

УДК 332.642

ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ РЫНОЧНОЙ ЭКОНОМИКИ

*Косырева Н.С., студентка 3 курса ФАЗРиПП
Научный руководитель – Провалова Е.В., к.с.-х.н, доцент
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

Ключевые слова: *Оценщик, деятельность, оценка, объект, стоимость.*

В данной статье описывается сущность оценочной деятельности в условиях рыночной экономики, а также на основе каких нормативных актов она осуществляется.

В настоящее время независимая и профессиональная оценка недвижимости – это необходимый элемент при совершении операции с недвижимостью. Под оценкой недвижимости подразумевают особую сферу профессиональной деятельности на рынке недвижимости, которая требует высокой квалификации оценщика, понимания методов и принципов оценки, свободной ориентации на рынке недвижимости, знания состояния и тенденций спроса и предложения на различных сегментах рынка. Процесс оценки стоимости заключается в том, что оценщик всегда определяет величину стоимости как количество денежных единиц, независимо от того, насколько просто они поддаются точному измерению и денежному выражению [1].

Экспертное формирование стоимости собственности необходимо во многих ситуациях делового оборота, а отчет о стоимости, созданный специалистом оценщиком должен иметь доказательственное значение.

Под оценочной деятельностью, в рамках законодательства подразумевается компетентная работа субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости [2].

Цели проведения различны:

- сделки купли - продажи объекта;
- получение кредита под залог недвижимости;
- внесение в уставной капитал;
- страхование;
- получения объекта недвижимости по наследству и в других случаях.

Оценочной компанией учитываются различные факторы, которые оказывают влияние на стоимость недвижимости:

- тип здания;
- его назначение;
- состояние, внешний вид объекта и прилегающей территории;
- местоположение недвижимости;
- доступность по отношению к транспорту;
- размеры.

Существует три метода оценки недвижимости:

- Сравнительный метод. Анализ информации о продаже аналогичных объектов;
- Затратный метод. Стоимость недвижимости определяется на основе затрат по восстановлению или замещению;
- Доходный метод. Подразумевает определение предположительного размера дохода от недвижимости в будущем. По окончании определения стоимости объекта недвижимости, заказчику представляется отчет, который включает результат оценки и описание факторов, влияющих на его стоимость. В целях упорядочения взаимодействия оценщиков и потребителей оценочных услуг был принят и действует Федеральный закон 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», который является основным документом, регулирующим оценочную деятельность в нашей стране [3].

Оценка помогает принять правильное инвестиционное решение, сократив при этом традиционные издержки. Другой существенный фактор рыночной стоимости является риск. Риск - непостоянство и неопределенность, связанные с конъюнктурой рынка, с макроэкономическими процессами и т. п. Иными словами, риск - это вероятность того, что доходы, которые будут получены от инвестиций в оцениваемый бизнес, окажутся больше или меньше прогнозируемых [4].

Результатом оценки является рассчитанная величина рыночной стоимости или ее модификации. Рыночная стоимость - это «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства».

Библиографический список:

1. Все о недвижимости. Вторичный рынок жилья; книга по требованию. - Мо-

сква, 2012. - 176 с.

2. Определение площадей объектов недвижимости. - Лань - Москва, 2013. - 112 с.
3. Оценка недвижимости. - Финансы и статистика, 2011.
4. Управление рисками в недвижимости. - Проспект - Москва, 2012. - 424 с.

EVALUATION OF OBJECTS OF THE REAL ESTATE IN THE CONDITIONS OF THE MARKET ECONOMY

Kosyreva NS

Keywords: *Valuer, activity, valuation, object, value.*

This article describes the essence of valuation activity in a market economy, and also on the basis of what normative acts it is implemented.