

УДК 332.662

## ПОРЯДОК ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ

*Соколенко Ю.А., студентка 3 курса ФАЗРиПП  
Научный руководитель - Шафеева Э.И., кандидат  
сельскохозяйственных наук, ст. преподаватель  
ФГБОУ ВО Башкирский ГАУ*

**Ключевые слова:** Оценка рыночной стоимости, объекты недвижимости, объекты-аналоги.

*Работа посвящена описанию порядка оценки рыночной стоимости земельного участка с индивидуальным жилым домом с применением сравнительного подхода к определению стоимости.*

Согласно ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Рассмотрим порядок проведения рыночной оценки земельного участка с одноэтажным индивидуальным жилым домом в ГО г.Уфа. Площадь земельного участка 1196 кв.м., площадь жилого дома 103 кв.м.

Оценщик начинает оценивать объект с визуального осмотра. Производится фотосъемка фасада строения, с условием, чтобы на фотографии было видно все строение, окружающей территории в противоположных направлениях, входной группы, всех помещений внутри строения, относящихся к заданию по оценке объекта недвижимости. Осмотр земельного участка заключается в описании характеристик земельного участка, сведений о дорогах и имеющихся коммуникациях. Данные описания подкрепляются материалами фотосъемки

Согласно Федеральному стандарту оценки № 1, оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов [2].

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Земельный участок с индивидуальным жилым домом могут приносить доход при предоставлении в аренду. О средних ценах аренды говорить сложно, в виду ограниченного предло-

жения. Поэтому в отчете оценщик, проанализировав рынок предложений аренды аналогичного имущества, может прийти к выводу о невозможности применения доходного подхода к оценке, по следующим причинам: отсутствует информация о прошлых доходах приносимых данным имуществом; отсутствует достоверная информация о ставках аренды данного имущества, (аналогичные объекты сдаются в аренду крайне редко и без оформления договорных отношений). В результате оценщик может принять решение отказаться от использования доходного подхода.

Сравнительный подход определения рыночной стоимости. Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо произвести поиск объектов-аналогов (для экспертного заключения три объекта-аналога, для банковских учреждений - четыре). Поиск аналогов производится посредством сайтов объявлений, к примеру, таких как «Циан», «Авито».

Объекты-аналоги должны находиться в одном микрорайоне города, по одной категории и по типу объявления «продается». Затруднение при поиске может появиться, если за последнее время сделки с недвижимостью на данной территории не совершались. Объекты аналоги подбираются очень тщательно. При проведении оценки объекта недвижимости необходимо знать территории окружающего района. Так, к примеру, по земельным участкам необходимо знать рельеф близ расположенных микрорайонов. Одним из самых важных факторов влияющих на стоимость объекта оценки это местоположение. Второй важный фактор, который влияет на цену, – это ее тип и год постройки. Следующим фактором является площадь объекта. Один из немаловажных факторов является экологическое состояние микрорайона.

Требуемые характеристики подобранных объектов-аналогов сводятся в сравнительную таблицу, с обязательным применением корректировок. Корректировки – это соответствующие поправки на различия между оцениваемым объектом и объектами – аналогами [3].

Выбранные объекты-аналоги по земельному участку и индивидуальным жилым домам сводятся в сравнительную таблицу.

Корректировка на площадь земельных участков производится по формулам 1 и 2. После произведенных расчетов корректировки вводятся в сравнительную таблицу по земельным участкам:

$$KS = 1,8359 \times S - 0,0853 \quad (1),$$

$$\% = [(KS/KSn) - 1] \times 100 \quad (2),$$

где KS - коэффициент поправки;

S - площадь земельного участка, кв.м.;

KSn - коэффициент поправки объекта-аналога.

Полученные корректировки вносятся в сравнительную таблицу.

После произведенных расчетов по определению рыночной стоимости земельного участка с индивидуальным жилым домом с учетом вводимых корректировок, оценщик проверяет соотношение стоимостей самого дешевого аналога к самому дорогому, в результате соотношение не должно превышать 20%, в противном случае необходимо заменить один аналог на другой.

После произведенных действий составляется обобщение результатов определения стоимости, в котором указывается рыночная стоимость земельного участка с жилым домом. Далее стоимость согласовывается с заказчиком. После согласования стоимости объекта оценки, составляется отчет об оценке объекта недвижимости. Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости может состоять:

- при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;
- при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;
- при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы и других случаях. К отчету в приложение добавляются фотографии объекта оценки, документы оценщика (страховое свидетельство, лицензия на осуществление оценочной деятельности и др.).

#### *Библиографический список:*

1. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [Электронный ресурс]: Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс»
2. Федеральные стандарты оценки (1,2,3,4,5,6,7) [Электронный ресурс]: Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс»
3. Искужина Э.С., Фанисов Р.Ф. Земля как объект оценки // Социально-экономические проблемы развития современной экономики: материалы региональной научно-практической студенческой конференции. Министерство сельского хозяйства РФ, Башкирский государственный аграрный университет. – Уфа, 2012. – С. 87-89.

## **THE PROCEDURE FOR ASSESSING THE MARKET VALUE OF THE LAND WITH INDIVIDUAL APARTMENT HOUSE**

***Sokolenko Y.A.***

***Key words:*** Valuation, real estate, objects-analogues.

*The work is devoted to the description of the procedure for assessing the market value of land with an individual house using a comparative approach to determining the value.*