

Таким образом, расширить ассортимент озеленительных посадок в Екатеринбурге возможно отобранными и размноженными внутривидовыми формами лиственницы сибирской по углу отхождения ветвей от ствола, очертанию кроны и другим фенотипическим признакам.

*Библиографический список*

1. Хвойные научно-опытной станции «Отрадное» Ботанического института им. В.Л. Комарова РАН / Н.П. Васильев, А.В. Волчанская, Л.В. Орлова, Г.А. Фирсов // Биоразнообразие: проблемы и перспективы сохранения: матер. междунар. науч. конф., посвящ. 135-летию со дня рождения И.И. Спрыгина 13-16 мая 2008 г. / ПГПУ им. В.Г. Белинского. Пенза, 2008. Ч. II. С. 19–20.

2. Кожевников А.П., Залесов С.В. Опыт создания коллекции плодовых и декоративных культур: моногр. Екатеринбург: Урал. гос. лесотехн. ун-т, 2018. 206 с.

УДК 332.62

Студ. Е.А. Прокопьева  
Рук. О.Б. Мезенина  
УГЛТУ, Екатеринбург

**ВЫБОР ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ  
РЫНОЧНОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

В последние годы становится актуальным вопрос ипотечного кредитования, так как рынок жилья постоянно растет и развивается. Для оформления ипотеки необходимо проведение оценки объекта недвижимости. Оценка проводится в соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки и требования к проведению оценки». Согласно данному стандарту оценщик должен использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке [1]. В каждом подходе существует несколько методов оценки [2], которые представлены в табл. 1.

*Таблица 1*

Методы оценки объектов недвижимости

Наименование метода	Условия применения
Затратный подход	
Метод сравнительной единицы	Наличие справочных и нормативных материалов о стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания и методики расчета

Наименование метода	Условия применения
Метод разбивки по компонентам	Наличие данных о стоимости показателей, включающих прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента здания: фундамент, стены, перекрытия и др.
Метод количественного обследования	Возможность составления полной сметы на строительство оцениваемого объекта, проведение детального количественного и стоимостного анализа, а также расчета затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом
<b>Сравнительный подход</b>	
Метод сравнения продаж	Применяется, если рынок объекта оценки активен, т.е. на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений. Не применяется для объектов специального назначения, у которых нет рынка или их рынок ограничен
Метод соотнесения цены и дохода: - по валовому рентному мультипликатору - по общей ставке капитализации	Применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный доход, т.е.: 1) наличие развитого и активного рынка недвижимости; 2) возможность получения достоверной рыночной и экономической информации
Метод линейной алгебры	Применяется в случае, если число отобранных объектов-аналогов на единицу превышает число факторов стоимости (элементов сравнения)
Метод корреляционно-регрессивного анализа	Применяется, если количество аналогов (сопоставимых объектов) в 5-10 раз больше, чем факторов стоимости (элементов сравнения)
<b>Доходный подход</b>	
Метод прямой капитализации доходов	Метод капитализации доходов используется, если: - потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; - потоки доходов возрастают устойчивыми умеренными темпами
<b>Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал:</b>	
1) Метод дисконтирования денежных потоков	Метод применяется, если: - предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; - имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;

Наименование метода	Условия применения
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;</li> <li>- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный объект;</li> <li>- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в действие</li> </ul>
2) Метод капитализации доходов по расчетным моделям	Применяется только для потока доходов, тенденция изменения которого является предсказуемой и может быть описана некоторой математической моделью

Во время прохождения производственной практики был выполнен отчет об оценке квартиры, находящейся по адресу г. Екатеринбург, ул. Парникова, 6, кв. 53, а также рассмотрены другие отчеты, на примере которых можно проследить то, что практически все квартиры оцениваются сравнительным подходом (исключением могут быть квартиры, сдаваемые в аренду), а отказ от других подходов и методов обосновывается в отчете об оценке. Результаты работы представлены в виде табл. 2.

Таблица 2

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Город	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург
Район	Эльмаш	Эльмаш	Эльмаш	Эльмаш
Адрес	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Парникова, д. 6	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Старых Большевиков, д. 3в	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Красных командиров, д. 21	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Красных командиров, д. 25
Наименование в объекте	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира
Материал стен	газослобелит	газослобелит	монокит	монокит
Этаж/этажность	5 / 25 эт.	12 / 27 эт.	12 / 16 эт.	12 / 16 эт.
Общая площадь, кв. м.	25,80	35,2	36	37
Цена аналога, руб.	-	2 850 000,00р.	3 120 000,00р.	3 250 000,00р.
Цена аналога, руб./кв. м.	-	80 965,91р.	88 666,67р.	90 277,78р.
Источники информации	-	ссылка на сайт риэлтора в яндекс.поиске: <a href="http://ipn.ru">http://ipn.ru</a>	ссылка на сайт риэлтора: <a href="http://ipn.ru">http://ipn.ru</a>	ссылка на сайт риэлтора: <a href="http://ipn.ru">http://ipn.ru</a>
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	0	0	0	0
Откорректированная цена, руб./кв. м.	80 965,91р.	88 666,67р.	90 277,78р.	80 810,81р.
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	0	0	0	0
Откорректированная цена, руб./кв. м.	80 965,91р.	88 666,67р.	90 277,78р.	80 810,81р.
Поправка на дату	1	1	1	1
Откорректированная цена, руб./кв. м.	80 965,91р.	88 666,67р.	90 277,78р.	80 810,81р.
Упорочивание	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Корректировка	0,98	0,98	0,98	0,98
Откорректированная цена, руб./кв. м.	79 346,59	84 933,33	88 472,22	79 194,59
Местоположение	0%	0%	0%	0%
Корректировка	1	1	1	1

Откорректированная цена, руб./кв. м.	79 346,59р.	84 933,33р.	88 472,22р.	79 194,59р.
Корректировка на материал стен	1	1	1	1
Откорректированная цена, руб./кв. м.	79 346,59р.	84 933,33р.	88 472,22р.	79 194,59р.
Этаж/этажность	5 / 25 эт.	12 / 27 эт.	12 / 16 эт.	12 / 16 эт.
Корректировка на этаж	1	1	1	1
Откорректированная цена, руб./кв. м.	79 346,59р.	84 933,33р.	88 472,22р.	79 194,59р.
Наличие балкона	нет	лоджия	лоджия	лоджия
Корректировка на наличие балкона	0,99	0,99	0,99	0,99
Откорректированная цена, руб./кв. м.	78 553,13р.	84 084,00р.	87 587,50р.	78 402,65р.
Корректировка на площадь объекта, долл.	0,73	0,72	0,72	0,70
Корректировка	1,1	1,1	1,1	1,1
Откорректированная цена, руб./кв. м.	86 408,44р.	92 492,40р.	96 346,25р.	86 242,91р.
Состояние квартиры	простой уровень отделки, состояние хорошее	простой уровень отделки, подготовка под чистовую отделку	простой уровень отделки, состояние хорошее	простой уровень отделки, состояние хорошее
Корректировка	3 320,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена, руб./кв. м.	89 728,44р.	92 492,40р.	96 346,25р.	86 242,91р.
Кол-во корректировок	1	1	1	1
Весовой коэффициент	0,250	0,250	0,250	0,250
Значение, руб.	22432,11	23123,10	24086,56	21560,73
Значение стоимости 1-го кв. м., руб.	91 202,60р.			
Значение стоимости, руб.	2 353 024,51р.			

Отказ от затратного подхода обосновывается тем, что объект оценки является помещением в здании и определение стоимости данного помещения представляется некорректным ввиду большого количества допущений, затрудняющих получение достоверной информации. Обоснование отказа от доходного подхода основывается на предположении, что объект оценки не способен приносить стабильный доход, так как объектом оценки выступает квартира в жилом доме, используемая исключительно для проживания.

При проведении оценки сравнительным подходом производится выбор метода оценки. Самым часто используемым методом сравнительного подхода является метод сравнения продаж. Данный метод применяется при активном рынке, если на дату оценки имеется достаточное количество информации о сделках или предложениях на объекты, аналогичные объекту оценки [3]. Представленный выше пример оценки был выполнен этим методом, и результаты работы являлись достоверными на дату оценки. Другие методы сравнительного подхода применяются гораздо реже из-за трудоемкости и сложности в получении точной информации.

### *Библиографический список*

1. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7 и ФСО-9 (приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297, № 298, № 299; от 25.09.2014 г. №611; от 01.06.2015 г. №326).

2.Официальный сайт «Русипотека» [Электронный ресурс]: Информ.-аналит. портал. URL: <http://www.rusipoteka.ru/ipoteka>

3.Официальный сайт РБК. Недвижимость. [Электронный ресурс]: Главные новости рынка недвижимости. URL: [https:// www.realty.rbc.ru/news/](https://www.realty.rbc.ru/news/)

УДК 349.41

Студ. Д.А. Проскурякова, М.С. Попова  
Рук. Д.А. Лукин  
УГЛТУ, Екатеринбург

### **ИЗМЕНЕНИЯ В ЗЕМЕЛЬНОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ В 2018 Г.**

В обществе давно появилась потребность в регистрации своего имущества с целью его закрепления за собственником. Для ведения реестра объектов недвижимости и правообладателей был создан Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), и для более упорядоченного его ведения регулярно вносятся поправки в земельное законодательство.