

УДК 332.62

## ОЦЕНКА КВАРТИР В ГОРОДЕ СТЕРЛИТАМАК

Кадырова Г.В., студент гр. ЗК-511 V курс  
Научный руководитель: Миндибаев Р.А., доктор с.х.н., профессор  
Башкирский Государственный аграрный университет  
г. Уфа

Башкортостан - развитая индустриально-аграрная республика. Среди регионов Российской Федерации республика занимает десятое место по объему промышленного производства, третье - по объему сельскохозяйственной продукции и седьмое - по объему основных фондов. Башкортостан опережает все российские республики по объему национального дохода. В республике действует около 500 промышленных предприятий [1]. Экономика республики имеет диверсифицированный характер (около 100 отраслей). Ведущими отраслями промышленности являются нефтедобывающая и нефтеперерабатывающая промышленность, химия, нефтехимия и машиностроение. Республика является крупным центром химической и нефтехимической промышленности России. За последние три десятилетия объем химической и нефтехимической продукции увеличился в 24 раза, в то время как промышленность в целом выросла в 6,5 раза [7].

Анализ рынка квартир проводился на основе материалов интернет-сайтов [avito.ru](http://avito.ru) , [str.v-nedv.ru](http://str.v-nedv.ru) . В результате анализа, проведенного по опубликованным объявлениям за 6 месяцев 2017 года, было установлено, что основную часть вторичного рынка квартир, выставленных на продажу, составляют квартиры с одной и двумя спальнями. Количество выставленных на продажу трех-четырех комнатных квартир составляет около 50% от общего количества. Средняя стоимость 1 кв.м. стоимость однокомнатной квартиры в январе 2017 года составляет 40970 рублей, этот показатель на 0,19% выше средней стоимости 1 кв.м. двухкомнатной квартиры (39970 рублей) и на 2,92% выше стоимости 1 кв.м. трехкомнатной квартиры (38490 рублей) [2, с. 15]. За 9 ме-

сяцев 2017 года изменение стоимости вторичного жилья произошло следующим образом: с января 2017 года по сентябрь 2017 года наблюдалось снижение цен.

Анализируя темпы снижения стоимости цен на вторичное жилье за 9 месяцев 2017 года, можно сделать вывод, что средняя цена снизилась на 4,2%.

Цена - это денежная сумма, предложенная или уплаченная за имущество. По рыночной стоимости имущества в соответствии со статьей 3 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в определении его стоимости и, следовательно, цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет чрезвычайно высокой при абсолютном владении: полном владении зданием и земельным участком. Введение определенных ограничений на право собственности (отсутствие права распоряжения земельным участком, наличие сервитута и т.д.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Рынок вторичного жилья в подмосковном Стерлитамаке можно назвать сформировавшимся. Признаками этого являются: достаточно большое количество предложений о продаже жилой недвижимости. К основным ценообразующим факторам относятся уровень благоустройства и местоположение. Местоположение является одним из основных ценообразующих факторов - здесь особое внимание уделяется транспортной доступности. Кроме того, стоимость жилой недвижимости также зависит от близости объектов социальной инфраструктуры, состояния квартиры, этажности – стоимость квартиры на первом и последнем этажах ниже, чем на средних этажах.

Сделки купли-продажи недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь множество вариантов, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за свой счет и в день продажи; 2) получение покупателем кредита от финансового учрежде-

ния (банка, финансовой компании и т.д.); 3) финансирование купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление покупателю кредита. Согласно индивидуальным опросам профессионалов и частных лиц (руководителей риэлтерских и оценочных фирм, руководителей комитета по имуществу, департамента землеустройства, регистрационной палаты, архитектуры, других участников рынка жилой недвижимости) в связи с макроэкономическими факторами и текущим состоянием рынка недвижимости, характеризующегося небольшим предложением объектов и среднего спроса на объекты, реальные продажи на вторичном рынке недвижимости по-прежнему довольно редки.

Стерлитамак - третий по величине город в Республике Башкортостан, расположенный на реке Белой, в 170 км от Уфы. Город является крупным промышленным центром, здесь расположены предприятия по производству нефтехимии, машиностроения, пищевой промышленности.

Рынок недвижимости в Стерлитамаке в 2024 году характеризуется следующими тенденциями:

Стабильный рост цен: в 2023 году цены на квартиры в Стерлитамаке выросли на 10%. В текущем году ожидается продолжение роста цен на уровне 5-7%.

Этот рост цен обусловлен несколькими факторами, в том числе:

- стабильной экономической ситуацией в регионе: в Республике Башкортостан наблюдается рост промышленного производства, что создает предпосылки для дальнейшего роста доходов населения.

- повышенным спросом на недвижимость: в Стерлитамаке наблюдается постоянный приток населения, что увеличивает спрос на жилье.

- недостаточным предложением новых квартир: в городе активно строятся новые жилые комплексы, но их количество не покрывает растущий спрос.

Популярность вторичного рынка: на вторичном рынке недвижимости в Стерлитамаке сосредоточено около 80% предложений. Это связано с тем, что

в городе активно строятся новые жилые комплексы, но их стоимость выше, чем на вторичном рынке.

Этот фактор обусловлен несколькими причинами, в том числе:

- более низкими ценами: квартиры на вторичном рынке, как правило, стоят дешевле, чем новые квартиры в строящихся жилых комплексах.

- более быстрыми сроками продажи: квартиры на вторичном рынке, как правило, продаются быстрее, чем новые квартиры в строящихся жилых комплексах.

Высокий спрос на однокомнатные квартиры: однокомнатные квартиры пользуются наибольшим спросом на рынке недвижимости в Стерлитамаке. Это связано с тем, что они являются наиболее доступными для большинства покупателей.

Этот фактор обусловлен несколькими причинами, в том числе:

- большим количеством молодых семей: в Стерлитамаке проживает большое количество молодых семей, которые нуждаются в недорогом жилье.

- увеличением числа студентов: в городе расположено несколько крупных вузов, что приводит к увеличению числа студентов, которые нуждаются в жилье.

Оценка квартир в Стерлитамаке проводится в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Оценка необходима в следующих случаях:

При оформлении ипотеки: банк требует оценку квартиры в качестве залога.

При страховании квартиры: страховая компания требует оценку квартиры для определения ее рыночной стоимости.

При разделе имущества супругов: при разводе супругов квартира может быть разделена пополам. Для этого требуется оценка квартиры для определения ее справедливой стоимости.

При наследовании имущества: при наследовании квартиры наследники должны определить ее стоимость для уплаты налогов. Для этого требуется оценка квартиры.

Оценку квартир в Стерлитамаке проводят лицензированные оценочные компании. Стоимость оценки квартиры зависит от ее площади, местоположения и других факторов. В среднем, стоимость оценки однокомнатной квартиры в Стерлитамаке составляет 5-10 тысяч рублей.

В дополнение к вышесказанному, можно добавить следующие сведения:

Оценка квартир в Стерлитамаке проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Оценка квартиры проводится оценщиком, имеющим лицензию на проведение оценочных работ.

Оценка квартиры проводится на основании данных о рыночной стоимости аналогичных квартир в Стерлитамаке.

Оценка квартиры может быть проведена в течение 1-2 недель.

### **Список литературы**

- 1 Башкортостан: [сайт] URL: <http://www.my-article.net/>(дата обращений 12.01.2024).
- 2 ООО ОК «Альянс» Отчет № 020910102. 2018. 47 с.
- 3 Орлова М.М. Отчет № 278/100-232/2018. 2018. 131 с
- 4 Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело. 1998.
- 5 Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ. 2022
- 6 Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М. 2022.
- 7 Экономическая география Башкортостана: [сайт] URL: <http://www.uralgeo.net/>(дата обращений 12.03.2023).