

УДК 332.642

СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В АЛАГИРСКОМ РАЙОНЕ РСО-АЛАНИЯ

*Джиоев В.Э., студент 4 курса агрономического факультета
Научный руководитель – Басиева Л.Ж., к.с.-х.н., доцент
ФГБОУ ВО Горский ГАУ*

Ключевые слова: *земельный участок, рыночная стоимость, корректировка.*

Работа посвящена определению рыночной стоимости земельного участка, основанной на применении актуальных методов массовой оценки стоимости объектов недвижимости.

Основой рынка земли являются спрос на земельные участки в городе, в сельской местности, с учетом целевого назначения и использования, их стоимостные показатели, складывающиеся цены.

Под рыночной стоимостью в Международных стандартах оценки понимается расчетная величина, за которую имущество переходит от одного владельца к другому на дату оценки в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

Необходимо также отметить, что рыночная стоимость меняется в зависимости от рыночных условий на данный момент времени, помимо этого, при определении рыночной стоимости на покупателя и продавца не должно оказываться никакого воздействия со стороны прочих лиц, и обе стороны должны быть достаточно компетентны о назначении и характеристике продаваемого объекта [1, 3].

В условиях формирования конкурентного рынка недвижимости, состоящего из земельных участков и объектов капитального строительства, актуальным остаётся вопрос об определении стоимости таких объектов. Стоимость представляет расчетную величину, которую необходимо установить в результате проведения оценки. В связи с этим остаются более чем актуальными вопросы совершенствования методов массовой оценки необходимых для определения стоимости объектов недвижимости, и использования результатов такой оценки в формиро-

вании конкурентного рынка недвижимости как индикатора эффективности управления и развития территорий поселений.

Целью данной работы является определение рыночной стоимости земельного участка в Алагирском районе РСО-Алания.

Алагирский район расположен на северных склонах Кавказских гор от Водораздельного (Главного) на юге до Лесистого хребтов по обеим сторонам реки Ардон и части Осетинской наклонной равнины. Занимает площадь – 2135 км². Большая часть района расположена в горной части республики.

Земельный участок с кадастровым номером 15:07:0050204:8.

Адрес: РСО-Алания, Алагирский район, г. Алагир, ул. Ленина, 201/11.

Объект представляет собой земельный участок на окраине Алагира. Инфраструктура в районе расположения участка не развита.

Земельный участок имеет площадь 14,9999 га, право собственности не зарегистрировано.

Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для строительства гравийного песчаного завода. Участок используется в соответствии с разрешенным использованием.

Существующие ограничения (обременения) права на момент осмотра: аренда.

Транспортная доступность к объекту удовлетворительная. Имеется отдельный въезд. Форма участка – сложная.

Рельеф земельного участка – неровный, бугристый. Воздействие атмосферных загрязнений и других загрязнителей в пределах установленных норм. Состояние воздуха и уровень шумов не превышает допустимых пределов.

Рынок недвижимости можно разделить на следующие составляющие: жилая недвижимость, коммерческая (магазины, офисы, складские помещения), специализированная (промышленная недвижимость, сооружения и т.д.), объекты социального назначения. По разным сегментам рынка разное соотношение спроса и предложения.

По функциональному назначению объектов рынок недвижимости подразделяется на три основные составляющие:

- рынок жилья;
- рынок нежилой недвижимости;
- рынок земельных участков.

Каждый из указанных сегментов рынка недвижимости развивается самостоятельно, поскольку опирается на собственную законода-

тельную и нормативную базу.

В РСО-Алания рынок недвижимости, в частности, земельных участков хорошо развит лишь во Владикавказе, по районам же республики, если рассматривать каждый район отдельно, данных для анализа рынка недостаточно. Поэтому мы для этой цели объединили в одну группу сопоставимые в плане величины рыночной стоимости земельных участков населенные пункты:

- г. Алагир (районный центр Алагирского района);
- г. Беслан (районный центр Правобережного района);
- г. Ардон (районный центр Ардонского района);
- с. Октябрьское (районный центр Пригородного района);
- ст. Архонская (крупная станица, по размерам и инфраструктуре сопоставима с поселком городского типа), находится в 10 км от Беслана на автодороге Владикавказ-Ардон;
- с. Ногир (село Пригородного района рядом с Владикавказом).

Всего выборка охватила 58 участков, рыночная стоимость которых колеблется в диапазоне от 10 до 117 тыс.руб. за 1 сотку, средняя стоимость 1 сотки составляет 45,5 тыс.руб.

Минимальная стоимость участка составило 9 тыс.руб. за 1 сотку в ст. Архонская.

Максимальная стоимость участка составило 116667 тыс.руб. за 1 сотку в г. Беслане.

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы[1, 3].

Затратный подход. Затратный подход оценки, по нашему мнению, не может быть применен по отношению к рассматриваемому объекту оценки, так как согласно ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных,

необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. Также, затратный подход, не может быть применен по отношению к рассматриваемому объекту оценки, так как в принципе земельный участок не может быть воспроизведен физически с аналогичными свойствами (за исключением уникальных случаев создания искусственных территорий и островов). Таким образом, затратный подход в настоящем отчете не применяется.

Доходный подход. При применении доходного подхода анализируется возможность объекта оценки генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. В настоящем отчете доходный подход для оценки не применялся, ввиду отсутствия достаточного количества достоверной рыночной информации о сдаче в аренду аналогичных земельных участков, что не позволяет прогнозировать уровень доходов от эксплуатации объекта оценки.

Доход от объекта оценки, возможно, представить, как часть общего дохода, владельца объекта оценки, ведущего какую-либо коммерческую деятельность (бизнес), однако выделить эту часть в чистом виде не представляется возможным, т.к. земельный участок не используется. Поэтому в настоящем отчете доходный подход не применяется.

Сравнительный подход. Сравнительный подход для целей настоящей оценки, по нашему мнению, применим, так как существует достаточное количество достоверной рыночной информации о предложениях по продаже земельных участков, сходных объекту оценки, по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Проанализировав информацию об объекте оценки, мы пришли к выводу о возможности применения сравнительного подхода, а именно, метода сравнительных продаж к оценке стоимости прав на земельный участок, так как на рынке недвижимости существует информация о продаже земельных участков аналогичного назначения.

В процессе сбора информации были выявлены земельные участки-аналоги, расположенные в Алагирском районе. В результате поиска аналогов земельных участков было выявлено 2 участка, расположенных на окраине Алагира.

После выбора единицы сравнения определяются основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта посредством необходимых

корректировок цен продажи сравнимых объектов. В оценочной деятельности для расчета стоимости используются поправочные коэффициенты, которые удобны в применении и позволяют учесть необходимое количество факторов, влияющих на формирование стоимости (табл. 1) [2].

Корректировка на условия рынка: время продажи/предложения. В связи с тем, что рыночная стоимость у оцениваемого земельного участка определяется на 01.01.2017 г., аналог же №1 предлагался в сентябре 2016 г., необходимо ввести корректировку.

Для их расчета мы реализовали метод с использованием индекса инфляции: – с учетом темпом инфляции за исследуемый период по аналогу № 1 вводится корректировка +5%, по аналогу № 2 корректировка не вводится.

Корректировка на вид использования. Данная поправка вводится в случаях, если сравниваемые объекты предназначены для кардинально различных целей, например, земельный участок под ИЖС и под строительство торгового центра или склада. В нашем случае корректировки не вводятся, так как и объект оценки и объекты-аналоги принадлежат категории земель населенных пунктов и предназначены под коммерческое использование.

Корректировка на местоположение. Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Поскольку и объект оценки, и объекты-аналоги расположены на окраине города, корректировки на местоположение не вводятся.

Корректировка на размер земельного участка. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов необходимо внести корректировки – 10%. Внесение поправок в цены сопоставимых объектов осуществляется по принципу: если сопоставимый объект лучше объекта оценки, поправки будут иметь отрицательный знак, то есть уменьшать цену сопоставимого объекта и наоборот.

Корректировка на транспортную доступность. Близость (удаленность) объекта недвижимости к транспортным магистралям, качество подъездных путей увеличивает (уменьшает) цену объекта. Влияние фактора транспортной доступности различно для объектов недвижимости различного назначения. Корректировки не требуется – транспортная доступность и к объекту оценки, и к объектам-аналогам удовлетворительная.

Таблица 1 - Таблица проводимых корректировок

п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2
1.	Цена, руб.	-	5000000	7000000
2.	Площадь з/у, сот	1499,99	2000	300
3.	Цена, руб./сот	-	2500	23333
4.	Дата продажи (предлож.)	01.01.2017	сентябрь-2016	декабрь-2016
5.	Рыночные условия	обычные	обычные	обычные
6.	Корр. на время продажи, %		+5%	-
	Цена после корректировки		2625	23333
7.	Местоположение	Алагир, Украина	Алагир, Украина	Алагир, Украина
	Корректировка на местопол.		-	-
	Цена после корректировки		2625	23333
8.	Площадь, сот.	1499,99	2000	300
	Коррект. на разм. з/у, %		-	-10%
	Цена после корректировки		2625	21000
9.	Транспортная доступность	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.
	Корр. на трансп.доступ., %		-	-
	Цена после корректировки		2625	21000
10.	Инфраструктура	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	Корр. на инфраструктуру, %		-	-
	Цена после корректировки		2625	21000
11.	Инженерн. коммуникации	отсутствуют	отсутствуют	все коммуникации
	Корр. на инжен. комм., %		-	-20%
	Цена после корректировки		2625	16800
12.	Корр. на уторговывание		-8%	-8%
	Цена после корректировки		2415	15456
13.	Разрешенное использование	коммерч.	коммерч.	коммерч.
	Корректировка		-	-
	Цена после корректировки		2415	15456
14.	Количество корректировок		2	3
15.	Весовые коэффициенты		0,57	0,43
16.	Взвешенные значения		1377	6646
17.	Средневзвешенное значение стоимости 1 сот., руб	8023		
18.	Стоимость объекта, руб.	12034420		

Корректировка на инфраструктуру. Присутствие вблизи объекта социальных систем, направленных на удовлетворение всевозможных потребностей, природная микрофлора, а также благоустроенность и охрана, в определенной степени так же влияют на стоимость недвижимости. Так как уровень инфраструктуры объекта оценки соответствует инфраструктуре аналогов, данная корректировка не применялась.

Корректировка на техническую и инженерную оснащенность. Отсутствие хотя бы одного компонента (электричество, водопровод, канализация, газопровод) необходимых коммуникаций существенно снижает уровень комфорта современного помещения. Как следствие, отсутствие, либо наличие удобств находит отражение в цене на рынке недвижимости. Опрос представителей агентств недвижимости региона показал, что цены на земельные участки под коммерческую застройку при отсутствии подключения одного компонента коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, газопровод) уменьшаются в среднем на 5%.

В результате вводится корректировки: по объекту-аналогу № 2 –20%, так как на оцениваемом участке необходимо подключать 4 вида коммуникаций (4 x 5).

Корректировка на уторговывание (скидки к ценам предложения). Цены предложений объектов недвижимости в процессе торга, как правило, уменьшаются. Скидка на торг по земельным участкам составляет 8%.

Корректировка на вид использования. Данная поправка вводится в случаях, если сравниваемые объекты предназначены для кардинально различных целей, например, земельный участок под ИЖС и под строительство торгового центра или склада. В нашем случае корректировки не вводятся, так как и объект оценки и объекты-аналоги принадлежат категории земель населенных пунктов и предназначены под коммерческое использование.

Поскольку по объектам-аналогам применено разное количество корректировок – № - 2 и № 2 - 3, необходимо провести согласование в рамках сравнительного подхода.

Мы воспользовались методикой Слепцова С.В.

Подставляя свои значения в формулу, рассчитаем вес для аналога № 1:

$$\frac{\frac{(5+1)}{(2+1)}}{\frac{(5+1)}{(2+1)} + \frac{(5+1)}{(3+1)}} = \frac{2}{3,5} = 0,57$$

Тогда, по аналогу № 2 весовой коэффициент составит:

$$1 - 0,57 = 0,43.$$

В результате внесения корректировок в объекты-аналоги получаем скорректированные величины стоимости 1 сотки земельного участка.

Итоговая величина рыночной стоимости 1 сотки земельного участка определялась как средневзвешенная полученных значений. В соответствии с расчетом стоимости объекта при помощи сравнительного подхода средневзвешенное значение стоимости 1 сотки составила 8023 рубля, таким образом, стоимость объекта составила 12 034 000 рублей. Эта стоимость признается в качестве итоговой величины, так как другие подходы не применялись.

Библиографический список

1. Приказ МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
2. Лейфер, Л.А. Справочник оценщика недвижимости.- Ниж. Новгород, 2014.- 80 с.
3. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой.- М.: КНОРУС, 2007. - 208 с.

THE COST OF LAND IN THE ALAGIR DISTRICT OF NORTH OSSETIA-ALANIA

Dzhioev V. E.

Keywords: *land parcel, market value, adjustment.*

The work is devoted to determination of the market value of the land based on the application of current methods of mass valuation of real estate.