

УДК 332.62

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА В ГО УФА С. НАГАЕВО

*Примаек Е.А., студентка 4 курса факультета
природопользования и строительства
Научный руководитель – Миндибаев Р.А., доктор
сельскохозяйственных наук, профессор
ФГБОУ ВО Башкирский ГАУ*

Ключевые слова: *Объект недвижимости, оценка объекта недвижимости, жилой дом, земельный участок, рыночная стоимость.*

Данная работа посвящена определению рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, ул. Матвея Любавского, д. 41а. При определении рыночной стоимости использовались такие методы, как сравнительный и затратный.

Понятие стоимости является одним из основных в экономической науке, а в процессах оценки приобретает прикладной характер. Оно развивается вместе с понятием рынка [1].

Современное развитие рынка недвижимости имеет важное значение для начала инвестиционной деятельности, для удовлетворения потребностей общества и субъектов хозяйствования в недвижимости, для развития ипотечного кредитования, и в итоге – для развития экономики страны. Особую роль играет оценочная деятельность недвижимого имущества [2].

Целью данной работы является проведение процедуры оценки недвижимого имущества. Объектом работы является объект индивидуального жилого строительства, состоящий из жилого дома, общей площадью 121,5 м² и земельного участка, общей площадью 757,0 м², расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, ул. Матвея Любавского, д. 41а (рисунок 1).

Современная Уфа, протянувшаяся с юго–запада на северо–восток более чем на 40 километров, занимает территорию площадью 71 тысяча гектаров. Сегодня тут развернулось интенсивное жилищное строительство, старые ветхие дома уступают место современным высоткам и торговым комплексам, возводятся коттеджные поселки [3].



Рисунок 1 – Местоположение объекта оценки на карте г.Уфа РБ

Оценка недвижимости представляет собой определение стоимости недвижимости затратным, сравнительным и доходным подходами в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика [4].

В данной работе применялись только сравнительный и затратный методы. Доходный подход не применялся, так как объектом оценки является индивидуальный жилой дом. Использование жилой недвижимости не связано с получением доходов от ее эксплуатации.

Оцениваемый объект капитального строительства – двухэтажный оштукатуренный блочный жилой дом с общей площадью 121,5 м² построенный в 2018 году. Техническое описание конструктивных элементов объектов оценки произведено на основании проведенного визуального осмотра и данных, предоставленных Заказчиком. Физический износ определен экспертно. Состояние объекта в целом рассматривается как хорошее. Нормативный срок службы 100 лет.

Транспортная доступность хорошая, предусмотрены рейсовые автобусы, подъезд на личном автотранспорте, такси. Рядом имеются магазины и индивидуальные дома. Район расположения объекта оценки считается благоприятным. Оценка объекта капитального строительства проводилась по двум подходам (таблица 1).

Дом расположен на земельном участке с площадью 757,0 м². Участок относится к категории земель населенных пунктов и предна-

Таблица 1 – Рыночная стоимость объекта капитального строительства

Рассматриваемый подход	Стоимость руб.	Вес
Затратный	3 759 133	0,5
Доходный	не применялся	0,0
Сравнительный	4 475 514	0,5
Среднее взвешенное значение стоимости, руб.	4 117 324	
Рыночная стоимость ОКС, руб.	4 120 000	

Таблица 2 – Рыночная стоимость земельного участка

Рассматриваемый подход	Стоимость руб.	Вес
Затратный	не применялся	0,0
Доходный	не применялся	0,0
Сравнительный	1 560 000	1,0
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	1 560 000	

значен для обслуживания индивидуального жилого дома и надворных построек. К объекту оценки подключены такие коммуникации как водоснабжение, канализация, электроосвещение. Ландшафт ровный, без уклонов и оврагов. При оценке земельного участка применялся только сравнительный метод (таблица 2).

По результатам расчетов рыночная стоимость объекта оценки, расположенного в с.Нагаево ГО г.Уфа составила 5 680 000 рублей.

Библиографический список:

1. Байгильдина, Г. Р. Оценка рыночной стоимости недвижимости на примере Дюртюлинского района Республики Башкортостан / Г. Р. Байгильдина, Р. А. Миндибаев, Р. Р. Ситдикова // Аграрная наука в инновационном развитии АПК : материалы Международной научно–практической конференции в рамках XXVI Международной специализированной выставки «Агрокомплекс–2016». – Уфа, 2016. – С. 262–267.
2. Мурзабулатов, Б. С. Кадастровая стоимость земель на основе биоэнергетической и денежной оценки плодородия почв Зауралья Республики Башкортостан / Б. С. Мурзабулатов, И. С. Миннихметов // Интеграция науки и практики как механизм эффективного развития АПК : материалы Между-

- народной научно–практической конференции в рамках XXIII Международной специализированной выставки «АгроКомплекс –2013». – Уфа, 2013. – С. 77–78.
3. Галикеева, Г. Г. Проблемы экологической безопасности в Республике Башкортостан (на примере г. Уфа) / Г. Г. Галикеева // Наука молодых – будущее России : сборник научных статей 2–й Международной научной конференции перспективных разработок молодых ученых. – Курск, 2017. – С. 93–97.
 4. Ишбулатов, М. Г. Развитие рынка земельных участков / М. Г. Ишбулатов, Э. С. Искужина // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2015. – № 8. – С. 56–59.

EVALUATION OF THE MARKET VALUE OF AN INDIVIDUAL RESIDENTIAL HOUSE IN GO UFA S. NAGAEVO

Primak E.A.

Key words: *Property, property valuation, residential building, land, market value.*

This work is devoted to determining the market value of a property located at: Republic of Bashkortostan, Ufa, Oktyabrsky District, ul. Matvey Lyubavsky, d. 41a. In determining market value, such methods as comparative and costly were used.