

УДК 332.6

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

*Архипов И.Н., студент 2 курса колледжа
агротехнологий и бизнеса
Научный руководитель – Цаповская О. Н., ст. преподаватель
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

Ключевые слова: *Рыночная стоимость, кадастровая стоимость.*

В этой статье мы рассмотрим все нюансы, которые имеются при покупке или продаже земельного участка.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена по которой товар или услуга в нашем случае земельный участок или здание могут быть проданы на рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на цену сделки не влияют какие-либо существенные обстоятельства.

Имеются 4 вида рыночной стоимости которые регламентированы Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральные стандарты оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Но нас интересует «Кадастровая стоимость». **Кадастровая стоимость** – рыночная стоимость объекта недвижимости, установленная в процессе государственной кадастровой оценки, определённая методами массовой оценки, или, при невозможности, рыночная стоимость, определённая индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Кадастровая стоимость недвижимости – как рассчитать её?

Кадастровая стоимость или стоимость объекта недвижимости рассчитывается по формуле :

$$Ск = П * (Ки + Кл) * Кп;$$

где:

Ск – кадастровая стоимость

П – площадь земельного участка

Ки – наличие инфраструктуры (в рублях на квадратный метр)

Кл – специфический фактор (в рублях на квадратный метр)

Кп – переходной коэффициент

Специфический фактор заключается в том где и как расположен земельный участок. Переходной коэффициент отражает место в классификации земель согласно государственной классификации.

Пример: предположим имеется участок размером 400 м²., инфраструктура объекта оценивается в 400 р. на м². Специфический фактор оценивается в 350 р. на м²., переходной коэффициент равен 3-ём.

$$400 * (400 + 350) * 3 = 900\ 000\ \text{р}$$

Так же не нужно забывать про износ земли или здания(объекта) и про уловки продавца которыми он может продать участок который он хочет продать .

Такой пример был описан в книге «Психология влияния» Роберта Чалдини. Где агент по продажам недвижимости для начала предлагает вам участок или здание которое превышает себе стоимость и сам участок может быть сильно изношен, после чего предлагает наиболее лучший вариант с хорошей ценой и другими хорошими качествами превышающими тот участок или здание.

Вывод: Следует правильно подходить к выбору земельного участка. Вести расчет сколько вы готовы вложить в данное дело и сколько вы получите чистой прибыли в конце.

Библиографический список:

1. Провалова, Е.В. Повышение эффективности кадастровой деятельности и качества кадастровых работ / Провалова Е.В., Цаповская О.Н., Сяндюков О.И. // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. Материалы VIII международной научно-практической конференции.- 2017. -С. 16-19.
2. Гавзалелова, М.В. Проблемы земельных отношений, возникающие между собственниками и органами исполнительной власти местного самоуправления / Гавзалелова М.В., Цаповская О.Н. // В мире научных открытий. Материалы международной студенческой научной конференции. - 2017. -С. 24-26.
3. Провалова, Е.В. Порядок выдела земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в счет земельных доле / Е.В.Провалова, О.Н.Цаповская, Ю.А. Сальников // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. Материалы VIII международной научно-практической конференции. - 2017. - С. 29-34.
4. Осуществление государственного земельного контроля за использованием

- и охраной земель в Ульяновской области / О.Н.,Цаповская Е.В.Провалова, Ю.В.Ермошкин, С.Е.Ерофеев, Н.В. Хвостов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. -2016. -№ 10.- С. 26-29.
5. Земельная реформа и ее роль в развитии земельных отношений в Ульяновской области / А.И.Нужный, Н.В.Хвостов, О.Н. Цаповская, С.Н.Ларина // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. -2018. -№ 1. -С. 30-35.
 6. Филиппова, Л.П. Методы прогнозирования рыночной стоимости земли по Нурлатскому району / Л.П.Филиппова, А.А.Воронова, О.Н. Цаповская // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. Материалы VIII международной научно-практической конференции. - 2017. -С. 42-45.
 7. Разработка проектов и оказание услуг по благоустройству и озеленению населенных мест / С.Е.Ерофеев, Е.Л.Хованская, Н.В.Хвостов, Е.В.Провалова, О.Н. Цаповская // Каталог научных разработок и инновационных проектов. -Ульяновск, 2015.- С. 19.
 8. Землеустроительная экспертиза объектов недвижимости / С.Е. Ерофеев, Е.Л.Хованская, Н.В.Хвостов, О.Н.Цаповская, А.А.Тимашов // Каталог научных разработок и инновационных проектов.- Ульяновск, 2015. -С. 20.

THE MARKET VALUE OF REAL ESTATE

Arkhipov N. I.

Keywords: *market value, cadastral value.*

In this article we will look at all the nuances that exist when buying or selling land.