

ОБРАЗОВАНИЕ В РОССИИ И АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ СОВРЕМЕННОЙ НАУКИ

Попов Евгений Павлович,

студент, кафедра Городского строительства и хозяйства;

Гузь Татьяна Олеговна,

студент магистратуры, кафедра «Городское строительство и хозяйство»;

Понеделко Арсений Фаритович,

студент магистратуры, кафедра «Городское строительство и хозяйство»;

Карпович Александр Сергеевич,

студент магистратуры, кафедра Городского строительства и хозяйства,

ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет»,

г. Ростов-на-Дону

ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Аннотация. В статье представлены этапы процесса оценки объектов недвижимого имущества и даны их характеристики. Отражены основные требования, которым должен соответствовать оценщик, а также его функции и выполняемые задачи.

Ключевые слова: оценка, недвижимость, анализ рынка недвижимости, рыночная стоимость, оценщик, отчет об оценке.

Недвижимость является объектом потребления и выступает в роли основы для ведения хозяйственной деятельности, кроме того на недвижимость возложена роль средства производства. Данный элемент экономики активно функционирует на рынке, находится в постоянном развитии [1].

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации, к недвижимости относятся участки земли, здания, сооружения. В силу того, что операции с недвижимостью выражаются в ее купле-продаже, приватизации и аренде, то это требует качественной оценки ее стоимости [2]. Поэтому от специалиста-оценщика требуется высокая квалификация,

ОБРАЗОВАНИЕ В РОССИИ И АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ СОВРЕМЕННОЙ НАУКИ

хорошая профессиональная подготовка и творческий подход. Оценке подлежат такие виды недвижимости, как земельные участки, жилая и коммерческая недвижимость [3].

Обычно процесс оценки недвижимости происходит в несколько этапов.

На первом этапе ставится задача оценки недвижимости. Предварительный этап характеризуется идентификацией объекта оценки, изучаются его правоустанавливающие документы, разрабатывается перечень той информации, которая потребуется для оценки объекта недвижимости. Заключается договор между заказчиком и исполнителем.

На втором этапе выполняется сбор информации, которая подразделяется на общую и специальную. Общие данные представляют собой информацию об окружающей среде, то есть то, на что повлиять сложно, в частности, это экономическая ситуация в стране и регионе, уровень развития инфраструктуры, социальные факторы и пр. Специальные же данные относятся непосредственно к объекту оценки.

Третий этап – этап анализа максимально результативного варианта эксплуатации недвижимости. Данный анализ рекомендуется проводить при помощи четырех критериев: юридической допустимости, физической возможности, экономическое оправдание и получение максимальной доходности.

Юридическая допустимость проявляется в соответствии рассматриваемого объекта недвижимости установленным нормативным актам региона и федеральным законам. Физическая возможность подразумевает возможность эксплуатации объекта оценки в установленной ситуации. Экономическое оправдание показывает насколько реально получить финансовую отдачу при установленной юридической допустимости и физической возможности, а получение высокой доходности означает,

ОБРАЗОВАНИЕ В РОССИИ И АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ СОВРЕМЕННОЙ НАУКИ

какой именно уровень дохода можно получить при выборе того или иного юридически и физически возможного варианта.

На четвертом этапе производится оценка объекта недвижимого имущества при помощи существующих подходов, а именно доходного, сравнительного и затратного. При доходном подходе определяется текущая стоимость ожидаемых доходов от недвижимости. Сравнительный подход характеризуется сравнением данного объекта оценки с другими, подобными ему. Затратный подход помогает выявить затраты на создание такого же объекта недвижимости. Соответственно, при получении различной величины стоимости, вычисляется средняя итоговая величина стоимости объекта недвижимости.

Пятый этап – это заключительный этап, на котором составляется отчет об оценке объекта недвижимого имущества. Этот отчет является документом, в котором отражено мнение специалиста-оценщика. В силу того, что при разных подходах к оценке возможно получение различных стоимостных величин, то и итоговая стоимость также предоставляется как средняя, округленная.

Исполнителю согласно договору необходимо своевременно предоставить отчет об оценке объекта недвижимости, при этом отчет не должен вызвать двоякого мнения [4]. Отчет можно предоставить как в устном, так и в письменном формате. При письменном формате отчет может иметь вид письма, иметь форму таблицы, либо полного повествовательного текста. Устный формат отчета передается без материального носителя, однако у оценщика обычно хранятся записи, в которых отражена информация об объеме проведенной работы и об итоговой величине стоимости объекта недвижимости.

Отчет в виде письма является стандартной формой отчета. В нем содержатся общие параметры исследуемого объекта недвижимости, и приводится его итоговая стоимость. Табличный отчет обычно содержит

ОБРАЗОВАНИЕ В РОССИИ И АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ СОВРЕМЕННОЙ НАУКИ

в себе описание пошагового процесса проведения оценки, а в конце также отражена итоговая величина стоимости. В полном отчете указаны все необходимые параметры объекта недвижимости, приведено описание процесса оценки и имеется итоговое обобщение в отношении стоимости объекта. Полный отчет удобен тем, что в случае появления некоторых сомнений у заказчика, оценщик может наиболее убедительно обосновать свое мнение [5].

Отчет об оценке стоимости объекта недвижимого имущества может включать в себя другие сведения, которые, по мнению оценщика, являются важными для целостного отражения использованного им метода расчета стоимости объекта [6]. Отчет в обязательном порядке подписывается и заверяется исполнителем-оценщиком.

Список литературы

1. *Устойчивое развитие территорий, городов и предприятий: монография / С.Г. Шеина, И.Ю. Зильберова, В.Ф. Касьянов [и др.]. – Ростов-на-Дону: ДГТУ. – 2018. – 144 с.*
2. *Новоселова И.В., Конфиндратов М.О., Яковлев А.С., Чочиев Т.С. Судебно-оценочная экспертиза при взыскании предмета залога // Научное пространство: актуальные вопросы теории и практики: матер. Всероссийской научно-практической конференции. Чебоксары: Негосударственное образовательное частное учреждение дополнительного профессионального образования «Экспертно-методический центр». – Чебоксары, 2020. – С. 62-66.*
3. *Сухинин С.А. Специфика экономического использования территорий историко-культурного назначения // Азимут научных исследований: экономика и управление. – 2019. – Т.8. – № 4 (29). – С. 355-359.*
4. *Никулина О.В., Новоселова И.В., Котоменкова В.Ю., Середина В.В. Управление рисками для эффективной реализации инвестиционно-строительных проектов // Актуальные проблемы социально-экономического развития России. – 2020. – № 2. – С. 39-42.*

ОБРАЗОВАНИЕ В РОССИИ И АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ СОВРЕМЕННОЙ НАУКИ

5. *Общая теория судебной экспертизы. Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза: учебное пособие / Е.В. Виноградова, И.Ю. Зильберова [и др.]. – Ростов-на-Дону: ДГТУ, 2018. – 91 с.*

6. *Сеферян Л.А., Тальников Д.М., Ажиба М.О., Степанова М.Р. Применение BIM в оценке недвижимости и проект EBIM // Инженерный вестник Дона. – 2019. – № 3 (54). – С. 44.*