

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

REAL ESTATE EVALUATION

Авторы: Афанасьева Вероника Робертовна (Башкирский государственный аграрный университет)

Аннотация: В статье представлены основные аспекты оценки недвижимости, рассмотрены подходы и методы рыночной оценки, представлен пример оценки жилого дома рыночным (сравнительным) методом.

Ключевые слова: оценка, метод оценки, рыночный метод, аналоги, объект, корректировка, порядок, имущество, недвижимость

Annotation: The article presents the main aspects of real estate valuation, market valuation methods are considered, an example of evaluating a residential building by the market (comparative) method is presented.

Keywords: valuation, valuation method, market method, analogues, object, adjustment, order, property, real estate

Оценкой стоимости недвижимости называют процесс определения стоимости конкретного объекта недвижимости: например, производственного цеха, квартиры, дачи, гаража, частного дома или другого. Проведение оценки недвижимости строго регламентировано. Оценкой недвижимости занимаются оценщики, деятельность которых регулирует закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [1]. Это может быть компания или индивидуальный предприниматель.

Цель работы – оценка стоимости объекта индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу, РБ, МР Иглинский район, с. Иглино, ул. Солнечная, 8А.

В данной статье рассмотрим оценку жилого дома рыночным (сравнительным) методом [2].

Основной тезис метода в том, что покупатель не заплатит за недвижимость цену больше, чем та, по которой можно приобрести точно такой же объект. При применении этого метода оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и сравнить объект оценки с аналогичными;
- скорректировать значение единиц оценки, в зависимости от характеристик объекта сравнения и аналогов;
- согласовать результаты корректирования.

Этот метод требует изучения большого объема информации и расчётов, но позволяет определить стоимость как можно точнее.

Информация по объектам-аналогам получена из средств массовой информации (сайт объявлений Авито), дополнена данными от самих собственников при телефонном звонке.

Все объекты являются жилыми домами. Общая площадь первого аналога составляет 110,0 кв. м, аналога № 2 100,0 кв. м., а аналога № 3 – 90,0 кв. м. При этом, цена за 1 кв. метр аналога № 1 составила 24 тыс. руб., аналога №2 – 19,5 тыс. руб., Аналога № 3 – 26,0 тыс. руб.

Внутренняя отделка всех объектов оценивается как новая. По данному пункту корректировок не вводим.

Все объекты аналоги находятся в благоустроенном районе, рядом находятся автобусные остановки, в шаговой доступности детские сады, магазины. Единственное отличие аналог № 2 находится в непосредственной близости к административной инфраструктуре, что позволяет решать все возникающие вопросы (с любыми документами и прочее) решать очень быстро, не уделяя много времени на дорогу. Поэтому вводим корректировку +5% [3].

По итогам проведенного анализа в рамках сравнительного подхода стоимость индивидуального жилого дома составляет 2 586 800 рублей.

Результат оценки является действительным в течении 6 месяцев с момента оценки, далее рекомендуется произвести повторную оценку с корректировкой цен на текущий момент времени.

Таким образом, провести оценку недвижимости можно самостоятельно, но результаты могут быть далеки от реальности, и ваше мнение не примет банк или государственный орган. Оценка недвижимости специалистом нужна для многих типов сделок – для оформления ипотеки, кредита с залогом. Для более полного и точного анализа рекомендуется использовать все три метода оценки [4].

Литература

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 г. (с изменениями и дополнениями)
2. Бывшев В.А., Богомолов А.И., Костюнин В.И. Массовая оценка стоимостных показателей объектов недвижимости: от модели к системе // Вестн. Фин. акад. — 2007. — № 3. — С. 14-24.
3. Коссова Е.В., Шегоян В.А. Моделирование ставки аренды недвижимости // Экон. журн. Высш. шк. экономики. — М., 2018. — Т. 12, № 1. — С. 56-75
4. Оценка недвижимости: Учебник / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, Н.В. Агуреев и др.; Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой; Фин. акад. при Правительстве Рос. Федерации, Ин-т проф. оценки. — М.: Финансы и статистика, 2007. — 493 с.