

Содержание:

image not found or type unknown



Введение

Актуальность оценки недвижимости в современной России определяется потребностью субъектов предпринимательской деятельности и регламентируется требованиями нормативных документов.

Основными требованиями нормативных документов являются обязательность проведения оценки для случаев, перечисленных в законе РФ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”, предусмотренных российским налоговым законодательством, нормативными актами по деятельности акционерных обществ и других.

Целью данной работы является виды стоимости.

Поставленная цель конкретизируется рядом задач:

1. Провести анализ видов стоимости

При написании работы были использованы книги, статьи и монографии по теме исследования оценки рыночной стоимости недвижимости, а также ряд законодательных и нормативных актов по соответствующей теме.

Основные методы исследования: сравнение, группировка.

Структура работы состоит из введения, основной части, заключения, списка литературы.

Виды ее стоимости

Определение понятия «недвижимость» очень четко дано в Гражданском Кодексе России, согласно некоторым статьям которого к объектам недвижимости причисляются земельные участки и все существующие на них элементы.

В связи с активным развитием рыночных отношений, оценка объектов недвижимости сегодня – это весьма востребованный вид услуг. На данный момент существует множество видов земельной собственности (государственная, частная, коммерческая), каждая из которых, так или иначе, нуждается в проведении оценочных мероприятий.[\[1\]](#)

Оценке подлежат:[\[2\]](#)

- объекты жилой недвижимости, к которым относятся индивидуальные дома, квартиры;
- земельные участки;
- недвижимость коммерческого типа: гостиницы, складские, офисные, торговые помещения;
- незавершенные строительные объекты;
- недвижимость промышленного типа;
- инженерные коммуникации;
- различные вспомогательные и хозяйственные сооружения, расположенные на земельных участках.

Непосредственно сама оценка объектов недвижимости требуется во многих случаях, связанных с процессом купли-продажи земли и расположенных на ней зданий и сооружений, при сдаче имущества в аренду, разрешении разнообразных имущественных споров, при вступлении в права наследования, постановке на баланс ранее не учтенных объектов. На сегодняшний день стал весьма популярен так называемый ипотечный вид кредитования. В случае получения подобных кредитов оценка объектов недвижимости не только желательна, даже необходима, так как банки выдают заёмщику деньги только после получения официального акта об оценке.

Не обходится без проведения этой процедуры и ни один инвестиционный проект, заключение разнообразных страховых договоров, подписание брачных контрактов и множество других юридических действий, проводимых с недвижимостью. В случае повреждения имущества в результате аварий, заливов, пожаров, стихийных и иных бедствий необходима оценка ущерба недвижимости для определения размеров нанесённого вреда и расчета сумм, необходимых для проведения восстановительных либо ремонтных работ. Оценку, кстати, следует проводить даже тогда, когда разрешение конфликта происходит мирным путем, без обращения в суд.[\[3\]](#)

Как правило, заказчик обычно знает примерную стоимость подлежащего оценке объекта, однако не стоит забывать о том, что обычно рассчитывается именно его рыночная стоимость, которая зависит от множества факторов, в том числе и от цен, установленных на данный момент на рынке недвижимости. Именно по этой причине проведение оценочных мероприятий необходимо доверять только профессионалам, ведь на сегодняшний день существует масса компаний, оказывающих подобного рода услуги. Кроме того, проведение независимой экспертизы заканчивается выдачей документа (акта об оценке), который имеет официальный юридический статус.

Основой правового регулирования оценочной деятельности в РФ является Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года.

Закон об оценочной деятельности определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей.[\[4\]](#)

Согласно Федеральному закону под **оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона (ст.4 ФЗ).

К объектам оценки (ст.5 ФЗ) относятся:[\[5\]](#)

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;

- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных Федеральным законом (ст.6 ФЗ).

Основным способом, определяющим рыночную стоимость недвижимости, машин и оборудования является затратный подход, который основывается на принципе замещения. Согласно нему, человек платит неоправданную цену за объект, если она выше той, которую можно заплатить за аналогичный такой же полезности и качества.

Когда проводится оценка недвижимости, учитываются те подходы, которые позволяют наиболее точно отразить ее стоимость. Именно затратный является главным из них. Подразумевается, что стоимость объекта в этом случае состоит из рыночной цены участка и тех расходов, которые необходимы, чтобы воссоздать, к примеру, строение в настоящем виде.

Затратный подход к оценке недвижимости осуществляется в несколько этапов:[\[6\]](#)

1. Определяется цена земельного участка, которая учитывает наиболее правильное его использование.
2. Рассчитывается сумма, которая будет потрачена на строительство схожего объекта.
3. Определяется количество прибыли, получаемой предпринимателем.
4. Вычитывается физический, функциональный и внешний износ.
5. Проводится итоговый расчет стоимости участка и строительства самого здания, который должен учитывать корректировку на износ.

Заключение

В ходе выполнения работы была достигнута ее основная цель и решены все задачи, поставленные во введении. В заключении сделаем несколько выводов по работе.

В связи с активным развитием рыночных отношений, оценка объектов недвижимости сегодня – это весьма востребованный вид услуг. На данный момент существует множество видов земельной собственности (государственная, частная, коммерческая), каждая из которых, так или иначе, нуждается в проведении оценочных мероприятий.

В банковской практике залог считается одним из самых распространённых и надёжных способов обеспечения возврата выданных кредитов. Юридическая наука, начиная с римского права, прослеживает теснейшую связь между кредитными и залоговыми правоотношениями. Данный подход нашел свое отражение и в соответствующих нормативных актах.

К основным подходам оценки недвижимости относят:

1. Затратный подход

Затратный подход оценки основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа.

2. Подход сравнительного анализа продаж

Подход сравнительного анализа продаж основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке.

3. Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

Список использованной литературы

1. Болдырев В. С., Галушка А. С., Федоров А. Е. Введение в теорию оценки недвижимости. – М.: Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 2018. – 330 с.
2. Бочкова С., Карманова В. Оценка бизнеса. Учебное пособие. - Сыктывкар, 2017
3. Булычева Г. В., Демшин В. В. Практические аспекты применения доходного подхода к оценке российских предприятий: Учебное пособие. М.: Финансовая академия, 2018. – 84 с

1. Валдайцев СВ. Оценка₁ бизнеса₁ и управ_вление стоимостью предприятия. М.: ЮНИТИ-ДА₁НА₁, 2019. - 720 с [↑](#)
2. Ва₁лда₁йцев СВ. Оценка₁ рыночной ка_питализац_ии фирмы//Вестник СПбГУ. Серия 5 Экономика - 2019. -№ 1. - С.41-49 [↑](#)
3. Коупленд Т., Муррин Дж. Стоимость компа_нии: оценка₁ и управ_вление. Москва: Олимп-бизнес, 2018. – 380 с [↑](#)
4. Григорьев В.В., Островин И.М. Оценка₁ предприятий: имущественный подход. М.: Дело, 2017. - 220 с. [↑](#)
5. Коупленд Т., Коллер Т., Муррин Д. Стоимость компа_нии: оценка₁ и управ_вление. М.: ООО «Олимп-Бизнес», 2018. - 576 с [↑](#)
6. Ревуцкий Л.Д. Учет фина_нсовых обяза_тельств и орга_низац_ионно-технического состояния предприятия при определении его рыночной стоимости и цены прекра_щения торго₁ // Вопросы оценки. – 2019. - №4. – С. 8-12 [↑](#)