



В настоящее время загородная недвижимость является одним из основных и активно развивающихся сегментов рынка. Активное развитие рынка загородной недвижимости вызвано такими объективными факторами как перенаселенность городов, плохая экология, отсутствие комфорта проживания и стремлением большинства горожан иметь свой отдельный загородный дом или коттедж с участком на природе. Рынок загородной недвижимости имеет свои как сильные, так и слабые стороны, которые влияют на его стоимость, а именно местность, индивидуальность проекта, транспортная доступность и многое другое.

Актуальность темы «Источники сбора данных о рынке купли-продажи загородной недвижимости заключается в выявлении актуальных и достоверных источников информации для принятия наиболее выгодного решения по купле-продаже загородной недвижимости. Рассматривая вопрос о загородной недвижимости нельзя не сказать о её стоимости. Она в основном складывается из трёх составляющих. Во-первых, из цены самого участка. Во-вторых, из цены на объект постройки, находящийся на нём. И в-третьих, из стоимости благоустройства и комфортности прилегающей территории.

По мнению адвоката Олега Сухова - «Покупка индивидуального жилого дома является сегодня далеко не тривиальной задачей. Важно не только знать, какими потребительскими свойствами должно обладать строение, но и понимать правовые основы сделки. Ведь можно приобрести отличный загородный дом, а потом выяснить, что он подлежит сносу как самострой. Поэтому прежде, чем заключать договор купли-продажи коттеджа, необходимо собрать информацию о продавце, а также о правовом статусе объекта». Я полностью согласна с мнением адвоката, поскольку в наше время происходит большое количество мошеннических сделок, следовательно необходимо владеть всей необходимой информацией об объекте недвижимости, чтобы обезопасить себя. Также владение собранными данными о рынке позволит выгодно приобрести загородную недвижимость.

Можно выделить следующие источники информации:

1. Специализированные справочники и программные комплексы;

2. Информация специалистов рынка недвижимости – риэлторов, строителей, консультантов, компаний по управлению недвижимостью;
3. Профессиональное сотрудничество, участие в выставках, конференциях, семинарах;
4. Интервью с собственником и управляющим объекта.

В разрезе внутренней информации можно выделить также несколько блоков: юридический, экономический, физический.

В юридический блок входят правоустанавливающие документы на земельный участок и строения, договоры аренды и др.; в экономический – сведения о доходах и расходах, связанных с объектом оценки; в физический – размеры, конструктивные особенности и материалы, год постройки и наличие ремонтов, топография и состояние участка, тип застройки и окружение, экология.

Особое внимание следует уделить проверке полноты и достоверности собранной информации.

Сбор исходной информации включает сбор документов, устанавливающих количественные, качественные и правовые характеристики объекта, осмотр объекта и сбор внешней информации. Для этого нужны следующие документы, а это:

1. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы по объекту недвижимости (договор купли-продажи, свидетельство на право собственности);
2. Документы по земельному участку (договор аренды, свидетельство на право собственности, кадастровый план, план границ, кадастровая справка);
3. Документы по инвестиционной деятельности (инвестиционный контракт с дополнительными соглашениями, распоряжение о вовлечении объекта в инвестиционную деятельность).

Все эти документы можно получить через росреестр. Росреестр - это главный источник информации об объекте и его собственниках. Выписка из Росреестра является главным и надёжным источником информации о статусе загородной недвижимости.

Подведя итоги в заключение, можно сделать выводы, что сегодня невозможно абсолютно безопасно приобрести загородную недвижимость. Конечно, выписка из Росреестра снижает риски сделки, но даже она не делает её простой и прозрачной. Существуют многочисленные нюансы, о которых продавец может и не догадываться. Следовательно, при покупке загородной недвижимости необходимо консультироваться у профессиональных специалистов, которые оценят все возможные риски и помогут совершить правильный выбор.

Список использованной литературы:

1. Косорукова И. В. Оценка стоимости имущества: учебник. Издательство: Университет Университет, 2017.
2. Ершов А.В. Автоматизация сбора данных об объектах недвижимости: контроль достоверности и информационное обеспечение кадастровой оценки. // Вестник СГУГИТ(сибирского государственного университета геосистем и технологий) . Том: 23, № 3, 2018. - 163-177 с. [Электронный ресурс]. Справочно-информационная система «Электронная научная библиотека». Режим доступа: <https://elibrary.ru>.
3. Черкесов В.Н., Малиджи Б. Сбор данных по объектам недвижимости из сетевых ресурсов. // XXII Региональная конференция молодых ученых волгоградской области. 2017. - 212-213 с. [Электронный ресурс]. Справочно-информационная система «Электронная научная библиотека». Режим доступа: <https://elibrary.ru>.
4. Сухов Олег. Как безопасно купить загородную недвижимость. 2018. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.irn.ru/articles/40241.html>.
5. Распространенные ошибки при заключении сделок с загородной недвижимостью. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.rmnt.ru/story/realty/rasprostranennye-oshibki-pri-zakljuchenii-sdelok-s-zagorodnoy-nedvizhi.321504/>