

УДК 332.62

ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ REALESTATEVALUATION

Е.Ю Сараева; А.Р. Года

Руководитель – Т.Ю. Дунаева, кандидат биологических наук, доцент
Казанский государственный энергетический университет,
г. Казань, Республика Татарстан
saraeva.kate4@yandex.ru
Saraeva E. Yu; Goda A. R.

Scientific supervisor – T.U. Dunaeva, Associate Professor
Kazan State Power Engineering University, Kazan, Republic of Tatarstan

***Аннотация:** Данная статья отражает важные правовые аспекты оценки недвижимости в Российской Федерации. Новое законодательство направлено на обоснование объективной оценки стоимости имущества, распределения прав и обязанностей по использованию имуществом, а также определения прав при передаче имущества другому физическому или юридическому лицу.*

***Abstract:** This article reflects the important legal aspects of real estate valuation in the Russian Federation. The new legislation is aimed at justifying an objective assessment of the value of property, the distribution of rights and obligations for the use of property, as well as determining the rights when transferring property to another individual or legal entity.*

***Ключевые слова:** оценка, недвижимое имущество, долгострой, вещное право, совокупность прав.*

***Keywords:** valuation, real estate, long-term construction, property law, set of rights.*

Введение

Актуальность данной темы заключается в том, что оценка недвижимости рассматривается во всем мире как одна из частей эффективного управления недвижимостью. С формированием класса собственников недвижимости в России постепенно возникает проблема качественного использования, и, соответственно, появляется потребность в услугах оценщика.

Цель состоит в том, чтобы определить значение объекта оценки, тип которого определен в сопоставлении оценки.

Результатом оценки является общая стоимость объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при сделках купли – продажи, лизинге или залоге, страховании, кредитовании, вкладе в уставный (объединенный) капитал для целей налогообложения при составлении финансовых отчетов, реорганизации и приватизации предприятий, при урегулировании имущественных споров, при принятии решений в управлении и в других случаях.

Основная часть

Оценка недвижимости - это процесс определения стоимости определенного имущества: например, производственного цеха, квартиры, дачи, гаража, частного дома или другого. Оценка недвижимости строго

регламентирована. В оценке недвижимости заинтересованы оценщики, эффективность которых регулируется законом «Об оценочной эффективности в Российской Федерации». Это может быть компания или индивидуальный предприниматель.

Вы можете рассчитать примерную рациональную устойчивость самостоятельно, без результатов такая оценка не будет принята внешними государственными органами. Суд, Росреестр и банки принимают только официальный документ - отчет об оценке, выданный аккредитованным специалистом.

Согласно ФСО №2, при проведении оценки эффективности используются четыре типа стоимости объекта: рыночная, ликвидационная, инвестиционная и кадастровая.

Рыночная стоимость объекта недвижимости - это цена, по которой он может быть продан в условиях свободного рынка. Это то, что, например, покупатели и продавцы при обсуждении недвижимости или юридических лиц используются в качестве доказательства схожести определенных активов. Рыночная стоимость определяется в зависимости от рыночных условий: найти похожие объекты и рассчитать среднюю цену. Она также появляется в результатах оценки.

Ликвидационная способность объекта недвижимости - это цена, по которой его можно быстро продать. Так, при расчете стоимости эксперт использует срок экспозиции 3-4 месяца. При расчете затрат на ликвидность используйте срок экспозиции 1-2 месяца. Ликвидная стоимость объекта недвижимости везде меньше рыночной. Обычно это 75-80% от рыночной цены.

Ликвидная стоимость позволяет быстро продать недвижимость. Согласно ФСО №2, при определении ликвидационной стоимости учитываются обстоятельства спекуляции, которые вынудили продавца продать объект на условиях, не соответствующих рыночным.

Инвестиционная стоимость объекта - это цена для конкретного человека или группы людей для определенных инвестиционных целей. Чаще всего ее используется для оценки эффективности отдельных проектов, например, для определения прибыльности объекта при аренде. Инвестиционная стоимость всегда выше рыночной, так как учитывает возможную прибыль от объекта в будущем. Если меньше, значит, был выбран плохой план, и легче продать недвижимость по рыночной цене.

Кадастровой стоимостью объекта недвижимости является сумма, которая определяется в результате государственной кадастровой оценки. Она подбирается методами массовой оценки, а при возможности - индивидуально для каждого объекта недвижимости. Оценщик определяет кадастровую устойчивость, в том числе по налогообложению.

При оценке используются другие типы стоимости, например, восстановительную. Восстановительная стоимость имущества - это сумма, которую обязательно нужно потратить на строительство того же объекта в текущих условиях. При расчете учитываются зарплаты рабочих, стоимость

строительных материалов, покупку проектных материалов и другие прямые, косвенные затраты.

Поскольку можно просмотреть затраты согласно ФСО 1, оценщики могут использовать три метода расчета - сравнительный, доходный и затратный.

Главный тезис сравнительного метода заключается в том, что покупатель не платит за недвижимость цену больше той, по которой вы получаете точно такой же объем. При использовании этого метода оценщик должен:

1. Выбрать единицы сравнения и сравнить объект оценки похожими.
2. Скорректировать значение каждой оценки в зависимости от типа цели и аналогов.
3. Согласуйте корректировку.

В зависимости от целей анализа вы можете использовать другой период времени, в течение которого объекты были проданы. Во всех обстоятельствах оценщик выбирает практически аналогичную недвижимость.

Этот метод требует изучения большого количества информации и расчетов, но позволяет определить стоимость с максимальной точностью.

Суть доходного метода заключается в следующем. Стоимость имущества на момент оценки определяется как будущий источник доходов. Там оценщик определяет возможную прибыль объекта недвижимости с момента проведения оценки до завершения операций.

При использовании метода учитывайте риски, характерные для имущества региона. Например, могут быть повреждения на острове в результате землетрясения.

Существующий метод используется при оценке рыночной стоимости, а также при инвестировании. Это соответствует ключевой инвестиционной идее: нет смысла платить за недвижимость больше, чем она может приносить доход.

Основная идея метода затрат проста: объект недвижимости не может стоить больше денег, которые должны быть потрачены на его строительство.

Этот метод используется, когда необходимо оценить объекты недвижимости, не отрываясь от земли, на которой они находятся. При затратном методе оценщик учитывает ряд других параметров и стоимость доли.

При использовании затратного метода эксперт работает следующим образом:

1. Оценивает рыночную стоимость земельного участка.
2. Определяет стоимость восстановления здания, включая размер предполагаемой прибыли.
3. Оценивает выявленные виды износа.
4. Вычисляет общую стоимость объекта. Для этого он корректирует стоимость восстановления на износ и добавляет стоимость земли.

Наиболее точная цифра получается, когда оценщик использует комбинацию трех методов и учитывает результаты всех полученных расчетов. Если перед специалистом стоит необычная цель, он может использовать и другие методы оценки, например, гипотетико-инвестиционный анализ.

Оценка недвижимости может потребоваться в самых разных жизненных ситуациях, которые так или иначе связаны с собственностью и собственностью

на этот саамский объект. Чаще всего оценка недвижимости используется в следующих ситуациях:

1.Прежде чем заключать сделку по покупке или продаже недвижимости. Кроме того, инициатором проверки может быть, как покупатель, так и продавец оцененного объекта.

2.Оценка привлекательности компании до привлечения новых акционеров или с дополнительным выпуском ценных бумаг.

3.При необходимости перераспределения доли собственности.

4.В процессе страхования недвижимости.

5.При составлении налоговых отчетов.

6.Прежде чем обратиться в банк, чтобы взять кредит.

7.При необходимости провести независимую оценку кадастровой стоимости имущества.

8.При исполнении судебных решений.

9.При ликвидации недвижимости.

10.При урегулировании гражданских споров, касающихся имущественных прав.

Самые популярные направления оценки недвижимости:

1.Определение эксплуатационных расходов зданий и сооружений.

2.Оценка недвижимости промышленных предприятий с целью изменения налоговой базы.

3.Оценка стоимости улучшений, внесенных арендатором.

4.Сравнительная оценка недвижимости.

5.Независимая оценка кадастровой стоимости объекта.

6.Анализ индикатора НЭИ при оценке недвижимости.

7.Оценка недвижимости с точки зрения рентабельности.

8.Оценка недвижимости с точки зрения стоимости.

9.Оценка эффективности проектов коммерческой недвижимости.

10.Изучение технического состояния оцениваемых зданий и сооружений.

11.Оценка стоимости ущерба, причиненного внешними воздействиями.

Заключение

Оценка стоимости конкретной собственности зависит от таких факторов, как: цель использования результатов оценки, тип стоимости, которую необходимо определить, тип прав на оцениваемое имущество, тип оценки собственности, полнота оценки имущества, дата оценки и т. д. Эти факторы влияют на конкретные действия оценщика при оценке уникального недвижимого имущества. Однако эти меры вписываются в универсальную модель оценки, которую можно использовать для любой оценки, исследования и анализа рынка, применения подходов и методов определения стоимости недвижимости, включая их модификацию и комбинирование.

Универсальная модель оценки представляет собой достаточно гибкий алгоритм, но в ней есть только определенная последовательность действий оценщика, которые регулируются законами, теорией и методологией оценки.

Основная цель оценки недвижимости - определение рыночной или иной стоимости недвижимости и согласование результатов с клиентом. Подготовка

заказа на оценку в соответствии с типом имущества и последующее использование результатов оценки определяют требования к информации и обработке данных. Анализ информации включает информацию, варьирующуюся от общего состояния экономики до конкретных характеристик объекта оценки. Это позволяет оценщику определить взаимосвязь и взаимозависимость принципов, факторов и параметров, определяющих стоимость определенного объекта недвижимости. Сбор и обработка ретроспективной информации позволяют вам получать данные для прогнозирования рыночных тенденций, динамики прибыльности и стоимости недвижимости в обозримом будущем.

Литература

1. Иванова Е.Н., "Оценка недвижимости" М.:2007
2. Грязнова А.Г., Федотова М.А., "Оценка недвижимости: финансы и статистика", М.:2008
3. Коростелев С.П. "Кадастровая оценка недвижимости" Маросейка Москва, 2010
4. Чеботарев Н.Ф. "Оценка стоимости предприятия", Москва, 2010