

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВУХКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ В ОКТЯБРЬСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА Г. УФА В ЦЕЛЯХ ПРОДАЖИ

EVALUATION OF THE MARKET VALUE OF A TWO ROOM APARTMENT IN THE OCTOBER DISTRICT OF THE UFA URBAN DISTRICT FOR SALE

Авторы: Гатауллина Эльвина Фирдаусовна (Башкирский ГАУ)

Аннотация: В статье представлены основные аспекты оценки недвижимости, рассмотрены 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.

Keywords: valuation, valuation method, procedure, property, real estate

Рынок недвижимости в РФ является одним из крупнейших сегментов национальной экономики. Вместе с тем его развитие во многом зависит от положения дел в других ключевых отраслях хозяйства. Рынок недвижимости России чувствителен к кризисам, к макроэкономической ситуации.

Цель работы – оценка стоимости двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу г. Уфа, проспект Октября, д. 118, квартира 38.

Рыночная стоимость объекта недвижимости — это вероятная цена, по которой недвижимость может быть продана на рынке в условиях конкуренции. К другим видам стоимости относятся первоначальная, страховая, налогооблагаемая, инвестиционная, залоговая и прочие. В зависимости от того, что вы делаете со своей недвижимостью: хотите застраховать или заложить, или распорядиться еще каким-нибудь образом.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости представляет собой сложный и уникальный процесс, поскольку практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта. Даже в том случае, когда здания построены по одному типовому проекту, но расположенные на разных земельных участках, их стоимость может значительно различаться.

Итак, сегодня оценка недвижимости вошла в жизнь не только бизнесменов и предпринимателей, но и обычных граждан. Сделки с недвижимостью носят частный характер, предлагаемая информация бывает не всегда верной и полной. Поэтому профессиональная независимая оценка недвижимости наиболее востребованный вид

оценочной деятельности. Но и самим гражданам необходимо владеть определенной базой знаний в этой области.

Рассмотрим оценку двухкомнатной квартиры рыночным (сравнительным) методом. Информация по объектам - аналогам, используемым в отчете, получена из средств массовой информации и дополнена информацией от собственников, в ходе телефонных переговоров.

Нами было подобрано четыре объекта-аналога, сопоставимые по общей площади: аналог № 1 - 43,0 кв. м., аналог № 2 - 42,7 кв. м, аналог № 3 - 40,0 кв. м., аналог № 4 - 1,5 кв. м; и по местоположению: все объекты недвижимости располагались по улице Проспект Октября г. Уфа.

Цена за 1 кв. м. составила: 74,9 тыс. руб., 76,1 тыс. руб., 80,0 тыс. руб., 79,5 тыс. руб. соответственно.

Были введены следующие корректировки: по аналогу № 1 - материал несущих стен - 1,05%, этажность - 1,04 %, наличие балкона/лоджии - 1,06%, условия сделки - 4,5 %. Общая валовая коррекция составила (-10,54%) или минус 7 895,11.

По аналогу № 2 и № 4 общая валовая коррекция составила (-4,5%), по аналогу № 3 - (-5,28%).

Весовой коэффициент каждого объекта аналога составил 0,25. Итого цена 1 кв. м с учетом вносимых корректировок для объекта оценки составила 78 901,6 руб.

Таким образом, стоимость двухкомнатной квартиры при применении рыночного метода составила 3 190 000,0 руб. с учетом всех необходимых корректировок и округления.

Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.