

# **ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1-КОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ В ЦЕЛЯХ ПРОДАЖИ**

**Хасаншина Юлия Андреевна**

Студент

ФГБОУ ВО «Башкирский государственный аграрный университет»

**Научный руководитель: Миндибаев Радик Абдулхаевич,**

д.с-х.н., профессор

ФГБОУ ВО «Башкирский государственный аграрный университет»

**Аннотация:** В статье анализируются методы и принципы оценки недвижимости и факторы влияющие на их стоимость.

**Ключевые слова:** оценка недвижимости, рыночная стоимость объектов оценки, затратный подход к оценке недвижимости, доходный подход к оценке недвижимости, сравнительный подход к оценке недвижимости.

## **ASSESSMENT OF THE MARKET VALUE OF A 1-ROOM APARTMENT FOR SALE**

**Khasanshina Yulia Andreevna**

Academic supervisor: Mindibaev Radik Abdulkhaevich

**Abstract:** The article analyzes the methods and principles of real estate valuation and the factors affecting their value.

**Keywords:** real estate valuation, the market value of valuation objects, a cost-based approach to real estate valuation, a profitable approach to real estate valuation, a comparative approach to real estate valuation.

Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", принятый Государственной Думой от 29.07.1998 г. № 135, является основным документом, регламентирующим оценочную деятельность на территории РФ. Данный закон определяет правовые основы проведения оценки объектов и информации, а также регулирует процедуры и требования к оценщикам. Он устанавливает обязательные правила оценочной деятельности, позволяющие обеспечить прозрачность и надежность оценочных работ, а также защиту интересов граждан, юридических лиц и государства. [4]

В рамках данного Федерального стандарта, подлежат оценке следующие объекты недвижимости: земельные участки с построенными объектами, земельные участки без построек, объекты капитального строительства, а также отдельные части земельных участков и объектов капитального строительства, включая жилые и нежилые помещения. Учитываются связанные с ними имущественные права, при условии их совместимости с действующим законодательством. В рамках данного Федерального стандарта также подлежат оценке доли в праве на объект недвижимости. [5]

Оценка стоимости недвижимости — процесс определения стоимости объекта или отдельных прав в отношении оцениваемого имущества. При определении рыночной стоимости объекта оценки, учитывая все существующие факторы, определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть продан на дату оценки на открытом рынке в условиях здоровой конкуренции, при разумных действиях всех сторон сделки, имеющих полную информацию, без учета возможных обстоятельств. [1]

Система оценочных принципов является неотъемлемой теоретической основой процесса оценки. В международной практике распространены четыре основные группы оценочных принципов.

- 1-я группа: принципы, основанные на представлениях потенциального собственника;
- 2-я группа: принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями;
- 3-я группа: принципы, обусловленные действием рыночной среды;

4-я группа: принцип лучшего и наиболее эффективного использования.

Эти принципы тесно взаимосвязаны. При анализе и оценке определенного объекта недвижимости одновременно могут использоваться несколько принципов. Однако, в каждой конкретной ситуации один из принципов может преобладать над другим, определяя степень их значимости. [3]

Оценка недвижимости играет важную роль в сделках по покупке, продаже или аренде недвижимого имущества. Определение стоимости недвижимости является неотъемлемой составляющей этого процесса и включает три общепринятых подхода: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный метод оценки стоимости объекта подразумевает использование различных подходов для определения его стоимости на основе затрат, необходимых для создания или замены данного объекта с учетом устаревания и износа. Затраты на воспроизводство объекта включают расходы, требуемые для создания точной копии объекта с использованием тех же материалов и технологий, которые использовались при его изначальном создании. Затраты на замещение объекта представляют собой расходы, необходимые для создания схожего объекта, используя материалы и технологии, применяемые на дату оценки

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. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный метод оценки - совокупность приемов и подходов, используемых для определения стоимости объекта оценки путем анализа и прогнозирования ожидаемых доходов, получаемых от его использования. [6]

Продавая объект недвижимости - конкретно однокомнатную квартиру в данном случае, мы руководствуемся сравнительным и затратным подходом,

чтобы определить реальную стоимость данной квартиры в текущий период времени.

При продаже квартиры учитывается множество факторов, которые влияют на ее стоимость. Анализ и понимание этих факторов являются неотъемлемой частью оценки рыночной цены недвижимости, а также позволяют сравнить ее со схожими объектами на рынке. Факторы, влияющие на цену квартиры, могут оказать значительное воздействие на ее стоимость.

Основные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

- Местоположение имеет решающее значение при выборе квартиры. Особенно престижные районы и центр города нередко связаны с более высокой ценой на жилье. Более того, близость к общественному транспорту, магазинам и другим удобствам является еще одним фактором, влияющим на стоимость квартиры.

- Площадь квартиры - один из ключевых факторов, определяющих ее стоимость. В большинстве случаев большая площадь влечет за собой более высокую цену на недвижимость. Кроме того, количество комнат и санузлов также оказывает влияние на повышение стоимости жилья.

- Состояние. Квартиры, которые могут потребовать небольшого косметического обновления или, возможно, находятся в аварийном состоянии, часто доступны по более низким ценам. Отличным вариантом являются квартиры после основательного капитального ремонта или же в абсолютно новых зданиях, которые, естественно, могут иметь более высокую стоимость, превышающую средние показатели

- Цена квартиры может зависеть от множества факторов, включая наличие различных удобств и особенностей, таких как парковка, лифт, система безопасности и прочее. Квартиры с потрясающим видом из окна обычно обладают более высокой стоимостью, а также последний этаж – это место, где находятся квартиры, которые обычно стоят дороже

- Факторы, воздействующие на стоимость квартиры, включают в себя рыночную ситуацию и уровень спроса. Периоды высокого спроса могут

привести к увеличению стоимости жилья, а кризисные времена могут сопровождаться снижением цен на недвижимость

-История и культура - два фактора, которые играют немаловажную роль в определении стоимости жилья. Когда речь идет о квартирах, расположенных в зданиях с исторической ценностью или в архитектурно значимых районах, их стоимость может значительно возрасти благодаря их превосходству и неповторимости. [2]

В конечном итоге, затраты на приобретение жилья обусловлены комплексной комбинацией всех указанных выше факторов. Будущие покупатели и владельцы могут расчетливо принимать во внимание все аспекты при ценообразовании жилой площади.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1) [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. №256: (в ред. приказа Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 N 509) // СПС «Консультант Плюс». Версия Проф.
2. Факторы влияющие на стоимость недвижимости [Электронный ресурс ] Режим доступа <https://realty.rbc.ru/news/6185223c9a7947626cebabb7> 23.01.2024
3. Принципы оценки недвижимости [Электронный ресурс] Режим доступа <https://studfile.net/preview/2905536/page:8/> 23.01.2024
4. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.06.2023) Доступ из справ.- правовой системы «Консультант Плюс»
5. Об утверждении федерального стандарта оценки " ФСО № 7 II, п.2 СПС «Консультант Плюс». Версия Проф.
6. Об утверждении федерального стандарта оценки " ФСО № 7 III, п.13,14, 15 СПС «Консультант Плюс». Версия Проф.