Дата поступления рукописи в редакцию: 15.04.2026 г.
Дата принятия рукописи в печать: 03.05.2026 г.
DOI: 10.24412/2782-3830-2026-4-201-204

ДЁМИЧЕВА Маргарита Юрьевна,
аспирант, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», Москва,
e-mail: demicheva99@inbox.ru

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ КАК ПРЕДМЕТА АУКЦИОНА В СИСТЕМЕ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ ТВЕРСКОГО РЕГИОНА

Аннотация. *В статье рассматривается проблема оценки рыночной стоимости земельных участков публичной собственности как предмета аукциона в системе управления земельными ресурсами Тверского региона. Анализируются нормативно-правовые основы оценки, ключевые факторы, влияющие на стоимость участков, и применяемые подходы к оценке (сравнительный, доходный, затратный).*

Особое внимание уделено практике проведения аукционов в Тверской области: выявлены основные проблемы, такие как неактуальность данных о сделках, разрыв между кадастровой и рыночной стоимостью, низкая конкуренция в отдалённых районах и сложности учёта природоохранных ограничений.

Предложены практические рекомендации по повышению точности оценки и эффективности аукционов: актуализация базы данных рыночных сделок, внедрение геоинформационных систем, регулярный мониторинг спроса, усиление взаимодействия органов власти с оценщиками и риелторами, а также создание регионального центра компетенций по оценке земельных участков.

Результаты исследования могут быть полезны органам местного самоуправления, специалистам в области оценки недвижимости, участникам земельных аукционов и исследователям, занимающимся вопросами управления земельными ресурсами.

Ключевые слова: *рыночная стоимость, земельный участок, публичная собственность, аукцион, оценка недвижимости, управление земельными ресурсами, Тверская область, кадастровая стоимость, геоинформационные системы.*

DEMICHEVA Margarita Yurievna,
post-graduate student,
State University of Land Management, Moscow

ASSESSMENT OF THE MARKET VALUE OF A PUBLIC LAND PLOT AS AN AUCTION SUBJECT IN THE TVER REGION LAND RESOURCES MANAGEMENT SYSTEM

Annotation. *The article examines the problem of assessing the market value of public property land plots as the subject of an auction in the land management system of the Tver region. The article analyzes the legal and regulatory framework for assessment, the key factors affecting the value of land plots, and the approaches used for assessment (comparative, income, and cost approaches).*

Special attention is paid to the practice of conducting auctions in the Tver region, and the main issues are identified, such as the relevance of transaction data, the gap between cadastral and market value, low competition in remote areas, and the difficulties in accounting for environmental restrictions.

Practical recommendations have been proposed to improve the accuracy of assessments and the efficiency of auctions, including updating the database of market transactions, implementing

geoinformation systems (GIS), regularly monitoring demand, strengthening cooperation between government agencies, appraisers, and real estate agents, and establishing a regional center of expertise in land valuation.

The results of the study can be useful for local governments, real estate appraisers, participants in land auctions, and researchers working on land management issues.

Key words: *market value, land plot, public property, auction, real estate appraisal, land management, Tver Region, cadastral value, geoinformation systems, regional competence center.*

Эффективное управление земельными ресурсами выступает одним из ключевых факторов социально-экономического развития региона. В Тверской области значительная часть земель находится в публичной собственности — федеральной, региональной или муниципальной. Одним из механизмов вовлечения таких участков в хозяйственный оборот являются аукционы, где начальная цена, в том числе, определяется на основе рыночной стоимости. Её корректная оценка напрямую влияет на бюджетную эффективность сделок и прозрачность распределения земельных ресурсов, а также способствует привлечению инвестиций в развитие территорий.

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость земельного участка — это наиболее вероятная цена, по которой он может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции. При оценке участков публичной собственности особенно важно соблюдать принципы объективности и обоснованности, поскольку речь идёт о распоряжении государственным имуществом, средства от реализации которого должны максимально эффективно служить общественным интересам.

На рыночную стоимость земельного участка влияет комплекс факторов. Прежде всего это местоположение — близость к инфраструктуре, транспортным узлам и населённым пунктам. Например, участки вблизи Твери, крупных районных центров или туристических зон (таких как Селигер или Валдай) традиционно имеют более высокую стоимость из-за повышенного спроса. Существенную роль играют целевое назначение и разрешённое использование земли: относится ли участок к сельскохозяйственным, промышленным или жилым зонам. Так, земли под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) вблизи городов ценятся выше, чем участки сельскохозяйственного назначения в отдалённых районах.

Также важны площадь и конфигурация участка — компактные формы с правильной геометрией предпочтительнее сложных и вытянутых. Наличие инженерных коммуникаций — газа, воды, электричества — может кратно увеличить стоимость, особенно в районах с развитой инфраструктурой. Экологическая обстановка и природные характеристики территории также играют роль: участки в экологически чистых зонах или вблизи водоёмов пользуются повышенным спросом. Не менее значимы рыночные параметры: спрос и предложение на землю в конкретном районе, а также кадастровая стоимость, которая служит ориентиром для начальной цены аукциона.

Для определения рыночной стоимости применяются три основных подхода. Сравнительный подход основан на анализе цен сделок с аналогичными участками и особенно эффективен в Тверской области для популярных категорий земель, например, под ИЖС вблизи Твери или в туристических зонах Конаковского,Осташковского муниципальных округов. При этом оценщик подбирает несколько аналогов с похожими характеристиками, вносит корректировки на различия в площади, инфраструктуре и других параметрах, а затем рассчитывает средневзвешенную стоимость.

Доходный подход учитывает потенциальный доход от использования участка — например, арендные платежи или прибыль от коммерческой застройки — и подходит для земель с высоким инвестиционным потенциалом. В рамках этого подхода могут применяться методы капитализации земельной ренты или дисконтирования денежных потоков. Например, если участок планируется использовать под коммерческую недвижимость, оценщик рассчитывает ожидаемый доход от аренды помещений и приводит его к текущей стоимости с учётом ставки дисконтирования.

Затратный подход актуален для участков с улучшениями, такими как дороги или коммуникации, где стоимость воспроизводства инфраструктуры напрямую влияет на итоговую оценку. Этот метод чаще используется для застроенных участков или территорий, подготовленных к освоению, где затраты на подключение к сетям и благоустройство составляют значительную долю стоимости.

В системе управления земельными ресурсами Тверской области оценка рыночной стоимости выполняет сразу несколько функций. Она обеспечивает максимальную доходность бюджетных поступлений от продажи или аренды

участков, создаёт прозрачные условия для участников аукционов и тем самым снижает риски коррупционных схем. Кроме того, такая оценка способствует рациональному распределению земель между инвесторами, сельхозпроизводителями, застройщиками и другими пользователями, а также помогает корректировать земельную политику региона на основе анализа динамики цен и спроса.

Практика проведения аукционов в Тверской области выявляет ряд проблем. Во-первых, нередко отмечается недостаточная актуальность данных о сделках с аналогичными участками, особенно в малых муниципалитетах, где рынок земли менее активен. Во-вторых, наблюдается разрыв между кадастровой и рыночной стоимостью из-за устаревших методик массовой оценки, которые не учитывают локальные колебания спроса и предложения. В-третьих, в отдалённых районах региона низкая активность инвесторов снижает конкуренцию на торгах, что приводит к продаже участков по ценам ниже рыночных.

Наконец, возникают сложности учёта региональных особенностей — например, природоохранных ограничений, которые накладывают дополнительные условия на использование участков. В ряде случаев это требует привлечения профильных экспертов для оценки экологических рисков и возможностей адаптации проектов под действующие нормы. Также стоит отметить несовершенство информационного обеспечения: отсутствие единой базы данных по сделкам с земельными участками затрудняет подбор аналогов и снижает точность сравнительного подхода.

Для повышения точности оценки и эффективности аукционов можно предложить ряд мер. Прежде всего, следует актуализировать базу данных рыночных сделок с земельными участками по всем муниципальным образованиям региона. Это позволит оценщикам опираться на актуальные и репрезентативные данные при расчёте стоимости. Внедрение геоинформационных систем (далее - ГИС) позволит визуализировать и анализировать факторы стоимости — инфраструктуру, экологию, зонирование — в удобной форме. Такие системы могут интегрироваться с кадастровыми данными и предоставлять интерактивные карты с указанием цен на аналогичные участки.

Регулярный мониторинг спроса по категориям земель и корректировка методик оценки с учётом текущих трендов помогут точнее отражать рыночную ситуацию. Например, в периоды роста интереса к загородной недвижимости стоит уделять особое внимание сегментам ИЖС и дачного строительства. Усиление взаимодействия органов власти с профессиональными оценщиками и риелторскими компаниями даст возможность получать оперативную информацию о рынке, включая непубличные сделки и намерения инвесторов.

Целесообразно предусмотреть гибкие механизмы корректировки начальной цены на аукционах в зависимости от количества участников и динамики ставок. Например, при отсутствии заявок можно снижать стартовую цену поэтапно или предлагать участки в аренду с правом выкупа. Также полезно развивать альтернативные форматы торгов — электронные аукционы с упрощённой регистрацией, что повысит доступность участия для малого бизнеса и частных лиц.

Дополнительно стоит рассмотреть возможность создания регионального центра компетенций по оценке земельных участков, который бы координировал методологию, обучал специалистов и обеспечивал методическую поддержку муниципалитетов. Это особенно актуально для отдалённых районов, где нехватка квалифицированных оценщиков снижает качество подготовки аукционов.

Таким образом, оценка рыночной стоимости земельных участков публичной собственности — это не просто технический этап подготовки аукциона, а важный элемент стратегического управления ресурсами региона. Совершенствование методик оценки и учёт специфики Тверского региона позволят повысить бюджетную эффективность, привлечь инвестиции в развитие территорий и обеспечить сбалансированное использование земель в интересах общества. Комплексный подход, сочетающий современные технологии, актуальные данные и взаимодействие всех заинтересованных сторон, станет залогом устойчивого развития земельно-имущественного комплекса Тверской области в долгосрочной перспективе.

Список литературы:

[1] Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Консультант плюс: справочно-правовая система / Компания «Консультант Плюс». – Электрон. дан. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773 / (дата обращения: 07.04.2026)

[2] Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ (последняя редакция) // Консультант плюс: справочно-правовая система / Компания «Консультант Плюс». – Электрон. дан. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (дата обращения: 10.04.2026);

[3] Варламов А. А. Земельный кадастр: в 6 т. Т. 4: Оценка земель. — М.: КолосС, 2006. — 463 с.

[4] Оценка недвижимости: учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2 е изд., перераб. и доп. — М.: Финансы и статистика, 2018. — 488 с.

References:

[1] Land Code of the Russian Federation [Electronic Resource]: Feder. Law No. 25.10.2001 dated 136-FZ//Consultant Plus: Reference and Legal System/Consultant Plus Company. - Electron. dan. - Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/(access date: 07.04.2026)

[2] On appraisal activities in the Russian Federation “[Electronic resource]: Federal Law of the Russian Federation of 29.07.1998 No. 135-FZ (latest edition)//Consultant plus: reference and legal system/ Consultant Plus Company. - Electron. dan. - Access mode: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (access date: 10.04.2026);

[3] Varlamov A. A. Land cadastre: in 6 vols. T. 4: Land assessment. - M.: KolosS, 2006. - 463 s.

[4] Real estate valuation: textbook/ed. A. G. Gryaznova, M. A. Fedotova. - 2nd ed., Revised and add. - M.: Finance and Statistics, 2018. - 488 s.

