

УДК 332

ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ МО «ГОРОД УЛЬЯНОВСК»

*Цаповский В.А., студент 2 курса ФАЗРуПП,
Иматдинов Л.Р., магистрант 1 курса ФАЗРуПП
Научный руководитель – Цаповская О.Н., старший
преподаватель
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

Ключевые слова: оценка, земельный участок, рыночная стоимость, методы оценки.

В данной работе приведены данные по результатам проведенной оценки объектов недвижимости с целью расчета платы за сервитут.

Сервитут является обременением (ограничением) прав собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, в отношении которого сервитут установлен. В результате установления данного обременения собственнику могут быть причинены убытки.

Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута [1, 2].

Таким образом, для определения соразмерности платы за сервитут необходимо рассчитать стоимость права собственности на исследуемый участок и определить долю, приходящуюся на убытки вследствие установления сервитута.

Права и обременения в отношении объекта оценки – частного сервитута устанавливаются на земельные участки:

1. С кадастровым номером 73:24:011202:13.
2. С кадастровым номером 73:24:011202:497.
3. С кадастровым номером 73:24:011202:33.

Для определения рыночной стоимости, рассматриваем земельный участок как условно свободный от улучшений, т.е. как не застроенный.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах [3, 4].

Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, ма-

Таблица 1 – Сводная таблица стоимости земельных участков

Наименование	Затратный подход (НДС не облагается), руб.	Сравнительный подход (НДС не облагается), руб.	Доходный подход (НДС не облагается), руб.
Земельный участок с кадастровым номером 73:24:011202:13, площадью 12 572 кв.м	Мотивированный отказ от применения подхода	7 822 675,00	Мотивированный отказ от применения подхода
Земельный участок с кадастровым номером 73:24:011202:497, площадью 1994 кв.м	Мотивированный отказ от применения подхода	1 436 000,00	Мотивированный отказ от применения подхода
Земельный участок с кадастровым номером 73:24:011202:33, площадью 33 919 кв.м	Мотивированный отказ от применения подхода	22 009 000,00	Мотивированный отказ от применения подхода

териальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость [5].

Подбирались земельные участки для производственного назначения находящиеся в собственности, расположенные в сопоставимых районах г. Ульяновска с сопоставимым уровнем основных ценообразующих факторов.

Было выявлено 3 аналога, наиболее сопоставимых с объектом оценки.

На основании вышеизложенного пришли к заключению о достоверности собранной на дату оценки информации об объектах и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

Общепринятой единицей сравнения при продаже земельных участков является стоимость 1 кв.м земельного участка.

Исходя из сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки, и ценообразующих характеристик оценщиком сформирован перечень элементов сравнения:

– элементы сравнения по экономическим характеристикам (условия финансирования; условия продажи; время предложения/продажи объекта; вид прав; местоположение);

– элементы сравнения по физическим характеристикам (величина объекта; наличие и состав коммуникаций).

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продав-

ца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

При оценке недвижимости методом сравнения продаж были использованы данные о возможном значении скидки на торг полученные путем маркетинговых исследований.

Сводные данные по трем расчетам земельных участков приведены в таблице 1.

Следовательно, процедура согласования сводится к применению 100% веса к примененному подходу.

Библиографический список:

1. Цыкина, С.А. Упрощенный порядок строительства объектов ИЖС, государственного строительного надзора и сноса объектов капитального строительства / Цыкина С.А., Цаповская О.Н. / Материалы III Всероссийской (национальной) научной конференции: Роль аграрной науки в устойчивом развитии сельских территорий. 2018. С. 1000-1004.
2. Провалова, Е.В. Уточнение местоположения границ земельного участка с одновременным исправлением реестровой ошибки в местоположении границ смежных земельных участков / Провалова Е.В., Цаповская О.Н., Гараева Е.В. / Материалы IX Международной научно-практической конференции: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2018. С. 80-87.
3. Цаповский В.А. Как пересмотреть результаты определения кадастровой стоимости / Цаповский В.А., Цаповская О.Н. / Материалы IX Международной научно-практической конференции, посвященной 75-летию Ульяновского государственного аграрного университета имени П.А. Столыпина: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения.. 2018. С. 217-219.
4. Ермошкин Ю.В. Кадастровые работы в отношении садовых участков и домиков / Ермошкин Ю.В., Цаповская О.Н., Провалова Е.В., Андреева Е.В., Тимашов А.А./ Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2018. № 8. С. 48-52.
5. Цыкина, С.А. Возможности размещения линейных объектов на условиях публичного сервитута / Цыкина С.А., Цаповская О.Н. / Материалы IX Международной научно-практической конференции: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2018. С. 88-90.

THE EVALUATION OF REAL ESTATE ON THE TERRITORY OF THE MUNICIPALITY "CITY OF ULYANOVSK»

Tsapowski V. A., Gimatdinov L. R.

Key words: *valuation, land plot, market value, valuation methods.*

This paper presents data on the results of the evaluation of real estate in order to calculate the fee for the easement.