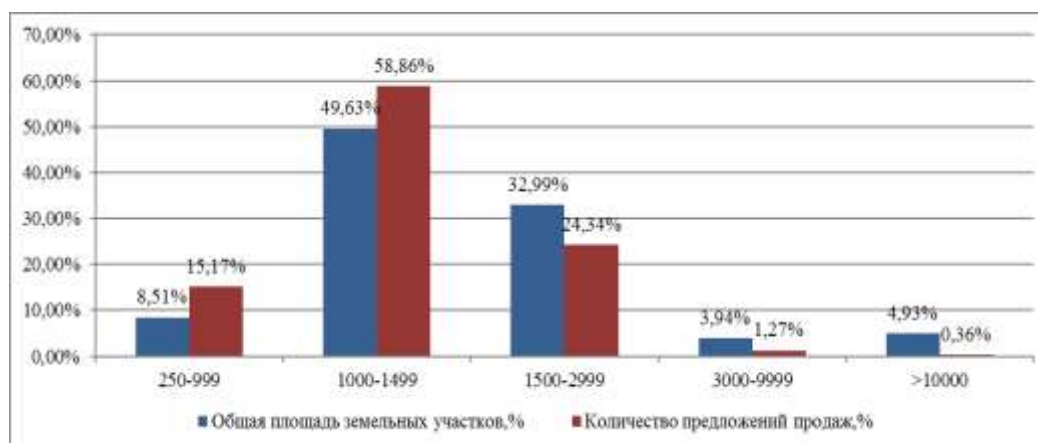


Рисунок 7 - Распределение количества предложений продажи земельных участков для индивидуального жилищного строительства по площади

Удельные показатели цен предложений продаж находятся в достаточно широком диапазоне, что определено различным уровнем развитости населенных пунктов в Республике Коми, а также различным набором коммуникаций в той или иной местности. На рис. 8 приведены минимальные, максимальные и средние значения удельных показателей цен предложений земельных участков, сгруппированные по муниципальным образованиям Республики Коми.

По территориальному признаку можно выделить два района с активным рынком МО ГО Сыктывкар, МО МР Сыктывдинский. Ценовым лидером в Республике Коми является МО ГО Сыктывкар, где средневзвешенная стоимость предложения продажи земельного участка составляет 664,22 руб./кв.м.

Проанализировав рынок предложений продаж земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, можно сделать вывод о неоднородности цен внутри муниципальных районов. В первую очередь на ценообразование земельных участков, предусматривающих индивидуальное жилищное строительство в Республике Коми, влияет территориальное положение, как в отношении удаления от административного центра, так и в отношении относительно территориального зонирования внутри населенного пункта, наличие центральных коммуникаций (водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение), качество подъездных путей к участку, наличие в непосредственной близости остановок общественного транспорта.

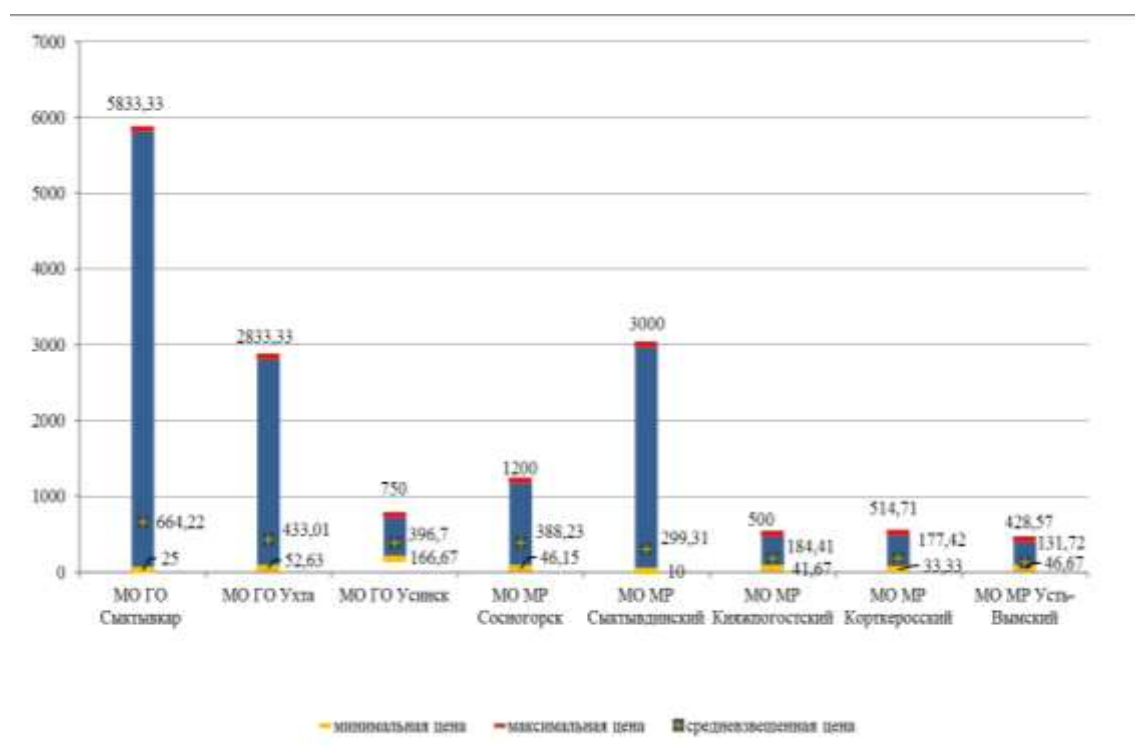


Рисунок 8 - Минимальные, максимальные и средневзвешенные значения удельных показателей цен предложений продажи земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства

3. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства.

В результате сбора рыночной информации выявлено 467 предложений продаж земельных участков, предназначенных для личного подсобного хозяйства. В Республике Коми земельные участки, данного вида использования, территориально находятся в 17-ти муниципальных образованиях. В остальных муниципальных образованиях Республики Коми рынок предложений продаж объектов данного вида отсутствовал.

Рыночная информация о предложениях продажи земельных участков для личного подсобного хозяйства в разрезе муниципальных образований Республики Коми представлена на рис. **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

Основная доля предложений продажи земельных участков, приходится на территорию МО МР Сыктывдинский и составляет 64,24% от общего объема предложений.

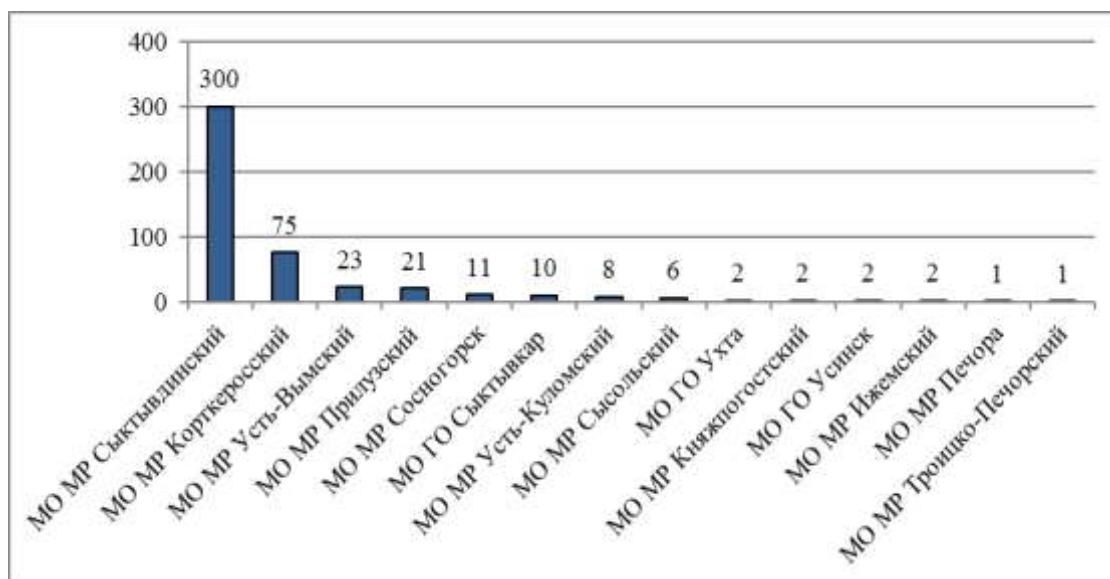


Рисунок 9 - Количество предложений продажи земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства в разрезе муниципальных образований Республики Коми

Площадь земельных участков, предназначенных для личного подсобного хозяйства по варьируется от 280 до 5000 кв.м.

Как видно из рис. 10 наибольшее количество предложений продаж приходится на земельные участки площадью от 1000 до 1499 кв.м., совокупная площадь участков составляет 27,97% от общей площади участков, представленных на рынке.

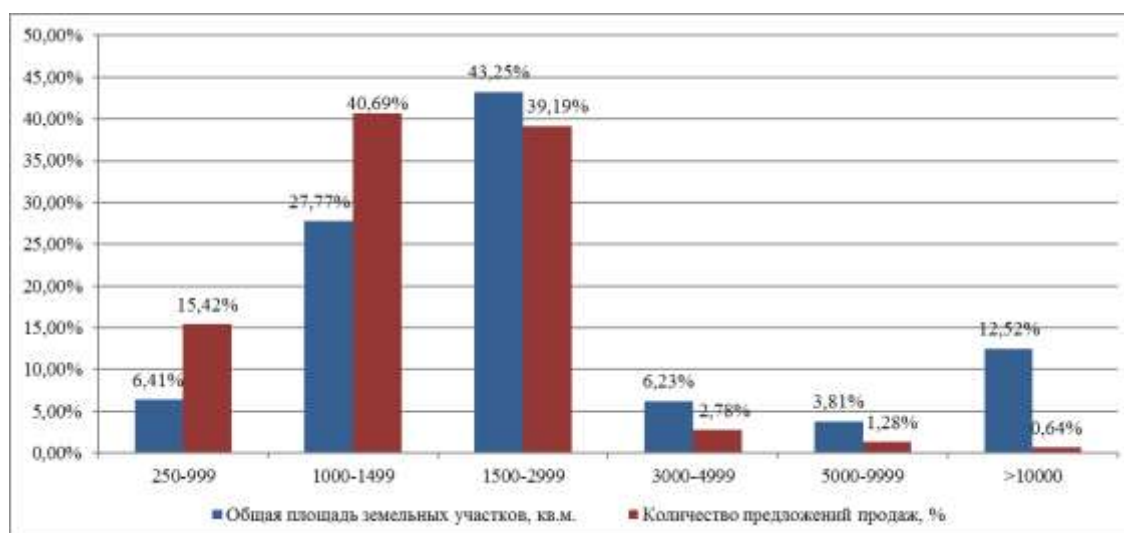


Рисунок 10 - Распределение количества предложений продажи земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства по площади

На рис. 11 приведены минимальные, максимальные и средневзвешенные значения удельных показателей цен предложений продаж земельных участков сгруппированные по муниципальным образованиям Республики Коми (рис. 11).

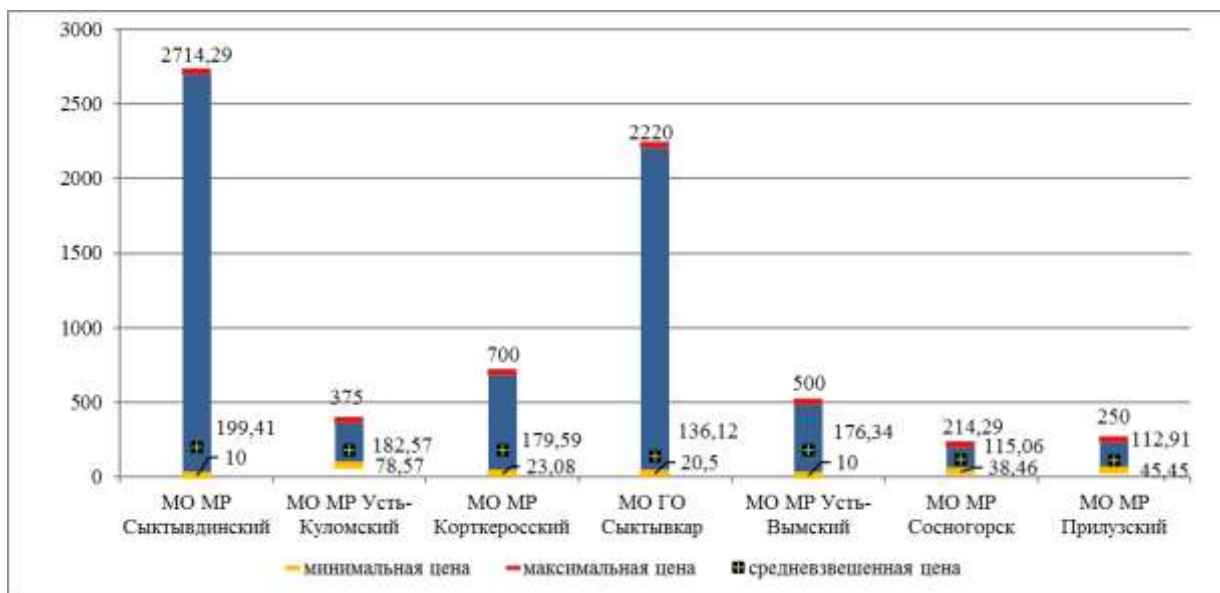


Рисунок 11 - Минимальные, максимальные и средневзвешенные значения удельных показателей цен предложений продажи земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства

Удельные показатели цен предложений продажи находятся в достаточно широком диапазоне - от 10 руб. кв.м. до 2714,29 руб./кв. м, и зафиксированы на территории МО МР Сыктывдинский. Средневзвешенная цена земельных участков для личного подсобного хозяйства по Республике Коми составляет – 184,06 руб./кв.м. Наибольшая доля предложений продаж, представленных на рынке, а именно 51,81% сосредоточена в ценовом диапазоне от 100 руб./кв. м до 300,00 руб./кв. м.

4. Земельные участки под многоквартирную малоэтажную застройку.

В результате анализа рыночной информации по земельным участкам под многоквартирную малоэтажную застройку выявлено, что на территории Республики Коми к продаже предлагается 6 земельных участков, относящихся к подсегменту «под размещение малоэтажных многоквартирных домов».

Количество предложений продажи земельных участков под многоквартирную малоэтажную застройку в Республике Коми ограничено. Основная причина - дефицит земельных участков, выделенных застройщикам для данного вида использования. В последнее время наблюдается тенденция строительства многоэтажных жилых домов от двенадцати этажей и выше.

В целом по Республике Коми диапазон цен на предложения о продаже земельных участков данного вида использования варьируется в пределах от 209,68 руб./ кв. м до 3000 руб./ кв. м.

Принимая во внимание ограниченное количество участков под многоквартирную малоэтажную застройку, говорить о ценовых тенденциях на рынке не представляется возможным.

Заключение

В результате анализа информации по данным предложений продаж земельных участков сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» в Республике Коми, выявлено следующее:

1. В ходе выполнения работ собрана и проанализирована информация о предложениях продажи 2172 участка, отнесенных к сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка». Наибольшее количество предложений продажи наблюдается для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, доля которых составила 50,94% от общего объёма предложений.

2. Диапазон цен предложений продаж земельных участков сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» составляет от 5,0 до 5833,33 руб./кв. м., средневзвешенный удельный показатель – 301,90 руб./кв.м., в том числе:

- диапазон цен предложений продаж на земельные участки для ведения садоводства и огородничества составляет от 5 руб./кв. м. до 1398 руб./кв. м. Средневзвешенное значение удельного показателя стоимости равно – 217,47 руб./кв.м.;

- диапазон цен предложений продаж на земельные участки для индивидуального жилищного строительства составляет от 10 руб./кв. м. до 5833,33 руб./кв. м. средневзвешенное значение удельного показателя стоимости равно 423,63 руб./кв.м.;

- диапазон цен предложений продаж на земельные участки для личного подсобного хозяйства составляет от 10 руб. кв.м. до 2714,29 руб./кв. м. Средневзвешенное значение удельного показателя стоимости равно – 184,06 руб./кв. м.;

- диапазон цен предложений продаж на земельные участки под многоквартирную малоэтажную застройку составляет от 209,68 руб./кв. м до 3000 руб./кв. м. Средневзвешенное значение удельного показателя стоимости равно 970,06 руб./кв. м.

3. Рыночные данные указывают на широкий диапазон цен, который зависит в первую очередь местоположения, площади участка, от вида использования земельного участка, инженерной обеспеченности, качества подъездных путей и прочих факторов, влияющих на ценообразование.

4. В целом по Республике Коми данный сегмент не развит, диапазон стоимости варьируется в больших пределах и во многом зависит от влияния основных ценообразующих факторов.

5. Структура предложений продажи по районам Республики Коми в зависимости от вида использования не меняется. По территориальному признаку из общего количества можно выделить четыре муниципальных района с активным рынком. Наибольшее количество предложений о продаже земельных участков сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» представлено в МО МР Сыктывдинский. Следующая доля рынка по количеству предложений приходится на территории МО ГО Сыктывкар, МО МР Корткеросский и МО ГО Ухта. В других муниципальных образованиях Республики Коми представлены единичные предложения. В МО МР Удорский и МО ГО Воркута не выявлено ни одного предложения о продаже данного сегмента рынка.

Литература

1. Министерство Экономического Развития Российской Федерации. Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226 (ред. от 09.08.2018) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» [Электронный ресурс]: // Справочно-правовая система КонсультантПлюс. [дата обращения 03.04.2021].

2. Отчет об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, находящихся в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земель особо охраняемых территорий и объектов, земель водного фонда на территории Республики Коми – Сыктывкар, 2020 – 226 ст.

3. Доска объявлений (Авито) [Электронный ресурс]: URL: <https://www.avito.ru/syktyvkar> [дата обращения 06.04.2021].

4. Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [Электронный ресурс]: URL: <https://torgi.gov.ru/index.html> [дата обращения 24.04.2021].

5. Недвижимость Сыктывкара и Республики Коми [Электронный ресурс]: URL: <http://167000.ru/> [дата обращения 15.04.2021].

Literatura

1. Ministerstvo Ekonomicheskogo Razvitiya Rossiiskoi Federatsii. Prikaz Minekonomrazvitiya Rossii ot 12.05.2017 №226 (red. ot 09.08.2018) «Ob utverzhdenii metodicheskikh ukazanii o gosudarstvennoi kadaastrovoi otsenkE» [Elektronnyi resurs]: // Spravochno-pravovaya sistema Konsul'tanTPlyus. [data obrashcheniya 03.04.2021].

2. Otchet ob itogakh gosudarstvennoi kadastrovoi otsenki zemel'nykh uchastkov, nakhodyashchikhsya v sostave zemel' promyshlennosti, ehnergetiki, transporta, svyazi, radioveshchaniya, televideniya, informatiki, zemel' dlya obespecheniya kosmicheskoi deyatel'nosti, zemel' oborony, bezopasnosti i zemel' inogo spetsial'nogo naznacheniya, zemel' osobo okhranyaemykh territorii i ob"ektov, zemel' vodnogo fonda na territorii Respubliki Komi – Syktyvkar, 2020 – 226 st.

3. Doska ob"yavlenii (Avito) [Ehlektronnyi resurs]: URL: <https://www.avito.ru/syktyvkar> [data obrashcheniya 06.04.2021].

4. Ofitsial'nyi sait Rossiiskoi Federatsii dlya razmeshcheniya informatsii o provedenii trgov [Ehlektronnyi resurs]: URL: <https://torgi.gov.ru/index.html> [data obrashcheniya 24.04.2021].

5. Nedvizhimost' Syktyvkara i Respubliki Komi [Ehlektronnyi resurs]: URL: <http://167000.ru/> [data obrashcheniya 15.04.2021].