DOI: 10.17117/na.2015.12.01.222

Поступила (Received): 12.12.2015

<http://ucom.ru/doc/na.2015.12.01.222.pdf>

Кушнарева И.В., Сысоева Е.А. Недвижимость как объект оценки

Kushnareva I.V., Sysoeva E.A.
Real estate as object of an assessment

В статье рассматривается понятие недвижимого имущества, оценки объектов, действия, совершаемые с недвижимым имуществом (купля-продажа объектов недвижимости; внесение недвижимого имущества в качестве вклада в уставный капитал предприятия; акционирование предприятий; перераспределение имущественных долей; ликвидация объектов недвижимости; сдача недвижимого имущества в аренду; уточнение налогооблагаемой базы недвижимости; страхование объектов недвижимости; разрешение имущественных споров в судебном порядке; кредитование под залог недвижимого имущества)

Ключевые слова: имущество, объект, недвижимость, оценка

In article the concept of real estate, an assessment of objects, the actions made with real estate (purchase and sale of real estate objects is considered; introduction of real estate as a contribution to authorized capital of the enterprise; incorporating enterprises; redistribution of property shares; elimination of real estate objects; delivery of real estate in rent; specification of taxable base of real estate; insurance of real estate objects; permission of receivership proceeding in a judicial proceeding; crediting on the security of real estate)

Key words: property, object, real estate, assessment

Кушнарева Инна Викторовна

Кандидат экономических наук, доцент
Институт сферы обслуживания и
предпринимательства (филиал ДГТУ)
г. Шахты, ул. Шевченко, 147

Kushnareva Inna Viktorovna

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor
Institute of services industry and businesses (branch
DSTU)
Shakhty, Shevchenko st., 147

Сысоева Екатерина Александровна

Магистрант
Институт сферы обслуживания и
предпринимательства (филиал ДГТУ)
г. Шахты, ул. Шевченко, 147

Sysoeva Ekaterina Alexsandrovna

Master
Institute of services industry and businesses (branch
DSTU)
Shakhty, Shevchenko st., 147

Рынок недвижимости и рынок товаров в чем-то похожи, но, однако имеют существенные различия между собой. На рынке недвижимого имущества объектом сделки, как следствие и объектом оценки, являются не сами объекты, а имущественные права на эти объекты, представляющие собой сложную категорию с точки зрения юристов и экономистов.

В Гражданском Кодексе Российской Федерации (ст. 130, п.1) дается определение «недвижимых вещей». Под недвижимым имуществом (недвижимостью) понимают земельные участки на поверхности земли, пространство над и

под поверхностью участка, обособленные водные объекты и все то, что непосредственно связано с землей и правами пользования последней. Это те объекты при перемещении которых наносится ущерб их функциональности или происходят несоразмерно большие затраты на перемещение (леса, многолетние насаждения, а также здания и сооружения).

В настоящее время профессиональная независимая оценка недвижимости является одним из самых востребованных видов оценочной деятельности и включает расчет стоимости объекта или отдельных прав в отношении оцениваемого объекта (права аренды, права пользования и т.д.).

В современном обществе помимо случаев обязательной независимой оценки, растет необходимость оценки недвижимости в целом. Во многих жизненных ситуациях стоимость недвижимости является очевидной для собственников или возможных покупателей, но после проведения независимой оценочной экспертизы, стоимость объекта недвижимости может быть значительно скорректирована. Для определения реальной стоимости недвижимого имущества производится независимая оценка недвижимости.

В соответствии с федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценочная деятельность состоит в установлении в отношении объектов гражданских прав рыночной или иной стоимости. Оценка недвижимого имущества обуславливается вовлечением в сделку объектов недвижимости, полностью или частично находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований. Оценка недвижимости необходима в случае проведения в отношении объектов недвижимости: приватизации объекта; передачи объекта в аренду или доверительное управление; передачи объекта недвижимости в качестве вклада в уставные капиталы и фонды юридических лиц; продажи или иного отчуждения объекта; использования объекта недвижимости в качестве залога; переуступка долговых обязательств в отношении объекта недвижимости; возникновения спора о стоимости объекта недвижимости при ипотечном кредитовании физических и юридических лиц, национализации имущества, составлении брачных контрактов, раздела имущества; выкупа или иного изъятия недвижимого имущества у собственников для нужд государства, муниципальных образований.

Помимо необходимости оценки недвижимого имущества, находящегося в полной или частичной собственности государства или муниципальных образований, оценка необходима недвижимости, находящейся в частной собственности при совершении следующих операций: купля-продажа объектов недвижимости; внесение недвижимого имущества в качестве вклада в уставный капитал предприятия; акционирование предприятий; перераспределение имущественных долей; ликвидация объектов недвижимости; сдача недвижимого имущества в аренду; уточнение налогооблагаемой базы недвижимости; страхование объектов недвижимости; разрешение имущественных споров в судебном порядке; кредитование под залог недвижимого имущества и пр.

Недвижимость относится к категории специфических товаров, которые обращаются в инвестиционной сфере. Существенные отличия данного товара от прочих это его экономические и физические характеристики.

В качестве примера: экономическая выгода от владения недвижимостью заключается в ее способности приносить доход в зависимости от типа использования: арендные платежи; амортизационные отчисления (выручка от реализации товаров и услуг предприятий, функционирующих на базе собственной производственной недвижимости); косвенные доходы (экономия финансовых средств предприятия за счет пользования своей собственной недвижимостью).

Недвижимость можно отнести к труднореализуемым товарам на рынке (низко ликвидным) в связи с высокой стоимостью недвижимости, сложностью процесса информационного обеспечения потенциальных покупателей и необходимостью обязательного юридического оформления сделки купли-продажи.

Физические характеристики недвижимого имущества, как специфического товара, включают: долговечность, неразрывную связь с землей, невозможность хищения, зависимость от местоположения. Физическое описание недвижимости включает в себя информацию о размерах и форме земельного участка, качестве почвы на нем, об имеющихся коммуникациях. В описание объектов недвижимости входит так же описание строений, их размера, функционального назначения, вида и материалов, использовавшихся при постройке, степень изношенности и соответствия требованиям рынка.

Оценка недвижимости подразумевает стоимость комплекса прав и выгод, которые связаны с собственностью на недвижимость. Право собственности есть право пользования, владения, продажи, дарения, сдачи в аренду, а также отказ от этих прав. Комплекс прав есть совокупность отдельных имущественных прав. Собственник объекта обладает всеми или частью этих прав. Оценка объектов недвижимого имущества представляет собой расчет абсолютных прав собственности и частичных имущественных прав, которые могут возникнуть при сдаче объекта в аренду, продаже объекта; включает вещные права арендатора и право собственности арендодателя.

Таким образом, оценку недвижимости можно определить как прикладной экономический анализ с выявлением наиболее эффективного использования объекта оценки, в исследовании спроса и предложения на соответствующем рынке, разработки моделей оценки недвижимости, которая помогала бы прогнозировать вероятную стоимость объекта оценки.

Список используемых источников:

1. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
2. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. М.: Техносфера, 2011. 504 с.
3. Бухарин Н.А., Озеров Е.С., Пупенцова С.В., Шабарова О.А. Оценка и управление стоимостью бизнеса. СПб: ЭМ-НУТ, 2011. 238 с.