

**НАУЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО:  
актуальные вопросы теории и практики**

**Петров Константин Сергеевич,**

старший преподаватель кафедры городского строительства и хозяйства,

**Ахобадзе Тамила Шалвовна,**

студент кафедры городского строительства и хозяйства,

**Арцишевский Максим Дмитриевич,**

аспирант кафедры городского строительства и хозяйства,

**Лебедев Павел Павлович,**

магистр кафедры городского строительства и хозяйства,

ДГТУ,

г. Ростов-на-Дону

**ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Аннотация.** Статья посвящена изучению теоретических аспектов оценки недвижимости. В частности, уделено внимание определению сущности и роли оценки недвижимости, а также процессу и методам оценки недвижимости. Были рассмотрены основные виды стоимости объекта недвижимости при осуществлении оценочной деятельности с детальной характеристикой отличий.

**Ключевые слова:** недвижимость, оценка недвижимости, рынок недвижимости, оценщик, метод оценки, стоимость объекта недвижимости.

В жизни каждого человека может сложиться такая ситуация, когда необходимо сделать оценку недвижимости. Эта оценка проводится с целью определения ее рыночной стоимости. Чтобы не попасться на уловки мошенников, необходимо пользоваться услугами независимых экспертов. Только специалисты следят за всеми изменениями на рынке недвижимости и быстро на них реагируют.

Оценка недвижимости – это процесс установления стоимости определенного недвижимого имущества: например, жилого дома, квартиры, коттеджа, гаража, цеха или другого. Оценка объекта недвижимости стро-

## **НАУЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО: актуальные вопросы теории и практики**

го регламентирована. Она осуществляется оценщиками, деятельность которых регулируется законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Какие существуют виды стоимости объекта оценки? Согласно ФСО № 2, при осуществлении оценочной деятельности используются четыре основных вида стоимости недвижимости: рыночная, ликвидационная, инвестиционная и кадастровая.

Рыночная стоимость – это такая сумма, за которую недвижимость может быть продана на свободном рынке. Она используется, например, покупателями и продавцами при обсуждении стоимости недвижимого имущества или юридическими лицами в качестве подтверждения существования конкретных активов. Рыночная стоимость определяется в зависимости от рыночных условий: найдены похожие объекты и рассчитана средняя рыночная цена. Она же появляется в результатах оценки.

Ликвидационная стоимость – это такая сумма, за которую недвижимое имущество может быть продано в скором времени. Так, при расчете стоимости оценщики используют период экспозиции 3-4 месяца. При расчете данной стоимости принимается период экспозиции 1-2 месяца. Ликвидационная стоимость всегда ниже рыночной. Обычно она составляет 75–80% от рыночной цены.

Инвестиционная стоимость – это сумма для конкретного человека или группы людей для определенных инвестиционных целей. Чаще всего она используется для оценки эффективности конкретных проектов, например, для определения того, будет ли объект недвижимости приносить доход от аренды. Инвестиционная стоимость всегда выше рыночной, поскольку учитывает потенциальную прибыль от недвижимости в будущем. Если она ниже, следовательно, выбран неподходящий план, и легче просто продать собственность по рыночной цене.

## **НАУЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО: актуальные вопросы теории и практики**

Кадастровая стоимость – это цена, которая устанавливается на основании государственной кадастровой оценки. Она определяется методами массовой оценки, а если это невозможно, тогда необходимо вычислить индивидуально для каждого объекта недвижимости. Оценщик определяет кадастровую стоимость, в том числе, для налогообложения.

Реже используют другие виды стоимости, например, восстановительную. Восстановительная стоимость – это определенная сумма, которую необходимо потратить, чтобы построить ту же недвижимость в текущих условиях. При расчете учитывается заработная плата рабочих, стоимость строительных материалов, оплата проектных материалов и другие прямые, косвенные расходы.

В каких случаях делается независимая оценка недвижимости? Случаев, когда появляется необходимость проведения независимой экспертизы великое множество:

- для банков – при оформлении кредита часто недвижимость вносится в залог;
- при оформлении договора дарения недвижимости или купли-продажи;
- в случае вступления в права наследства;
- при возникновении спорных ситуаций в отношении недвижимости и отстаивании в суде своих прав;
- при страховании недвижимости;
- при внесении в уставной капитал объекта недвижимости.

Это далеко не полный список, случаев оценки гораздо больше.

Что подлежит оценке? Оценивать можно любую недвижимость, необходимость оценки может возникнуть при различных обстоятельствах. Но чаще всего оценивают такие объекты как:

## **НАУЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО: актуальные вопросы теории и практики**

- жилая недвижимость: жилые коттеджные строения, жилые дачные строения, городское жилье, коммунальные комнаты;

- нежилые частные строения: автомобильные боксы, хозяйственные постройки и бытовые помещения;

- участки под землю для различных нужд;

- незавершенные строительные объекты;

- коммерческая недвижимость: магазины, склады, производственные здания, офисы;

- другие объекты: мосты, трубопроводы, дамбы, ограждения.

Кто может быть оценщиком недвижимости? Независимую оценку может проводить как физическое лицо, так и юридическое. Если услугу предоставляет физическое лицо, следует обратить внимание на соответствующие документы: оценщик должен быть индивидуальным предпринимателем, зарегистрирован в профессиональной саморегулируемой организации – СРО, иметь соответствующий сертификат.

Юридическое лицо – фирма или независимая оценочная компания, должна иметь лицензию. Независимая оценка, проводимая профессиональной компанией, осуществляется в течение не более трех дней. За это время составляется подробный отчет о стоимости и выдается заказчику.

Как выполняется независимая оценка? Оценочная процедура относительно некоторых объектов собственности проводится в определенной последовательности, в соответствии с законодательным процессом:

1. Выявляют все характеристики и особенности недвижимого имущества.

2. Проводят оценку рыночной недвижимости.

3. Определяют способ оценки и производят соответствующие расчеты.

## **НАУЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО: актуальные вопросы теории и практики**

4. Проводят анализ полученных результатов и выводят стоимость объекта.

5. Выдают заказчику подробный отчет о стоимости строения и описание факторов, влияющих на итоговую цену.

Какие есть варианты независимой оценки? Для оценки недвижимости выбирают одну из категорий, предусматривающую определенное назначение:

- сравнительная оценка – сравнивает стоимость аналогичных объектов с такими же характеристиками на рынке недвижимости;

- затратная оценка на объект недвижимости воспроизводит стоимость создания аналогичного объекта;

- доходная оценка рассчитывает стоимость объекта недвижимости на перспективу, то есть, какую выгоду можно в дальнейшем получить от него.

Какие документы необходимы для оценки недвижимости? Для начала оценочного процесса готовят пакет необходимых документов:

1. Свидетельство о праве собственности.

2. Техпаспорт или справка ЕГРН.

3. Подробный план каждого этажа и экспликация БТИ на пристроенные и встроенные помещения.

4. Паспорт заказчика.

5. Для оценки земли – кадастровый план.

6. Для юридических лиц – дополнительные документы.

Процесс оценки недвижимости – сложный и трудоемкий, учитывающий мельчайшие детали и характеристики. Поэтому проводить ее должны только специалисты, имеющие профессиональные знания и навыки оценки имущества. Они способны определить реальную стоимость объектов недвижимости.

***СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ***

## **НАУЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО: актуальные вопросы теории и практики**

1. Кохе В.В., Тертыченко Э.И. Экспертная деятельность российского оценщика в качестве частного эксперта, не обладающего статусом государственного судебного эксперта. // *Вопросы оценки*. – 2013. – № 2. – С. 27-34.
2. Артеменков А.И. Артеменков И.Л. О международных и национальных квалификационных механизмах в области оценочной деятельности: страновой анализ. // *Вопросы оценки*. – 2013. – № 2. – С. 2-18.
3. Озеров Е.С. Концепция совершенствования оценочной деятельности [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/knowledge-base/view/materials/1746> - Загл. с экрана. – Яз.рус. Время обращения 15.02.2014.
4. Косорукова И.В. Влияние организационно-правовой формы предприятия на идентификацию и описание бизнеса как объекта оценки. // *Вопросы оценки*. – 2011. – № 2. – С. 26-32.
5. Петров К.С. и др. BIM технологии: как строительная индустрия становится «умнее». // *БСТ: бюллетень строительной техники*. – 2018. – № 7. – С. 65.
6. Петров К.С., Воронцова О.В., Рубанова Е.А., Зленко Е.А. Проблемы повышения энергоэффективности строительной отрасли в Российской Федерации // *Инженерный вестник Дона*. – 2018. – №4. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2018/5485/](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2018/5485/).
7. Гафарова Л.А. Субъектно-факторный анализ создания и распределения стоимости. [Электронный ресурс] // «Инженерный вестник Дона». – 2013. – №4. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ivdon.ru/magazine/archive/n4y2013/1970> (доступ свободный)
8. Козельский Я.В. Методы оценки недвижимости // *Недвижимость*. — 2015. — № 7. — С. 25-29.
9. Малыхин С. А. Рынок недвижимости в России. – М.: Веста-М, 2012. – 428 с.
10. Стерник Г.М. Технология анализа рынка недвижимости // *Экономикс*. – 2015. – № 10. – С. 31–34.