(cc) BY

Николаев Андрей Александрович
студент
Научный руководитель
Эльдиева Татьяна Махмутовна
д-р экон. наук, доцент
ФГБОУ ВО «Новгородский государственный
университет им. Я. Мудрого»
г. Великий Новгород, Новгородская область

НЕОБХОДИМОСТЬ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация*: независимая оценка недвижимого имущества весьма необходима физическим и юридическим лицам для оценки реальной рыночной стоимости принадлежащего им объекта. Отчет, полученный в результате оценки имущества специалистом, используется в решении судебных, юридических вопросов и вопросов бизнеса. Эти данные позволят вам не ошибиться в вопросах, связанных реальной стоимостью имущества.*

Ключевые слова*: оценка, недвижимость, методы, специалист, стоимость.*

Независимая оценка недвижимости – это комплекс мероприятий, который производится с целью узнать реальную рыночную стоимость объекта. Данный комплекс учитывает огромное количество факторов. Например, если это жилая недвижимость (например, квартира), тогда огромное значение будет уделяться инфраструктуре в данном районе, состоянию объекта оценки, а также транспортной доступности и множеству других факторов данного объекта.

Для чего же всё-таки нужна независимая оценка недвижимости? Независимая, это главное, оценка недвижимости необходима во многих случаях. Во-первых, узнать реальную рыночную стоимость жилого объекта или участка земли для дальнейшего приобретения или продажи. А для юридических лиц оценка

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

стоимости коммерческого объекта производится для внесения его в устав капитала, или для того, чтобы узнать стоимость для дальнейшей его продажи. Во-вторых, для решения судебных разбирательств. Это могут быть разбирательства в процессе бракоразводного судопроизводства при делении имущества, случаи оспаривания кадастровой стоимости, деления имущества и другое. В-третьих, получение ипотечного кредита. Для получения данного кредита необходим залог, которым может являться наша собственность, например, дом, квартира, бизнес, земельный участок. Следовательно, проводится независимая оценка для того, чтобы ни одна из сторон не зависела или не занизила реальную рыночную стоимость объекта. В-четвёртых, если недвижимость изымается для государственных нужд. Существуют реальные жизненные ситуации, в которых объект недвижимости, имеющийся в вашей собственности, находится на территории, где будет проходить важный инфраструктурный объект (газопровод, автомагистраль и так далее). В таком случае государство должно возместить вам компенсацию в размере стоимости данного объекта. А чтобы государство не занизила стоимость объекта следует провести независимую оценку стоимости и решить этот вопрос в судебном порядке.

Существует 3 основных метода оценки недвижимости:

Случаи использования затратного метода оценки недвижимости вычисление строится на том, сколько будет затрачено средств на постройку нового такого объекта, но очень важным моментом является необходимость оценивания износа исследуемого объекта.

Вторым весьма интересным методом считается метод сравнения. При использовании такого метода сравниваются несколько объектов такого же типа, чаще всего их пять. Для изучение данным методом однокомнатных квартир следует, в черте города или микрорайона, найти такие же квартиры с очень похожими показателями и провести их сравнение.

Еще одним часто используемым методом является метод доходности. Его суть заключается в том, что при использовании данного объекта, какую прибыль

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

вы могли бы получить при использовании его в дальнейшем. Данный метод больше подходит для оценки объектов бизнеса.

Ещё одним важным фактором, даже основным, является то, что проводить данные операции имеют право и должны специализированные сотрудники при наличии у таковых лицензии на осуществление оценочной деятельности государственного образца и индивидуальный номер. Помимо этого, необходимо иметь аттестат по одному из направлений оценочной деятельности и иметь членство в одной из СРО (саморегулируемой организации оценщиков).

Сам процесс оценки объекта недвижимости довольно прост: вы обращаетесь в одну из независимых оценочных агентств уже определившись, для каких целей вам нужна оценка имущества. Далее вы предоставляете необходимый перечень документов специалисту (а именно: паспорт гражданина Российской федерации, кадастровый паспорт и документ о праве собственности), заключаете с ним договор и выбираете время и место для осмотра объекта недвижимости специалистом. Через 5 суток получаете отчёт о реальной рыночной стоимости объекта.

Исходя из всего вышесказанного известно, что обращаться за независимой оценкой недвижимости необходимо обращаться в соответствующие учреждения к специалистам, которые имеют лицензию на проведение оценочной деятельности, аттестат по определенному направлению оценочной деятельности, полис страхователя и членство СРО. При себе следует иметь определенный перечень документов и заранее целенаправленно сформулировать цель оценки. Также следует дополнить, что действующий отчёт оценочной деятельности должен быть составлен в соответствии с Федеральным Законом №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а стоимость такой услуги составит от 2000 до 20 000 руб. в зависимости от региона и объекта недвижимости.

Список литературы

1. Эксперт оценка [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://expert-otsenka.ru/

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

2. Все о жилищном праве [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://pravovdom.ru/

3. НЭО БЮРО [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://zen.yandex.ru/media/

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)