



Введение.

С переходом экономики на рыночные отношения стал развиваться и рынок недвижимости как составная и существенная часть общего рынка.

На сегодняшний день вопрос оценки недвижимости является актуальным, т.к. недвижимое имущество играет особую роль в экономической и социально-культурной жизни любого общества, выступая в качестве важнейшего экономического ресурса и играя роль той пространственной среды, в которой осуществляется любая человеческая деятельность. Недвижимость – важнейшая из составных частей национального богатства всех стран мира. Как бы ни был высок уровень индустриального и интеллектуального развития страны, земля везде составляет весомую часть национального богатства, и в целом на долю недвижимого имущества приходится более 50 % мирового богатства.

Поэтому развитие рынка недвижимости имеет очень важное значение как для юридических, так и физических лиц, для оживления инвестиционной деятельности, для удовлетворения потребностей общества и субъектов хозяйствования в недвижимости, для развития ипотечного кредитования, а в конечном итоге – для развития экономики.

В настоящее время, когда появилась нормативная база купли и продажи объектов недвижимости, все чаще возникает необходимость определения стоимости предприятий и объектов недвижимости (в том числе земельных участков), при купле и продаже имущества, получение кредита под залог имущества, определении базы налогообложения, страховании имущества, выделении доли участков предприятий, реорганизации, ликвидации, а также использовании прав наследования и судебного приговора. Сегодня рынок недвижимости начинает обретать цивилизованные формы, начинает формироваться его необходимая инфраструктура. Поэтому, все большее значение приобретает правильное определение цены конкретного объекта недвижимости.

Оценка недвижимости используется при принятии таких стратегически важных для предприятия задач, как формирование имущественного комплекса предприятия; управление капитализацией компании; формирование кредитной

истории предприятия; формирование новых продуктовых направлений.

Кроме того, механизмы оценки недвижимости активно используются в текущей деятельности предприятия: для организации коммерческого использования имущественного комплекса предприятия; работы по кредитным программам; формирования оптимальной налоговой политики предприятия; организации системы бухгалтерского, налогового и управленческого учета.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценка, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

[\[1\]](#)

Он также базируется на принципе замещения. Здесь замещаются затраты на создание объекта, сделанные в момент его создания, затратами в сегодняшних ценах с учетом износа объекта оценки.

В отличие от сравнительного подхода к оценке и доходного подхода к оценке, затратный подход можно применить практически всегда.

Пример алгоритма определения стоимости в затратном подходе в оценке недвижимости, машин и оборудования и транспортных средств:

1. Определяется стоимость земельного участка;
2. Определяется полная сумма затрат на воспроизводство или замещение объекта оценки;
3. Определяется величина износа объекта оценки;
4. Определяем сумму затрат на воспроизводство или замещение объекта оценки. Этап 2 минус Этап 3.
5. Определяется стоимость объекта оценки. Этап 1 плюс Этап 4.

Основные проблемы затратного подхода:

- Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
- Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.
- Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же, так как в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.
- Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

- Отдельная оценка земельного участка от строений. Однако такое разделение на практике невозможно либо связано со значительными затратами.
- Проблематичность оценки земельных участков в России.
- Сложность определения величины накопленного износа старых зданий и сооружений, так как в большинстве случаев суждение о степени износа основывается на экспертном мнении оценщика, и точность результатов во многом зависит от его квалификации и опыта.

Итак, исходя из особенностей и специфики используемых методик оценка недвижимости на основе затратного подхода наиболее целесообразна и применима в ситуациях технико-экономического анализа для нового строительства, для оценки новых объектов, для целей налогообложения или ареста имущества физических и юридических лиц, для объектов специального назначения, в целях страхования и при оценке стоимости объектов, сведения о продажах которых на рынке практически отсутствуют.

Заключение:

В результате рассмотрения данного вопроса, можно сделать следующие выводы:

1. оценка недвижимости – операция по определению стоимости объекта;
2. рыночная стоимость недвижимости – наиболее вероятная цена, которая может быть установлена на оцениваемый объект недвижимости в условиях конкуренции, когда продавец и покупатель свободны в своих действиях, имеют полную информацию об объекте, условиях сделки и ситуации на рынке.
3. индивидуальная оценка - оценка конкретного объекта недвижимости на конкретную дату.
4. обе методики оценки - массовая и индивидуальная, - имеют в своей основе систематические методы сбора, анализа и обработки информации для получения хорошо обоснованных результатов.
5. затратный метод - подход к оценке недвижимости, основанный на том, что покупатель не должен платить за объект больше, чем стоит его строительство заново по текущим ценам на землю, строительные материалы и работы.
6. К недостаткам затратного метода следует отнести следующее: не отражает стоимости прогнозируемых доходов, что является определяющим для недвижимости, приносящей доход; большие трудности и неопределенности с

расчетом износа, особенно если зданию более 10 лет; не учитывает возможности применения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования участка; трудно реализуем для оценки зданий с уникальными архитектурными и эстетическими характеристиками, имеющих историческую ценность, а также зданий с чрезмерным физическим, функциональным и внешним износом;

Список литературы:

1. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ЦЕНКИ "ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО N 1)"

2. Основы оценочной деятельности: Учебник / В.Е.Кацман, И.В. Косорукова, С.В. Харитонов, М.А. Шуклина.

3. Васляев, М.А. Оценка бизнеса и оценочная деятельность. Конспект лекций / М.А. Васляев. – Москва : А-Приор, 2008. – 221 с. (13-14 с.)

1. **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ЦЕНКИ "ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО N 1)"**

