

УДК 332.628

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

*Сулейманова А.Ш., студентка 2 курса факультета агротехнологий, земельных ресурсов и пищевых производств
Фасухутдинов К.Ж., студент 4 курса факультета агротехнологий, земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель - Провалова Е.В., кандидат сельскохозяйственных наук, доцент
ФГБОУ ВО Ульяновская ГСХА*

Ключевые слова: *недвижимость, оценка недвижимости, оценочная деятельность*

В данной статье дается подробное изучение теории об оценке недвижимости.

Оценка стоимости недвижимости включает: определение стоимости права собственности или иных прав, например, права аренды, права пользования и т. д. в отношении различных объектов недвижимости.[1]

Объектами оценочной деятельности являются:

- все виды недвижимости;
- транспортные средства;
- ценные бумаги;
- объекты интеллектуальной собственности;
- бизнес (действующее предприятие);
- машины и оборудование.
- Основными целями оценки является:
- проведение конкурсов, аукционов, торгов;
- отражение в отчетности, купля-продажа, мена;
- аренда, права аренды, лизинг;
- залог;
- раздел, наследование, дарение;
- страхование;
- приватизация, конфискация, национализация, ликвидация;
- составление брачного контракта;

- исчисление налога, пошлин, сборов;
- определение доли имущественных прав;
- хранение;
- разрешение имущественных споров;
- коммерческая концессия;
- передача прав собственности;
- передача в доверительное управление и другие.[2]

В оценочной практике существуют различные виды стоимости.

Стоимость недвижимости подразделяется на следующие виды:

- рыночная стоимость;
- инвентаризационная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Существует несколько подходов к оценке любого вида недвижимости, используемых профессиональными оценщиками:

- сравнительный подход;
- затратный подход;
- доходный подход.

Одной из основных форм государственного регулирования оценочной деятельности является разработка стандартов оценки, которые устанавливают определения фундаментальных понятий, относящихся к оценке, и предлагает основные принципы осуществления оценочной деятельности.

Таким образом, сделаем вывод, что оценка недвижимости – особая сфера профессиональной деятельности на рынке недвижимого имущества. Она является необходимым элементом при совершении практически любой операции с недвижимостью, начиная от купли-продажи, сдачи в аренду и завершения принятием решений о реализации проектов строительства или реконструкции объектов недвижимости, о внесении объектов недвижимости в уставной капитал, о выпуске государством объектов недвижимости и т.д.

Библиографический список

1. Касьяненко, Т.Г. Цели и функции оценки недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов. – М.: КНОРУС, 2010. – 23с.
2. Эффективность методов мониторинга земель в системе управления земельными ресурсами на примере городского округа Тольятти Са-

марской области / Ю.В. Ермошкин, Е.В. Провалова, А.А. Тимашов, Т.А. Ермошкина // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. Материалы V Международной научно-практической конференции. – Ульяновск: УГСХА им. П.А. Столыпина, 2013.- С.149-154.

THEORETICAL FOUNDATIONS OF REAL ESTATE VALUATION

Suleimanova A.S., Fasahutdinow K.Y.

Keywords: *real estate, real estate appraisal, appraisal activity*

This article provides a detailed study of the various theories on the valuation of real estate.