

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА В ЦЕЛЯХ ПРОДАЖИ

Хасаншин Радмир Динарович

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 данной статье рассматривается процесс оценки рыночной стоимости жилой недвижимости с целью последующей продажи. Основной целью оценки является определение рыночной цены объекта недвижимости.

Ключевые слова: оценка недвижимости, стандарты оценки, недвижимое имущество

ASSESSMENT OF THE MARKET VALUE OF AN APARTMENT BUILDING FOR SALE

Khasanshin Radmir Dinarovich

Academic supervisor: Mindibaev Radik Abdulkhaevich

Abstract: This article discusses the process of assessing the market value of residential real estate for the purpose of subsequent sale. The main purpose of the assessment is to determine the market price of the property

Keywords: real estate valuation, valuation standards, real estate.

Главным исходным переводным докладом, которому следует полагаться для возведения строительной деятельности на территории Российской Федерации, является Федеральный Закон от 29 июля 1998 года "Об оценке деятельности в Российской Федерации". Основные юридические акты, которые регулируют права и обязанности в отношении неизменности недвижимости, включают "Гражданский кодекс", "Земельный кодекс" и другие. [2]

Стандарты оценки - это обязательный документ для всех участников оценочной деятельности. Они определяют основные принципы и методы проведения оценки, а также содержат определения ключевых терминов, включая рыночную стоимость имущества. Стандарты оценки также регулируют требования к содержанию отчетов об оценке имущества и устанавливают процедуры рецензирования. Соблюдение данных стандартов играет важную роль в профессионализме оценщика. Они обеспечивают надежность и объективность оценки, а также защищают интересы клиентов и общества в целом. [1]

Оценка недвижимости - одно из важнейших условий принятия эффективных управленческих решений при управлении недвижимостью. Чем точнее определена стоимость недвижимости, тем эффективнее используются средства покупателя, тем более обоснованная цена, назначаемая собственником или управляющим при продаже недвижимости, внесении ее в уставной капитал, залоге или сдаче в аренду.

Недвижимое имущество - это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются, нерасторжимо связанные между собой, земельные участки и расположенные на них строения. [4]

Следовательно, под объектом недвижимости понимается, во-первых, предприятие в целом как имущественный комплекс, а во-вторых, земельный участок, неотъемлемой частью которого могут быть:

- здание (сооружение) или группа зданий (сооружений), расположенных на этом участке, подземные сооружений, относящиеся к данному участку;
- обособленные водные объекты, многолетние насаждения;
- инженерные сооружения и сети, осуществляющие подключение земельного участка и находящихся на нем зданий (сооружений) к объектам инфраструктуры квартала или города. Сюда же относятся доли собственности в объектах инженерной инфраструктуры, находящихся в совместной эксплуатации собственников недвижимости квартала или города;
- стационарные сооружения благоустройства территории участка;
- элементы хозяйственного, транспортного и инженерного обеспечения, относящиеся к данному объекту недвижимости, но расположенные вне границ его земельного участка;
- другие объекты, которые в совокупности с вышеперечисленными компонентами недвижимости составляют нерасторжимое конструктивное или функциональное целое. [3]

В представленном документе рассматривается имущество, а именно жилой дом и земельный участок, расположенные в Республике Башкортостан, в Давлекановском районе. При оценке жилого дома, следует отметить особую важность этой задачи в сравнении с оценкой других видов недвижимости. Обычно здесь производится двойная оценка, то есть как жилого дома, так и земельного участка, что в свою очередь создает ряд сложностей в процессе проведения оценки. Важно помнить, что жилые дома могут быть оценены как с участком земли, на котором они расположены, так и без него. Кроме того, при оценке домовладений также может учитываться надворные постройки, являющиеся частью жилого дома. Конкретная цель оценки всегда определяется заказчиком. [6]

Оценка стоимости жилого объекта является объективным инструментом, раскрывающим реальную ценность данного имущества. Процедура оценки имеет непосредственные преимущества, такие как возможность получения официального документа, который может быть использован для продажи

недвижимости или в судебных спорах. Это дает значительные преимущества, повышая шансы на успешное завершение сделки или разрешение иных вопросов в пользу собственника. Один из таких вопросов включает возможность заключения кредитного договора со стороны банка, где жилой объект выполняет роль залога.

Оценка жилого дома и оценка квартиры - это два отдельных процесса, собственные особенности которых отличаются. Однако, когда дело касается оценки жилого дома, мы имеем дело с гораздо более комплексным набором факторов, которые требуется учесть. В отличие от квартир, оценка жилого дома требует более детального анализа, который учитывает гораздо большее количество параметров.

Факторы, определяющие рыночную стоимость жилого дома:

Рассматривая объект, необходимо учесть множество факторов, которые определяют его привлекательность и потенциал. Важным аспектом является его месторасположение и наличие удобного транспортного сообщения. Также необходимо оценить технические характеристики объекта, такие как площадь и планировка. Важным фактором является выбор материалов для стен, кровли и перекрытий, а также качество отделки, все это влияет на долговечность и внешний вид объекта. Не менее важным является инфраструктура, исключительно определенные факторы, такие как наличие охраны, пропускного пункта и подъездных путей, могут значительно повысить привлекательность объекта. Также нужно учесть характер окружающей застройки, так как она может быть как положительным, так и отрицательным фактором. Важно также узнать о наличии или отсутствии обременений и арестов, так как они могут повлиять на решение о приобретении объекта.

Оценка жилого дома является неотъемлемым инструментом в сфере недвижимости, который приобретает особую значимость при проведении сделок, таких как покупка, продажа или взятие ипотеки. Она предоставляет надежное руководство для сторон, позволяя объективно оценить стоимость объекта и принять обдуманное решение. Кроме того, оценка недвижимости оказывается

очень полезной при расчете налогов, делении имущества или разрешении спорных вопросов, связанных со стоимостью жилого дома. [5]

Оценка жилых домов – задача, требующая глубоких знаний и богатого опыта. Ее осуществление является сложным и серьезным процессом, имеющим важное значение для определения справедливой рыночной стоимости данного объекта недвижимости. В то же время, проведение оценки также гарантирует защиту интересов всех заинтересованных сторон, вовлеченных в сделку.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ ст. 20 (ред. от 13.06.2023) Доступ из справ.- правовой системы «Консультант Плюс»
2. "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»
3. Недвижимое имущество [Электронный ресурс] Режим доступа <https://www.referat911.ru/Finansy/ponyatiya-celi-i-principy-ocenki/148806-2152092-place1.html> 23.01.2024
4. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023)
5. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости [Текст]: учебное пособие для вузов/ под ред. проф. В.А. Швандера. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. -303 с.
6. Варламов А. А. Оценка объектов недвижимости [Текст]: учебник / Варламов А. А. Комаров С. И.; под общ. ред. А. А. Варламова. – М.: ФОРУМ, 2010 г. – 288 с.