

цели и направления оценки недвижимости

## Содержание

Введение.....	3
1. Основные подходы к оценке недвижимого имущества и общая характеристика методов оценки.....	5
2. Особенности оценки недвижимости.....	12
3. Основные принципы оценки недвижимости.....	17
Заключение.....	22
Список литературы.....	24

## **Введение**

В связи с развитием рыночных отношений в России возрастает потребность в оценке недвижимого имущества. Оценка объектов собственности становится необходимой при различных сделках, таких как приватизация, передача в доверительное управление или в аренду, продажа, национализация, выкуп, ипотечное кредитование и передача в качестве вклада в уставные капиталы. Оценка также требуется при инвестировании, кредитовании, страховании и исчислении налогооблагаемой базы.

Переход к рыночной экономике в России привел к появлению новой профессии - эксперта-оценщика. Для этой области экономики были разработаны законодательные и методические основы, а Министерством труда Российской Федерации была утверждена профессия эксперта-оценщика.

Развитие рыночной экономики также привело к разнообразию форм собственности и возрождению института собственника. Теперь собственники имеют возможность свободно распоряжаться своей недвижимостью, искать новое жилье или помещение для офиса, а также инвестировать свои средства в бизнес.

Оценка стоимости собственности является одной из основных задач для всех, кто реализует свои права собственника. Компании, фирмы, акционерные общества и финансовые институты сталкиваются с этими проблемами. Акционирование предприятий, развитие ипотечного кредитования, фондового рынка и системы страхования также усиливают потребность в услугах по оценке стоимости объектов и прав собственности. Оценка стоимости любого объекта собственности представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного

рынка.

Особенностью процесса оценки стоимости является ее рыночный характер. Это означает, что оценка не ограничивается учетом лишь одних затрат на создание или приобретение оцениваемого объекта. Она обязательно учитывает совокупность рыночных факторов: фактор времени, фактор риска, рыночную конъюнктуру, уровень и модель конкуренции, экономические особенности оцениваемого объекта, его рыночное реноме, а также макро- и микроэкономическую среду обитания.

Подходы и методы, используемые оценщиком, определяются в зависимости, как от особенностей процесса оценки, так и от экономических особенностей оцениваемого объекта, а также от целей и принципов оценки.

Основной целью данной работы является изучение особенностей оценки недвижимости и основные подходы к оценке бизнеса и общая характеристика методов оценки.

## **1. Основные подходы к оценке недвижимого имущества и общая характеристика методов оценки**

Оценка имущества использует следующие основные подходы; **затратный, доходный и сравнительный**. Все подходы к оценке недвижимого имущества предполагают применение специфических методов и примеров, а также требует соблюдения своих условий, наличия достаточных факторов. Информация, используемая в том или ином подходе, отражает либо настоящее положение фирмы (сравнительный, рыночный подход), либо её прошлые достижения (затратный подход), либо её будущие результаты, т.е. ожидаемые в будущем доходы (доходный подход). В связи с этим результат, полученный на основе обобщения всех трёх подходов недвижимого имущества, является наиболее обоснованным и объективным.

В практике операций с оценкой недвижимого имущества встречаются самые различные ситуации. При этом каждому классу ситуаций соответствуют свои, адекватные только ему подходы к оценке недвижимого имущества и методы. Для правильного выбора методов предварительно классифицируют ситуации оценки с использованием и т.д. При этом если на рынке, обращаются десятки или сотни объектов, целесообразно применение **сравнительного** метода. Для оценки сложных и уникальных объектов предпочтительнее **затратный** метод.

Доходные предприятия, как правило, оцениваются на основе их коммерческого потенциала (например, бензозаправочная станция, торговый центр или мотель). Объем продаж бензина, количество постояльцев в гостинице являются источниками дохода, который после сравнения со стоимостью операционных расходов позволяет определить доходность данного предприятия. Такой подход к оценке называется доходным. Доходный метод основывается на капитализации или дисконтировании прибыли, которая будет получена в случае сдачи в аренду. Результат оценки

по данному методу включает в себя стоимость здания, и стоимость земельного участка.

Если предприятие не продаётся и не покупается и не существует развитого рынка данного бизнеса, когда соображения дохода не является основной для инвестиций (больницы, правительственные здания), оценка может производиться на основе определения стоимости строительства с учётом амортизации и возмещения износа, т.е. **затратным** подходом.

В том случае, когда существует рынок подобный оцениваемому рынку, можно использовать для определения рыночной стоимости сравнительный, или рыночный, метод, базирующийся на выборе сопоставимых объектов, уже проданных на данном рынке.

На идеальном рынке все подходы к оценке имущества должны привести к одной и той же величине стоимости. Однако большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, производители могут быть неэффективны. По этим, а также по другим причинам данные подходы могут давать различные показатели стоимости.

Все подходы к оценке недвижимого имущества предполагают использование в работе присущих именно данному подходу методов.

**Доходный** подход к оценке недвижимого имущества предусматривает использование метод капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод капитализации применяется к тем предприятиям, которые успели накопить активы в результате капитализации их в предыдущие периоды; иными словами, этот метод наиболее адекватен оценке "зрелых" по своему возрасту предприятий. Метод дисконтированных денежных потоков ориентирован на оценку имущества как действующего, которое и дальше предполагает функционировать. Он более применим для оценки молодых предприятий, не успевших заработать достаточно прибылей для капитализации в дополнительные активы, на которые, тем не менее, имеют

перспективный продукт и обладают явными конкурентными преимуществами по сравнению с существующими и потенциальными конкурентами.

**В затратном** подходе к оценке имущества используются:

1. метод чистых активов;

Метод применим для случая, когда инвестор намеревается закрыть предприятие либо существенно сократить объём его выпуска.

2. метод ликвидационной стоимости.

При сравнительном подходе к оценке бизнеса используются:

3. метод рынка капитала;

Метод ориентирован на оценку предприятия, которое и дальше будет функционировать.

4. метод сделок;

Метод применим для случая, когда инвестор намеревается закрыть предприятие либо существенно сократить объём его выпуска.

5. метод отраслевых коэффициентов.

Метод ориентирован на оценку предприятия как действующего.

Методы рынка капитала, сделок и отраслевых коэффициентов пригодны при условии строгого выбора предприятия - аналога, которое должно относиться, к тому же типу, что и оцениваемое предприятие. Возможность, и даже во многих случаях необходимость (для получения более достоверного результата), применить к оценке предприятия в конкретной инвестиционной ситуации разные методы оценки имущества приводит к весьма простой идее "взвешивания" оценок, рассчитываемых по разным методам, и суммирования таких "взвешенных" оценок. При этом весомые коэффициенты значимости оценок, в принципе допустимы в данной ситуации, методом оценки понимаются как коэффициенты доверия к соответствующему методу. Эти коэффициенты имеют сугубо экспертный характер - определяются оценщиком самостоятельно либо на основе

консультации с другими специалистами (экспертами).

Для определения рыночной или другого вида стоимости оценщики применяют специальные приемы и способы расчета, которые получили название методов оценки. Каждый метод оценки предполагает предварительный анализ определенной информационной базы и соответствующий алгоритм расчета. Все методы оценки позволяют определить стоимость бизнеса на конкретную дату, и все методы являются рыночными, т.к. учитывают сложившуюся рыночную конъюнктуру, рыночные ожидания инвесторов, рыночные риски, сопряженные с оцениваемым бизнесом, и предполагаемую «реакцию» рынка при сделках купли-продажи с оцениваемым объектом.

Как мы уже выяснили, «оцениваемая стоимость» — понятие многократное, ее величина зависит от множества различных факторов. Все факторы невозможно одновременно учесть в рамках одного расчетного алгоритма. Поэтому при построении той или иной модели определения стоимости недвижимого имущества, ряд факторов принимается за постоянную величину, в то время как другие — за переменную. Величина стоимости недвижимого имущества одним из методов рассчитывается с учетом влияния не только нескольких основных факторов. Методы оценки различаются также временными аспектами исследования. Одни методы ориентированы в основном на ретроспективную информацию, другие — на перспективную, третьи — на текущую информацию фондового рынка.

В зависимости от факторов стоимости, являющихся основными переменными в алгоритмах, методы оценки подразделяются на методы доходного, сравнительного и затратного подхода. Каждый подход позволяет «уловить» определенные факторы стоимости. Так, при оценке с позиции доходного подхода, во главу угла ставится доход, как основной фактор, определяющий величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом оценки, тем больше величина его рыночной стоимости при прочих



равных условиях. При этом имеет значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс. Оценщик, внимательно изучающий соответствующую рыночную информацию, пересчитывает эти выгоды в единую сумму текущей стоимости. Доходный подход — это определение текущей стоимости будущих доходов, которые, как ожидается, принесут использование и возможная дальнейшая продажа собственности. В данном случае применяется оценочный принцип ожидания.

Хотя, как правило, доходный подход является наиболее подходящей процедурой для оценки предприятия, полезно бывает использовать также сравнительный и затратный подходы. В некоторых случаях затратный или сравнительный подходы могут быть более точными или более эффективными.

Во многих случаях каждый из трех подходов может быть использован для проверки оценки стоимости, полученной другими подходами.

**Сравнительный подход** особенно полезен тогда, когда существует активный рынок сопоставимых объектов собственности. Точность оценки зависит от качества собранных данных, так как, применяя данный подход, оценщик должен собрать достоверную информацию о недавних продажах сопоставимых объектов. Эти данные включают: физические характеристики, время продажи, местоположение, условия продажи и условия финансирования. Действенность такого подхода снижается в случае, если сделок было мало, если момент их совершения и момент оценки разделяет продолжительный период времени; если рынок находится в неустойчивом состоянии, так как быстрые изменения на рынке приводят к искажению показателей. Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Для сравнения выбираются конкурирующие с оцениваемым бизнесом объекты. Обычно между ними существуют различия, поэтому необходимо провести соответствующую корректировку данных. В основу

приведения поправок положен принцип вклада.

**Затратный подход** наиболее применим для оценки объектов специального назначения, а также нового строительства, для определения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования земли, а также в целях страхования. Собираемая информация обычно включает данные о ценах на землю, строительные спецификации, данные об уровне зарплаты, стоимости материалов, расходах на оборудование, о прибыли и накладных расходах строителей на местном рынке и т.п. Необходимая информация зависит от специфики оцениваемого объекта. Данный подход сложно применять при оценке уникальных объектов, обладающих исторической ценностью, эстетическими характеристиками или устаревших объектов.

Затратный подход основан на принципе замещения, принципе наилучшего и наиболее эффективного использования, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения. В целом, все три подхода связаны между собой. Каждый из них предлагает использование различных видов информации, получаемой на рынке. Например, основными для затратного подхода являются данные о текущих рыночных ценах на материалы, рабочую силу и другие элементы затрат. Доходный подход требует использования коэффициентов капитализации, которые также рассчитываются по данным рынка.

Каждый из трех подходов открывает перед оценщиком различную перспективу. Хотя эти подходы основываются на данных, собранных на одном и том же рынке, каждый имеет дело с различным аспектом рынка. На совершенном рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости. Однако большинство рынков являются несовершенными, предложение и спрос не находятся в равновесии. Потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, производители могут быть неэффективны. По этим, а также и по другим причинам данные подходы могут давать различные показатели стоимости.



## **2. Особенности оценки недвижимости**

Оценка объектов недвижимости – это одно из наиболее востребованных направлений деятельности оценочных компаний. Оценке подлежит недвижимость, принадлежащая не только юридическим лицам, но и физическим. Оценка стоимости может потребоваться как для небольших отдельно стоящих строений, так и для крупных производственных комплексов.

Самыми распространенными случаями, когда требуется оценка недвижимости, являются сделки купле – продажи объекта, получение кредита в банке под залог данного объекта, внесение недвижимости в уставной капитал. Так же, оценка требуется для целей страхования, налогообложения, получения недвижимости по наследству и в иных случаях. В ряде случаев, квалифицированная независимая оценка недвижимости необходима для принятия эффективных управленческих решений. Существует множество различных видов недвижимости, и каждый из них имеет свои специфические факторы, влияющие на стоимость данного объекта.

При оценке недвижимости оценочная компания учитывает множество различных факторов, влияющих на стоимость недвижимости. Основными из них являются тип здания и его предназначение, состояние объекта и прилегающей территории, месторасположения недвижимости, транспортная доступность, метраж. Немаловажным является и положение дел на рынке недвижимости на момент оценки.

Перед началом проведения оценки необходимо определиться с целью ее оценки. От цели зависит, какой вид стоимости недвижимости будет определяться в процессе оценки. Недвижимость может обладать рыночной стоимостью, инвестиционной стоимостью и ликвидационной стоимостью. Рыночная стоимость – это цена, по которой данный объект может быть

продан в данный момент на рынке недвижимости при наличии здоровой конкуренции. Инвестиционная стоимость недвижимости определяется для заключения определенной сделки по инвестированию, заключаемой с определенной группой лиц. Ликвидационная стоимость объекта – это цена, за которую может быть продана недвижимость в кратчайшие сроки при условии вынужденного отчуждения объекта владельцем.

При оценке объектов недвижимости применяется три основных метода оценки. Рыночный метод оценки основан на анализе данных о продаже за последнее время аналогичных оцениваемому объекту и о продающихся подобных объектов сейчас. Затратный метод оценки объекта недвижимости определяет его стоимость, исходя из затрат, необходимых на его восстановление или замещение. Доходный метод оценки объектов недвижимости определяет его стоимость, исходя из предполагаемого размера дохода, который будет приносить данная недвижимость в будущем.

После проведения работ по определению стоимости объекта недвижимости, оценочная компания предоставляет заказчику пакет документов. В нем содержится результат оценки и подробное описание всех факторов, повлиявших на его стоимость. Этот пакет документов обладает доказательным значением и является официальным юридическим документом.

Российским законодательством (ст. 130 ГК РФ) к недвижимому имуществу (недвижимым вещам, недвижимости) относятся: земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

## **Последовательность оценки объекта недвижимости.**

**1. Определение задачи оценки:** цель оценки, вид определяемой стоимости, установление оцениваемых имущественных прав, дата оценки.

**2. Составление плана и договора на проведение оценки:** график работ по оценке, источники информации, выбор методов оценки, затраты на проведение оценки, денежное вознаграждение за проведение оценки, составление договора на оценку.

**3. Сбор и анализ информации:** осмотр объекта и прилегающей территории, юридическое описание объекта недвижимости, физические характеристики и местоположение, экономическая информация, проверка достоверности собранной информации, анализ и обработка информации.

**4. Анализ наиболее эффективного использования:** анализ земельного участка, анализ земельного участка как условно свободного с улучшениями, правовая обоснованность выбранного варианта использования, физическая осуществимость, финансовая целесообразность, наивысшая стоимость недвижимости.

**5. Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости на основе трех подходов:** оценка стоимости на основе доходного подхода, оценка стоимости на основе сравнительного подхода, оценка стоимости на основе затратного подхода.

**6. Согласование полученных результатов и выведение итоговой величины стоимости объекта недвижимости:** проверка полученных данных о величине стоимости, допущения и ограничивающие условия, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации, выведение итоговой величины стоимости.

**7. Составление отчета об оценке.**

### **Цели и задачи оценки недвижимости.**

Под целями и задачами оценки, указание которых необходимо в отчете об оценке (ст. 11 закона об оценочной деятельности), обычно

подразумевается: вид стоимости и практическое применение результатов оценки, соответственно.

В частности, оценка недвижимого имущества необходима в следующих ситуациях:

- операции купли-продажи или сдачи в аренду;
- акционирование предприятий и перераспределение имущественных долей;
- привлечение новых пайщиков и дополнительной эмиссии акций;
- кадастровой оценке для целей налогообложения объектов недвижимости: зданий и земельных участков;
- страхование объектов недвижимости;
- кредитование под залог объектов недвижимости;
- внесение объектов недвижимости в качестве вклада в уставный капитал предприятий и организаций;
- разработке инвестиционных проектов и привлечения инвесторов;
- ликвидации объектов недвижимости;
- исполнение прав наследования, судебного приговора, разрешение имущественных споров;
- других операциях, связанных с реализацией имущественных прав на объекты недвижимости.

Цели и задачи оценки определяют особенности применения методологии оценки.

#### **Понятие и виды стоимости:**

При проведении оценки следует различать понятия: стоимость, затраты и цена. Соответствующие им величины на практике также обычно отличаются.

**Цена** - это исторический факт, отражающий то, сколько было затрачено на покупки сходных объектов в прошлых сделках.

**Затраты** - это мера издержек, необходимых для того, чтобы создать

объект собственности, сходный с оцениваемым.

**Стоимость** - это мера того, сколько гипотетический покупатель будет готов заплатить за оцениваемую собственность.

Стоимость имеет две формы проявления:

- потребительная стоимость (обусловлена совокупностью естественных и общественных свойств и процессов объекта недвижимости с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта её использования).

- меновая стоимость характеризует способность объекта недвижимости обмениваться на деньги или другие товары, носит объективный характер (массовый) и лежит в основе проведения операций с недвижимостью на рынке.

Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, содержат определения следующих видов стоимости (п. 3 стандартов):

- рыночная стоимость объекта оценки;
- стоимость объекта оценки с ограниченным рынком;
- стоимость замещения объекта оценки;
- стоимость воспроизводства объекта оценки;
- стоимость объекта оценки при существующем использовании;
- инвестиционная стоимость объекта оценки;
- стоимость объекта оценки для целей налогообложения;
- ликвидационная стоимость объекта оценки;
- утилизационная стоимость объекта оценки;
- специальная стоимость объекта оценки.



### **3. Основные принципы оценки недвижимости**

Теоретическим фундаментом процесса оценки является система оценочных принципов, на которых основывается расчет стоимости объектов недвижимости. Принципы оценки моделируют исходные взгляды субъектов рынка на величину стоимости объекта недвижимости.

В мировой практике принято выделять четыре группы оценочных принципов:

1. принципы, основанные на представлениях потенциального пользователя (собственника);
2. принципы, вытекающие из процесса эксплуатации недвижимости (связанные с землей, зданиями и сооружениями);
3. принципы, обусловленные действием рыночной среды;
4. (наилучшего и) наиболее эффективного использования.

#### **Понятия и принципы, основанные на представлениях потенциального пользователя:**

Полезность - это способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени. Определяется величиной, сроками и характером получения доходов или других выгод от использования объектов недвижимости.

Принцип замещения гласит, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью.

Ожидание – это установление текущей стоимости доходов или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения собственностью. Ожидание может принимать как позитивный, так и негативный характер.

Методики оценки стоимости недвижимости не меняются уже давно. Существует три основных подхода оценки – сравнительный, доходный и

затратный. Эти методики и сейчас сохраняют свою актуальность. В то же время не существует единого подхода к оценке недвижимости в условиях кризиса.

**Оценка стоимости недвижимости с использованием доходного подхода.**

Ключевыми факторами, формирующими стоимость недвижимости рамках доходного подхода, являются:

- площадь, сдаваемая в аренду;
- процент наполняемости;
- арендные ставки;
- динамика их роста/снижения;
- величина эксплуатационных затрат;
- ставка дисконтирования/капитализации.

Со стороны потенциального покупателя объекта недвижимости довольно часто используется общий подход, заключающийся в определении стоимости объекта недвижимости исходя из определения «потенциально возможной площади» с позиции возможности сдачи в аренду в текущих условиях. Например, текущий процент наполняемости объекта составляет 40%, но оценщик провел анализ и выяснил, что при снижении арендной ставки можно увеличить процент загрузки до 70%, при этом фактически сформировал определенный пул потенциальных арендаторов. Соответственно, при проведении оценки используется процент загрузки в размере 70% и скорректированная арендная ставка.

Основные моменты, на которые необходимо обратить внимание при оценке стоимости недвижимости:

- при прогнозе дохода от эксплуатации объекта на корректность расчета арендной ставки. При оценке торговых помещений необходим учет факта перехода на процент от оборота.

- обязательна проверка оплаты по действующим договорам аренды;

- необходим реалистичный подход к построению потока дохода;
- при определении ставки дисконтирования/капитализации формирования итогового вывода о стоимости необходимо помнить, о соблюдении правила: номинальный денежный поток – номинальная ставка дисконтирования/капитализации, реальный денежный поток – реальная ставка дисконтирования/капитализации.

В текущих условиях достаточно любопытным моментом является учет долгосрочного обременения. Довольно часто встречается ситуация, когда долгосрочное обременение (до кризиса, заключенное по более низкой по сравнению с рыночной ставке) оказывается «выше рынка» и, как следствие, может давать некую «дополнительную» стоимость. Безусловно, необходимо исходить из того, что, если позволяют условия договора аренды, «нерыночная» ставка будет скорректирована. При этом собственник не спешит снижать арендные ставки для новых арендаторов адекватно рыночной ситуации, в определенной степени боясь спровоцировать существующих.

Как правило, долгосрочные арендаторы являются якорными, соответственно уход одного из них для любого торгового центра может привести к увеличению доли вакантных площадей.

### **Оценка стоимости недвижимости с использованием затратного подхода.**

Ключевыми факторами, формирующими стоимость в рамках затратного подхода, являются: стоимость земельного участка, стоимость нового строительства, прибыль предпринимателя, износ.

Оценка стоимости недвижимости может быть осложнена следующими моментами:

- невозможность достоверной оценки стоимости земельного участка;
- сложности в корректном определении величины внешнего износа при отсутствии достоверной информации о дальнейшей динамике в данном

сегменте рынка коммерческой недвижимости. В итоге сейчас мы наблюдаем:

существенное удешевление затрат на новое строительство (по состоянию на июнь цены на бетон, кирпич, цемент снизились в среднем на 30–38%); значительное снижение стоимости земельного участка по отдельным объектам до 3-5 раз; резкое падение прибыли предпринимателя;

наличие значительного внешнего износа, связанного с недозагрузкой существующих площадей.

Основные моменты, на которые необходимо обратить внимание:

для нового объекта обязательна проверка сметы с корректировкой на текущие реалии в связи со снижением цен на основные строительные материалы;

необходимость осуществления корректного учета внешнего износа, величина которого в текущих условиях очень значительна.

**Оценка стоимости недвижимости с использованием сравнительного подхода.**

Оценка стоимости недвижимости может быть осложнена следующими моментами:

значительный объем предложения, при этом сделки носят единичный характер; существенные скидки при продаже.

Основные моменты, на которые необходимо обратить внимание: при выборе аналогов обязательна проверка на предмет сопоставимости объекта оценки и аналога в части его текущего процента наполняемости; существенность корректировки на переход от «цены предложения» (по отдельным объектам коммерческой недвижимости величина скидки при итоговой продаже может достигать 70%).

Возможность столь значительных скидок в совокупности с изначально большим разбросом цен предложения делает в текущей ситуации корректное применение сравнительного метода крайне сложным.

Безусловно, использование цен предложения не приводит к получению

адекватного результата. Впрочем, найти данные по реальным сделкам чрезвычайно сложно было и до кризиса.

Раньше в таких случаях на помощь приходила корреляция с доходным подходом, благодаря которой удавалось обосновывать скидки с цен предложения. Если сейчас опираться в сравнительном подходе на цены предложения, а в доходном на текущие арендные ставки (капитализация), то результаты подходов будут существенно отличаться.

Некоторые эксперты пытаются это объяснить тем, что в кризис ставки капитализации остаются на низких уровнях, но реальные сделки, во всяком случае, те, которые мы знаем, это опровергают.

В рыночных условиях независимая профессиональная оценка имущества является необходимым элементом при совершении любой операции с недвижимостью.

В России оценка недвижимости как профессиональная деятельность возобновилась в начале 90-х годов при помощи института экономического развития, Всемирного Банка Реконструкции и Развития (по американским методикам), проводились семинары Российских общественных организаций.

Впервые с проблемой оценки в России столкнулись в связи с проведением приватизации. 3 июля 1991 г. Верховный Совет РФ принял закон о приватизации государственных и муниципальных предприятий на основе оценки капиталов в соответствии с представлениями об их доходности [6].

## Заключение

Развитие рыночной экономики в России привело к разнообразию форм собственности. Теперь собственники имеют возможность свободно распоряжаться своей недвижимостью, искать новое жилье или помещение для офиса, а также вкладывать свои средства в бизнес.

Одним из основных вопросов, с которыми сталкиваются предприятия, фирмы, акционерные общества и финансовые институты, является оценка стоимости собственности. Оценка имущества становится необходимой при различных операциях, таких как покупка, продажа, кредитование под залог, страхование, разрешение имущественных споров и налогообложение. В связи с этим возникает потребность в специалистах по оценочной деятельности, которые будут заниматься определением рыночной стоимости объектов и прав собственности.

Оценочная деятельность играет важную роль в процессе реформирования экономики и создания правового государства. В России деятельность оценщиков регулируется Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", устанавливающим правила и стандарты для проведения оценки.

Процесс оценки имущества предприятий имеет большое значение. Он помогает подготовить предприятие к конкуренции на рынке, предоставляет информацию о его потенциальных возможностях и служит основой для разработки стратегии предприятия. Оценка бизнеса выявляет альтернативные подходы и определяет наиболее эффективные методы управления, что влияет на рыночную цену предприятия.

Неучет будущих доходов от собственности при ее продаже является неправомерным. Оценка бизнеса становится все более актуальной, поскольку в условиях рынка невозможно эффективно управлять компанией без реальной оценки бизнеса. Оценка стоимости предприятия является

универсальным показателем эффективности управленческих стратегий и необходима при различных рыночных действиях, таких как покупка и продажа имущества, оценка интеллектуальной собственности, переоценка основных фондов, осуществление амортизационной политики и других.

Профессиональная оценка имущества необходима, например, для цивилизованного развития рынка недвижимости. В производственно-экономической практике существует множество ситуаций, когда требуется оценить рыночную стоимость предприятий. Без надлежащей оценки невозможно проводить операции по купле-продаже имущества, кредитованию под залог, страхованию, разрешению имущественных споров, налогообложению и т. д.

Таким образом, оценка стоимости объектов и прав собственности играет важную роль в рыночной экономике. Она позволяет оценить потенциальные возможности предприятий, определить их рыночную цену и принять рациональные решения по управлению имуществом. Оценка имущества является неотъемлемой частью современного бизнеса и способствует развитию экономики и правового государства.

## Список литературы

1. Закон РФ № 135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в РФ».
2. Оценка недвижимости. Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: «Финансы и статистика», 2006.
3. Статья «Ключевые вопросы оценки объектов недвижимости в условиях кризиса» А. Бактимиров, О. Щербакова.
4. Гражданский кодекс РФ.
5. Есипов В., Маховикова Г., Терехова В. «Оценка бизнеса». Учебник для ВУЗов, Питер, 2005.
6. Новиков Б.Д., «Рынок и оценка недвижимости в России. М.: «Экзамен», 2006.