

УДК 69.003.12

АКТУАЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

П.О. Берзин, студент гр. ТЭ-132, III курс

Кузбасский государственный технический

Университет имени Т.Ф. Горбачева

г. Кемерово

Нельзя управлять недвижимостью без представления о взаимосвязи недвижимости и её оценке. Сам термин “недвижимость” существует в российском законодательстве со времен Петра I. Однако в современных законодательных актах еще нет четкой границы между понятиями движимого и недвижимого имущества. Тем не менее, недвижимость - это наиболее основательный объект в жизни человека, ведь физически её нельзя украсть или потерять [1].

Недвижимость как предмет торговли, является тем товаром, стоимость которого возрастает с течением времени, поэтому очень важной особенностью недвижимости является постоянный контроль над ней.

Под объектом недвижимости понимается, во-первых, предприятие в целом как имущественный комплекс, а во-вторых, земельный участок, неотъемлемой частью которого могут быть:

- здание (сооружение) или группа зданий (сооружений), размещающихся на этом участке;
- обособленные водные объекты, многолетние насаждения;
- инженерные сооружения и сети, осуществляющие подключение земельного участка и находящихся на нем зданий (сооружений) к объектам инфраструктуры квартала или города. Сюда же относятся доли собственности в объектах инженерной инфраструктуры, находящихся в совместной эксплуатации собственников недвижимости квартала или города;
- элементы хозяйственного, транспортного и инженерного обеспечения, относящиеся к данному объекту недвижимости, но размещенные за пределами его земельного участка;
- другие объекты, которые совместно с вышеперечисленными компонентами недвижимости представляют собой неразделяемое конструктивное или функциональное составляющее.

Сложно управлять недвижимостью, не зная результатов её оценки.

Оценка - это обоснованное опытом, знаниями, использованием процедурных и этических норм, мнение специалиста или группы экспертов, о стоимости объекта недвижимости [1].

Цель оценки – получение величины стоимости оцениваемой недвижимости. Но оценка не является самоцелью, она нужна для принятия решений при управлении данной собственностью.

Объекты оценки:

- отдельные материальные объекты;
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- право требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;

В соответствии со стандартами проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- 1) заключение с заказчиком договора об оценке;
- 2) анализ объекта оценки;
- 3) анализ рынка недвижимости, к которому относится объект оценки;
- 4) выбор метода оценки и необходимые расчеты;
- 5) подведение итогов стоимости объекта оценки;
- 6) составление и передача заказчику отчета об оценке.

Рыночные методы оценки помогают рационально распоряжаться недвижимой собственностью. Эта оценка становится необходимой уже на стадии принятия решения об использовании недвижимости в качестве залога для получения кредита.

Во время приватизации и при создании кооперативов такие оценки делались крайне редко. Инвестор самостоятельно определял цену. Если дело касалось серьезных объектов, тогда привлекались оценочные организации.

Анализ перспектив увеличения стоимости недвижимости и ее коммерческого использования основан на строгом экономическом расчете и профессиональной оценке рыночной стоимости объекта. Рыночная стоимость представляет собой приблизительную цену, которая складывается при

продаже объекта собственности при наличии всех условий, необходимых для совершения справедливой сделки, а именно:

1. Обе стороны владеют всей необходимой информацией для принятия решений;
2. Все стороны заключают сделку добровольно;
3. Объект выставляется на продажу в течение разумного времени;
4. Оплата происходит в денежной форме либо согласуются иные финансовые условия;
5. Объект может передаваться из рук в руки.

Наиболее распространенные причины проведения оценки недвижимости:

- принятия управленческих решений;
- продажа объекта недвижимости;
- приватизация (национализация);
- передача недвижимости в качестве вклада в уставный капитал;
- составление брачных контрактов;
- раздел имущества;
- наследование, дарение;
- ипотечное кредитование, использование недвижимости в качестве залога;
- страхование объекта недвижимости.

Основной метод оценки - метод сравнительных продаж. Он применяется в том случае, когда существует рынок земли и недвижимости, реальные продажи, и целью оценщиков является анализ этого рынка, сравнение аналогичных продаж и таким образом получение реальной стоимости оцениваемого объекта. В западных странах такой метод оценки применяется в 90% случаев.

Спрос на услуги оценщиков и их профессиональную подготовку в России растет с каждым годом. Процесс передачи банку в качестве залога объекта недвижимости является классическим и самым надежным. Именно поэтому банки наиболее заинтересованы в информации о точной и реальной стоимости недвижимости.

Оценка недвижимости актуальна и в рамках региональной налоговой политики. Во всех странах мира система местного налогообложения основана на налогах на недвижимость. Такие налоги формируют 70% бюджета [1].

Чтобы определить стоимость имущества, нужно достичь полного понимания юридического статуса объекта недвижимости. При оценке деятельности объект недвижимости тесно связан с оформленными на него правами. Объект недвижимости (объект права) не может передаваться отдельно от права собственности.

В конце экспертизы заказчик получает отчет об оценке недвижимого имущества. Итоговая стоимость объекта оценки, отраженная в отчете, составленном с учетом всех требований, может быть признана рекомендуемой для совершения сделки с объектом недвижимости, если период между составлением отчета и совершением сделки с данным объектом составляет менее шести месяцев.

Список литературы

1. Григорьев В.В. Управление муниципальной недвижимостью: Учебн.-практ. пособие / В.В. Григорьев, И.А. Острина, А.В. Руднев. - М.: Дело, 2005.
2. Башкатов В.С. Основы оценки стоимости недвижимости / В.С. Башкатов, И.А. Бузова. - СПб.: Изд - во СПбГУ, 2005г.
3. Оценка недвижимости, методы и факторы, влияющие на ее стоимость. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://knowledge.allbest.ru/economy/3c0b65635a3bd78a5c43a89521306d27_0.html