



**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.

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.

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.

Оценке подлежат:

- 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, а 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 расчёта сумм, необходимых для проведения восстановительных либо ремонтных работ. Оценку, кстати, следует проводить даже тогда, когда разрешение конфликта происходит мирным путем, без обращения в суд. [\[1\]](#)

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.

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:

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.

Положительные тенденции развития рынка офисных помещений г. Москвы, отмеченные в 2016-2018 гг., получили свое дальнейшее развитие в 2019 г. Начало года характеризовалось высоким уровнем строительной активности и высоким уровнем спроса. По данным компании «Stiles&Riabokobytko Ltd» уровень вакантных площадей невелик и к концу года с учетом ввода в эксплуатацию нового строительства останется либо на прежнем уровне, либо увеличится на 7,5 – 8%. Однако в 2016 г. может наступить перенасыщение из-за планируемого объема строительства на 2016 г.

#### Расшифровка районов

В общем, московский рынок офисных помещений в 2019 г. может быть охарактеризован как рынок в «стадии роста» с высоким объемом нового строительства и низким уровнем вакантных площадей, который будет немного увеличен в 2016 г.

Предложение на рынке купли – продажи и аренды.

По данным компании «Stiles&Riabokobytko Ltd» в начале 2019 г. было предложено 2,4 млн кв. м офисных помещений, соответствующих международным стандартам (класс «А» и «В»), ожидается, что объем строительства офисных помещений класса «А» и «В» в 2019 г. превысит 400 000 кв. м, а следующем появится еще 340 000 кв. м. При этом «Stiles&Riabokobytko Ltd» принимает во внимание только коммерческие проекты без учета государственных административных зданий.

В течение года будет введено около 212 000 кв. м офисных помещений класса «А» и около 188 000 кв. м офисных помещений класса «В». При этом средний размер зданий в категории «А» составит 10 000 кв. м, а в категории «В» – 4 000 кв. м. Согласно информации, полученной от компании «Colliers International», рынку этого все равно будет мало, спрос на офисные помещения превышает предложение в среднем в полтора раза. Недостаток адекватных по соотношению цена – качество офисов любой категории ощущается очень сильно.

Рис.2.1. Предложение офисных площадей класса «А» и «В», занимаемых арендаторами и владельцами площади

В то же время необходимо отметить, что количество офисных площадей, соответствующих международным стандартам класса «А», в Москве ограничено. Несмотря на то, что достаточно большое количество офисных зданий относят к классу «А» в соответствии с классификацией офисных зданий, принятой в России, только некоторые из них могут быть действительно отнесены к самому высокому классу, удовлетворяющему требованиям западных инвесторов.

### **Список использованной литературы**

1. Кацман В.Е. Основы оценочной деятельности: учебник / В.Е. Кацман, И.В.Косорукова, А.Ю. Родин, С.В.Харитонов. - 3-е изд., перераб. и доп. - М.: МФПУ «Университет», 2012. - 336с.
2. Оценка стоимости имущества: учебное пособие / под ред. И.В.Косоруковой. - М.: МФПУ «Университет», 2012. - 736с.
1. Коупленд Т., Муррин Дж. Стоимость компа<sub>н</sub>ии: оценка<sub>1</sub> и упра<sub>в</sub>ление. Москва: Олимп-бизнес, 2018. - 380 с [↑](#)