

Научная статья

УДК 332.622

EDN: WRZXQE



## Системообразующие факторы, влияющие на формирование рыночной стоимости недвижимости

**Сергей Александрович Бойченко**

*Российский государственный университет правосудия имени В. М. Лебедева,  
Москва, Российская Федерация*

✉ *boychenko-01@list.ru*

*Научный руководитель: **З. Б. Проскурина**, к.э.н., доцент, доцент кафедры экономики Российского государственного университета правосудия имени В. М. Лебедева*

**Аннотация.** В статье проводится комплексный анализ влияния правового режима земельного участка на формирование рыночной стоимости объектов недвижимости. Автором подробно рассматриваются ключевые элементы, определяющие данный режим: категория земель, вид разрешенного использования и форма собственности. Особое внимание уделяется тому, что правовые параметры зачастую выступают доминирующим ценообразующим фактором, способным нивелировать выгодные физические и инфраструктурные характеристики участка. В работе систематизированы основные правовые ограничения (обременения, сервитуты, зоны с особыми условиями использования), оказывающие прямое влияние на инвестиционную привлекательность и итоговую оценочную стоимость. Выявлены наиболее распространенные правовые риски, возникающие при сделках с недвижимостью. Материалы статьи имеют практическую значимость и могут быть применены в профессиональной деятельности оценщиков, риелторов, юристов, а также должностных лиц органов государственной власти и местного самоуправления, осуществляющих управление земельными ресурсами.

**Ключевые слова:** земельный участок, недвижимость, стоимость, оценка, категория, ограничения

**Для цитирования:** Бойченко С. А. Системообразующие факторы, влияющие на формирование рыночной стоимости недвижимости // Фемида.Science. 2026. № 1 (18). С. 193–202.

Original article

## System-Forming Factors Influencing to the Formation of the Market Value of Real Estate

**Sergey A. Boychenko**

*Russian State University of Justice named after V. M. Lebedev,  
Moscow, Russian Federation*  
✉ *boychenko-01@list.ru*

*Scientific supervisor: Z. B. Proskurina*, Candidate of Science (Economic), Associate Professor, Associate Professor at the Economics Department of the Russian State University of Justice named after V. M. Lebedev

**Abstract.** The article provides a comprehensive analysis of the impact of the legal regime of a land plot on the formation of the market value of real estate objects. The author examines in detail the key elements that determine this regime, such as the land category, the type of permitted use, and the form of ownership. Special attention is given to the fact that legal parameters often serve as a dominant pricing factor that can offset the favorable physical and infrastructural characteristics of the land plot. The article systematizes the main legal restrictions (obligations, easements, and special use zones) that have a direct impact on investment attractiveness and the final estimated value. The most common legal risks associated with real estate transactions have been identified. The article's materials are of practical significance and can be applied in the professional activities of appraisers, real estate agents, lawyers, as well as officials of state and local government bodies responsible for managing land resources.

**Keywords:** land plot, real estate, cost, valuation, category, restrictions

**For citation:** Boychenko S. A. System-forming factors influencing to the formation of the market value of real estate. *Femida.Science = Themis.Science*. 2026;(1):193-202. (In Russ.)

Современный рынок недвижимости характеризуется сложной системой ценообразования, где традиционные физические параметры объектов зачастую уступают по значимости юридическим аспектам. Актуальность исследования обусловлена необходимостью совершенствования методологии оценки стоимости объектов недвижимости через призму анализа их правового режима. В условиях формирования цифровой экономики и развития системы государственного кадастра недвижимости именно правовые характеристики земельных участков становятся ключевым фактором при определении их рыночной стоимости.

Целями настоящего исследования являются комплексный анализ влияния правового режима земельного участка на стоимость объекта недвижимости и разработка практических рекомендаций по совершенствованию оценочной деятельности. Для этого необходимо решить следующие задачи: исследовать структурные элементы правового режима земельного участка; проанализировать механизм влияния юридических характеристик на оценочную стоимость; выявить проблемы правового регулирования и предложить пути их решения.

Настоящее исследование сконцентрировано на анализе правового режима земельного участка, который рассматривается в качестве системообразующего фактора, напрямую влияющего на формирование его рыночной стоимости. Под рыночной стоимостью в соответствии с п. 1 ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»<sup>1</sup> (далее – Закон № 135-ФЗ) понимается наиболее вероятная цена сделки с объектом оценки на конкурентном и открытом рынке. Правовой режим, устанавливаемый нормами земельного и градостроительного законодательства (вид разрешенного использования, установленные ограничения и обременения, сервитуты, зонирование территорий), прямо формирует полезность и доходность объекта, а следовательно, и его стоимостные характеристики. Таким образом, оценка любого объекта недвижимости, неразрывно связанного с землей, невозможна без комплексного учета юридических параметров его правового режима, которые являются основой для применения методов оценки, предписанных Законом № 135-ФЗ, и формирования итоговой величины рыночной стоимости.

«Земля в государстве является ценным объектом природных ресурсов, выступая основой для экономической и социальной деятельности общества»<sup>2</sup>. Правовой режим земельного участка представляет собой установленный законодательством порядок возможного и необходимого поведения субъектов земельных правоотношений. В соответствии с нормами Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) принадлежность земли к конкретной категории и установленное в процессе территориального зонирования разрешенное использование являются основаниями для определения ее правового режима (см. рис. 1).



Рис. 1. Основные факторы правового режима, влияющие на рыночную стоимость оцениваемого объекта

Рыночная стоимость – это расчетная величина, эквивалентная наиболее вероятной цене соглашения между сторонами в конкурентной среде. При этом предполагается, что участники сделки действуют рационально, обладают всей требуемой информацией, а на цену не влияют никакие чрезвычайные факторы. Чувствительность к изменению правового режима зе-

<sup>1</sup> Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 31. Ст. 3813.

<sup>2</sup> Проскура З. Б., Макарова Е. Е. Налогообложение в сфере недвижимости : учеб. пособие. М. : КноРус, 2022. С. 58.

мельного участка рыночной стоимости выражена в значительно большей степени, нежели кадастровой.

«Качественная система кадастровой оценки зависит от полноты достоверных сведений об объектах недвижимости, обеспечивает обоснованные поступления в бюджет и является гарантом доверительных отношений между государством и гражданами» [1, с. 130].

Следовательно, «определение рыночной стоимости земельных участков является значимой темой, так как земля является основой жизни и деятельности общества, одним из факторов производства и рациональное управление земельными ресурсами необходимо для качественного функционирования экономики страны в целом» [2, с. 168].

Вид разрешенного использования (далее – ВРИ) представляет собой установленное в публичном порядке разрешенное функциональное назначение земельного участка, определяющее возможности его эксплуатации и застройки.

Категория земель – это базовый классификационный признак, определяющий целевое назначение всех земель в составе земельного фонда Российской Федерации. Данный элемент правового режима устанавливает наиболее общие, системные ограничения и предписания.

Вид права, на котором лицо владеет земельным участком, определяет объем и содержание его правомочий. Наиболее распространенными на рынке являются право собственности и право аренды, стоимость которых различается кардинально. Каждый из перечисленных элементов оказывает непосредственное влияние на рыночную стоимость объекта недвижимости, формируя потенциал его использования.

Методология оценки стоимости недвижимости с учетом правового режима земельного участка базируется на положениях Федеральных стандартов оценки. Согласно ФСО I<sup>3</sup> при проведении оценки необходимо учитывать все существенные характеристики объекта, включая юридические.

Сегментация рынка земельных участков представлена в Справочнике оценщика недвижимости – 2025<sup>4</sup>, согласно которому каждый земельный участок обладает двумя ключевыми характеристиками: он относится к конкретной категории и имеет четко установленный вид использования. ЗК РФ выделяет семь категорий земель, задающих их целевое назначение: земли сельскохозяйственного назначения (для производства сельхозпродукции и т. п.); земли населенных пунктов (городов, сел, деревень и др.); земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специаль-

<sup>3</sup> Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200) (ред. от 30.11.2022) // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 03.03.2026).

<sup>4</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых прав. Скидки на торг. Ставки капитализации / под ред. Л. А. Лейфера. Н. Новгород, 2025. 462 с. (Далее – Справочник-2025.)

ного назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Помимо целевого назначения, все участки обладают документально закреплённым ВРИ, который регламентирует допустимые формы деятельности. Важно отметить, что один и тот же ВРИ может встречаться в разных категориях: так, ведение личного подсобного хозяйства может быть разрешено как на землях сельскохозяйственного назначения, так и в границах населённых пунктов.

С точки зрения задачи формирования пакета корректирующих коэффициентов при проведении индивидуальной оценки существующее деление на категории и ВРИ является не вполне удобным. В связи с этим с учётом практического опыта в сфере оценки земельных участков была разработана несколько иная классификационная система, в большей степени адаптированная к рыночным механизмам ценообразования. Для удобства практического применения ниже представлена табл. 1, демонстрирующая примерное соответствие между предложенными группами (классами) объектов, установленными категориями земель, а также видами разрешённого использования, применяемыми при кадастровой оценке.

Таблица 1

**Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешённого использования<sup>5</sup>**

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК РФ	Основные ВРИ (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населённых пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность	6.0–7.0 (за исключ. 7.2), 3.1
			Научно-производственная	
			Обеспечение космической деятельности	
			Транспорт	
			Коммунальное обслуживание	
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населённых пунктов Земли промышленности	Предпринимательство	4.0, 3.0 (за исключ. 3.1), 7.2
			Общественное использование объектов капитального строительства	
			Автомобильный транспорт	
3	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	Земли с/х назначения Земли населённых пунктов	Содержание данного вида разрешённого использования включает в себя содержание видов разрешённого использования с кодами 1.1–1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0

<sup>5</sup> Приказ Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412 (ред. от 23.06.2022) «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков». URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 03.03.2026).

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК РФ	Основные ВРИ (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной жилой застройки	2.5–2.7.1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки)	
			Обслуживание жилой застройки	
			Хранение автотранспорта	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства	2.1–2.3, 2.7
			Земельные участки для размещения многоэтажной многоквартирной жилой застройки	
			Земельные участки для размещения объектов для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	
			Земельные участки для размещения объектов блокированной жилой застройки	
			Обслуживание жилой застройки	
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация)	5.0, 9.0–9.3
			Земельные участки, предназначенные для деятельности по особой охране и изучению природы, охраны природных территорий, сохранения и репродукции редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных	
			Курортная деятельность	
			Санаторная деятельность	
			Историко-культурная деятельность	

Таким образом, на основе анализа фактического или планируемого использования земельный участок должен быть отнесен к соответствующему классу, даже при отсутствии полного формального соответствия между его категорией и ВРИ.

В условиях ограниченности предложения на рынке земельных участков целевого назначения оценщик часто бывает вынужден применять в качестве объектов-аналогов наделы с иным видом использования, обладающие более развитым и активным рынком в данном регионе.

В приведенной ниже табл. 2 содержатся корректирующие коэффициенты. Согласно данным Справочника-2025 эти коэффициенты отражают степень влияния на стоимость участков в категории земель населенных пунктов такого фактора, как их функциональное назначение (вид разрешенного использования).

Таблица 2

**Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России  
и границы доверительных интервалов<sup>6</sup>**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельным ценам аналогичных земельных участков под коммерческую застройку	0,62	0,59	0,65
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку к удельным ценам аналогичных земельных участков под коммерческую застройку	0,75	0,72	0,78
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельным ценам аналогичных земельных участков под коммерческую застройку	0,58	0,72	0,78
Отношение удельной цены земельных участков под размещение специализированной с/х недвижимости к удельным ценам аналогичных земельных участков под коммерческую застройку	0,36	0,32	0,41

Корректировка на право аренды земельного участка – это скидка к его рыночной стоимости, отражающая разницу между полным и бессрочным правом собственности и ограниченным правом временного пользования. Эта скидка формируется за счет будущих арендных платежей, ограниченного срока действия договора, рисков его непродления или изменения условий, а также отсутствия у арендатора права свободно распоряжаться участком. Таким образом, стоимость права аренды всегда ниже стоимости права собственности на ту же землю.

Следующая таблица (табл. 3) содержит значения корректирующих коэффициентов для элемента сравнения, характеризующего передаваемые имущественные права, в соответствии с информацией из Справочника-2025.

Таблица 3

**Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России  
и границы доверительных интервалов<sup>7</sup>**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности	0,77	0,75	0,79
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности	0,88	0,87	0,90

<sup>6</sup> Справочник-2025.

<sup>7</sup> Справочник-2025.

Окончание таблицы 3

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности	0,78	0,76	0,80
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности	0,81	0,79	0,84
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности	0,80	0,77	0,83
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности	0,88	0,86	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности	0,79	0,77	0,81

В оценочной практике корректировка на категорию земель, как правило, не применяется. Это связано с тем, что рынок насыщен предложением участков всех категорий, а также тем, что учет различий уже осуществляется через корректировку на вид разрешенного использования.

Результаты проведенного анализа дают основания утверждать, что правовая форма объекта недвижимости является не просто фактором, а системно значимым элементом определения его рыночной стоимости. Такие составляющие правовой формы, как вид разрешенного использования и вид права (собственность или аренда), оказывают прямое и измеримое влияние на стоимость недвижимости.

Предложенная классификация земель по рыночно-ориентированным классам и предложенная система поправочных коэффициентов позволяют нивелировать методологическую проблему ограниченности рынка и объективно сравнивать различные объекты. Установлено, что переход от права собственности к праву аренды приводит к статистически значимой потере стоимости, величина которой варьируется от 10% до 23% в зависимости от срока аренды и вида использования объекта недвижимости.

В современной экономической и правовой науке принято рассматривать землю не только как пространственный базис, но и как фундаментальный фактор производства. Как справедливо отмечают исследователи в области земельно-имущественных отношений, определение рыночной стоимости земельных участков является значимой темой, поскольку именно рациональное управление земельными ресурсами выступает необходимым

условием для качественного функционирования экономики страны в целом.

Проведенное исследование позволяет утверждать, что правовой режим земельного участка выступает не просто сопутствующим обстоятельством, а системообразующим фактором, определяющим рыночную стоимость объектов недвижимости. В ходе анализа установлено, что юридические характеристики участка – категория земель, вид разрешенного использования и форма собственности – зачастую преобладают над его физическими и инфраструктурными параметрами, формируя пределы допустимой эксплуатации и инвестиционную привлекательность объекта.

Основная проблематика, выявленная в процессе исследования, заключается в методологическом разрыве между юридической классификацией земель, установленной земельным законодательством, и реальными потребностями оценочной практики. Существующее деление на семь категорий и множество видов разрешенного использования не всегда коррелирует с рыночными механизмами ценообразования, что создает трудности при подборе объектов-аналогов и обосновании корректировок стоимости. Особую остроту данной проблеме придает ограниченность предложения на рынке земельных участков конкретного целевого назначения, вынуждающая оценщиков обращаться к объектам с иными правовыми характеристиками.

В качестве возможного пути решения предложена авторская классификация земельных участков по рыночно-ориентированным классам, позволяющая унифицировать процесс сравнения и нивелировать различия в правовых режимах. Эмпирические данные, полученные в ходе анализа, подтверждают эффективность данного подхода и позволяют количественно оценить влияние правовых факторов на стоимость. Установлено, что переход от права собственности к долгосрочной аренде влечет снижение стоимости от 11% до 13% в зависимости от класса объекта, а краткосрочная аренда уменьшает стоимость на 19–23% относительно полного права собственности. Наиболее существенный разрыв в стоимости наблюдается между участками под коммерческую застройку и землями сельскохозяйственного назначения, где отношение удельной цены составляет всего 0,36.

Дальнейшее развитие оценочной деятельности должно быть направлено на интеграцию правового анализа в стандартные процедуры оценки, а также на совершенствование системы классификации земельных участков, адаптированной к реалиям рыночного оборота. Практическая реализация предложенных подходов позволит повысить достоверность определения рыночной стоимости, минимизировать правовые риски при совершении сделок с недвижимостью и обеспечить более эффективное управление земельными ресурсами как основой экономического развития.

#### **Список источников**

1. Проскурина З. Б. Актуализация результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов региона // Трансформация национальной социально-экономической системы России : материалы 7-й Ежегод. Всерос. науч.-практ. конф.

с междунар. участием (Москва, 5 дек. 2024 г.) / отв. ред. Л. Н. Косова. М. : РГУП им. В. М. Лебедева, 2025. С. 130–137.

2. Проскурина З. Б. Анализ состояния и тенденции развития земельного фонда Московской области // Трансформация национальной социально-экономической системы России : материалы V Междунар. науч.-практ. конф. (Москва, 2 дек. 2022 г.) / отв. ред. Л. Н. Косова. М. : РГУП, 2023. С. 161–169.

### References

1. Proskurina Z. B. Updating the results of the state cadastral assessment of lands of settlements in the region. In: L. N. Kosova, ed. *Transformation of the national socio-economic system of Russia*. Materials of the 7th Annual All-Russian Scientific and Practical Conference with international participation (Moscow, 5 December 2024). Moscow: Russian State University of Justice named after V. M. Lebedev; 2025. Pp. 130–137. (In Russ.)

2. Proskurina Z. B. Analysis of the state and development trends of the land fund of the Moscow region. In: L. N. Kosova, ed. *Transformation of the national socio-economic system of Russia*. Materials of the V International Scientific and Practical Conference (Moscow, 2 December 2022). Moscow: Russian State University of Justice; 2023. Pp. 161–169. (In Russ.)

### Информация об авторе

С. А. Бойченко – студент 2 курса магистратуры.

### Information about the author

S. A. Boychenko – 2nd year master's student.

### Конфликт интересов

Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

### Conflict of interests

The author declares no relevant conflict of interests.

Статья поступила в редакцию 03.02.2026; одобрена после рецензирования 17.02.2026; принята к публикации 11.03.2026.

The article was submitted 03.02.2026; approved after reviewing 17.02.2026; accepted for publication 11.03.2026.