

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА В ДЕРЕВНЕ ИСКИНО, КИРОВСКОГО РАЙОНА ГОРОДА УФЫ

ASSESSMENT OF THE MARKET VALUE OF A RESIDENTIAL BUILDING IN THE VILLAGE OF ISKINO, KIROVSKY DISTRICT OF UFA

Авторы: Рябухина Полина Григорьевна (Башкирский Государственный Аграрный университет)
Байков Айдар Гизярович (ФГБОУ ВО Башкирский ГАУ)

Аннотация: В данной статье рассмотрены методы оценки жилого дома в целях купли - продажи. Рассмотрены особенные факторы необходимые во время оценки жилой недвижимости. Проведена оценка рыночной стоимости жилого дома в деревне Искино, Кировского района города Уфы.

Ключевые слова: оценка, объект недвижимости, стоимость, жилой дом, купля-продажа

Annotation: This article discusses the methods of evaluating a residential building for the purpose of purchase and sale. The special factors necessary during the evaluation of residential real estate are considered. An assessment of the market value of a residential building in the village of Iskino, Kirovsky district of Ufa was carried out.

Keywords: appraisal, real estate object, cost, house, sale and purchase

Недвижимость является основой существования граждан и служит объектом для деятельности предприятий и организаций.

Под недвижимостью понимается материальный объект, который неразрывно связан с землей и перемещение данного объекта невозможно без нанесения ущерба его назначению. Жилыми объектами признаются дома и помещения, предназначенные для проживания и соответствующие установленным санитарным нормам.

Во время оценки жилой недвижимости рассматриваются такие особенности как местоположение, тип застройки, инфраструктура, планировка, площадь, этажность, состояние объекта и наличие коммуникаций. Тщательный анализ факторов дает возможность определить точную стоимость объекта недвижимости.

Загородная недвижимость Республики Башкортостан – важная составляющая рынка недвижимости. В регионе представлены почти все виды жилья: дома, дачи и маленькие коттеджи в поселках.

Определение стоимости объекта оценки.

Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения недвижимости, с учетом накопленного износа. Основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что покупатель не заплатит за готовый объект недвижимости больше, чем стоимость строительства аналогичного объекта.

Определение стоимости объекта сравнительным подходом.

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Определение стоимости объекта доходным подходом.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанная на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода: метод дисконтирования денежных потоков и метод прямой капитализации.

Определение физического износа здания.

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Физический износ можно рассчитать:

- а) методом срока жизни;
- б) по конструктивным элементам.

Для достижения поставленной цели, а именно определения рыночной стоимости жилого дома в деревне Искино, необходимо решить следующие задачи:

- анализ рынка объекта оценки;
- описать объект оценки и его ближайшее окружение;
- охарактеризовать подходы к оценке недвижимости;
- оценить жилую недвижимость затратным, сравнительным и доходным подходом;
- согласовать стоимости, полученной тремя подходами.

Описание оцениваемого объекта — обязательная составляющая часть при определении рыночной стоимости жилья. Основной целью описания является выявление всех достоинств и недостатков оцениваемого объекта. Характеристика

объекта показана в таблице 1.

Таблица №1. Описание объекта оценки

Характеристика объекта	Возможные значения
Сегмент рынка	Рынок жилья
Текущее использование	Частный дом
Юридическое описание	Оценка
Регион	Республика Башкортостан
Адрес	РБ, Кировский район, деревня Искино
Право собственности на здание	Полное право собственности
Форма	Прямоугольная
Неблагоприятные условия окружающей среды	Нет
Транспортная доступность участка	Пересечение главной и второстепенной дорог
Качество дорог	С твердым покрытием
Состояние дорог	Хорошее
Доступные инженерные коммуникации	Электрические сети, водопровод, газопровод
Год постройки здания	2021г.
Число этажей	2
Общая площадь	156,9 м ²
Полезная площадь	130,6 м ²
Техническое состояние	Отличное(износ - 5 %)
Фундамент	Бетонные ленточные
Стены	Кирпичные
Перекрытия	Кирпичные
Кровля	Двускатная, листовая, металлочерепица
Коммунальные услуги	Электроснабжение, газ, центральное отопление, холодная вода, канализация
Дополнительные постройки	Баня, сарай, летний дом, гараж
Дополнительные удобства	Беседка
Ремонт	Готовый. Обои, полы, натяжной потолок, мебель, кухонной гарнитур

Вход	Со двора, с сада
Выход из окон	На улицу, во двор, в сад
	Сведения о доходах
Число платежей в год	12
Налог на землю в год	1064 руб.
Коммунальные услуги	6162 руб.
Дата оценки	10.04.2021
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная

Объектом оценки является жилой дом, находящийся по адресу Парниковый переулок12а, деревня Искино, Кировского района города Уфы.

Предметом исследования является – рыночная стоимость объекта недвижимости и подходы к оценке жилой недвижимости.

С учетом собранных данных и проведения анализа рынка цен, можно посчитать рыночную стоимость объекта недвижимости путем применения сравнительного метода.

Рыночная стоимость жилого двухэтажного дома будет составлять 9 589 900 руб. при этом минимальная стоимость – 5 700 000 руб., а

максимальная – 10 550 000 руб.

Таким образом, изучив методы оценки, а также факторы, влияющие на рыночную стоимость, мы рассчитали цену жилого дома в деревне Искино в целях купли-продажи.

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации: от 25 октября 2001 г. № 136 – ФЗ [Электронный ресурс]: принят Гос. Думой 28.09.2001 г. : одобр. Советом Федерации 10 октября 2001 г. : (ред. от 30.12.2015) : (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // СПС «Консультант Плюс».
2. Федеральный закон 20.07.2007 г. № 256-ФЗ «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» // СПС «Консультант Плюс»
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 04.2015. г.) «Об оценочной деятельности в РФ» // СПС «Консультант Плюс»
4. Правила землепользования и застройки городского округа город Уфа Республики Башкортостан: утв. Решением Совета городского округа города Уфы Республики Башкортостан №7/4 от 08.2018 г. (ред. от 27.06.2018 г.)
5. Викторов, А.В. Оценка рыночной стоимости недвижимости [Текст]: учебное и

практическое пособие – М.: Дело, 2014 г. – 98 с.

6. Приказ от 20.05.2015 г. № 297 – Минэкономразвития РФ Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)"

7. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости.-С.-П.:Питер,2010.-206с.