

*Безбородько Э.С.,*

*Студент,*

*4 курс, факультет «Налоги и Налогообложение»*

*Российской академии народного хозяйства и государственной службы*

*при президенте Российской Федерации*

*Россия, г. Ростов-на-Дону*

*Научный руководитель: Бородина Ю.И.,*

*к.э.н., доцент*

## **СУЩНОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ И ЕЁ ОЦЕНКИ. КЛАССИФИКАЦИЯ И ТИПЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

***Аннотация:** в статье определена сущность и понятие недвижимости, установлены основы её оценивания, а также рассмотрены виды и типы недвижимого имущества.*

***Ключевые слова:** недвижимость, средства, производство, рента, экономика, система.*

***Annotation:** the article defines the essence and concept of real estate, establishes the basis for its assessment, and also considers the types and types of real estate.*

***Key words:** real estate, means, production, rent, economy, system.*

Экономическое содержание института недвижимости будет проявляться с учётом следующих основных позиций:

1. Недвижимость будет представлена в виде основных фондов производственного назначения, благодаря которым можно выпускать любую продукцию.

2. Недвижимость может являться прямым объектом инфраструктуры общественного характера, поскольку в этом случае может обеспечивать все социальные потребности граждан.

3. Жилые помещения позволяют обеспечивать удовлетворение потребностей населения государства в том месте, где они будут проживать.

С помощью недвижимости можно получать доход в виде ренты, или же денежные средства при её продаже. Суть ренты в том, что она является регулярным полученным доходом от некоторого объекта недвижимости. Практика показывает, что данный показатель является чистым операционным доходом при сдаче недвижимости в аренду на конкретном рынке. Результатом применения института недвижимости в ходе производственной или торговой деятельности считается доход, который получен в рамках её использования. [1, с.2]

Недвижимость используется на конкретном рынке, что обуславливает её формирование в современной экономике. В этом случае рынок недвижимости позволяет обеспечивать несколько основных функций:

1. Ценообразующая функция позволяет внедрить наиболее сбалансированные и равновесные цены, на основании которых общий объём платёжеспособного спроса полностью соответствует установленному предложению. Этот показатель является одной из ключевых функций рынка недвижимости.

2. Регулирующая функция позволяет обеспечивать прямое перераспределение всех ресурсов в соответствии со сферами предпринимательской деятельности, и участники рынка будут формировать эффективную структуру, ликвидируя тем самым дефицит и удовлетворяя потребности.

3. С помощью коммерческой функции можно реализовать конечную стоимость и потребительскую стоимость, а также приобрести прибыль на вложенный капитал.

В общем виде оценочная деятельность представляет собой профессиональную работу в субъектах, которые обеспечивают оценку различных объектов на рынке. Они имеют возможность установить отношения объектов оценки в виде рыночной, кадастровой или другой стоимости. На территории Российской Федерации оценочная деятельность в законодательном поле регулируется согласно международным нормам, а также Федеральным Законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Основная сущность оценки недвижимости состоит в возможности определения стоимости самого объекта при учёте разнообразных факторов. Они могут в прямой или косвенной форме оказывать воздействие на увеличение или снижение стоимости.

В соответствии с вышеупомянутым федеральным законом, основными объектами оценки считаются:

- Объекты и вещи материального мира.
- Вещи, которые относятся к имуществу каждого лица.
- Право собственности и другие вещные права на имущество, а также отдельные вещи, входящие в состав имущества.
- Обязательства и установленное право требования.

Виды недвижимости:

- Земля.

Земля в свою очередь, будет разделена на следующие категории:

Группа земельных участков, которая будет направлена для застройки, а также в рамках иных целей практического использования.

Комплекс природных ценностей, который будет направлен для эксплуатации и использования в рамках социально-экономического развития.

- Жильё.
- Рекреационная недвижимость.
- Институциональная недвижимость.

– Имущество смешанного типа.

Институт недвижимости является неоднородным по своей структуре и составу, а также возможности удовлетворять разнообразный набор ключевых потребностей любого человека в соответствии с установленными функциями. Следовательно, недвижимость может быть разделена с учётом функционального назначения на нежилую и жилую. В рамках нежилой недвижимости существуют дополнительные виды: промышленная; коммерческая; рекреационная; институциональная; недвижимость для смешанного использования.

Оценка недвижимости может быть представлена в рамках массовой и индивидуальной форм. Сущность массовой оценки недвижимости в том, что она позволяет оценить огромное количество объектов на конкретный период времени с применением стандартных методов, а также статистического анализа. При использовании этого метода оценки недвижимости реализуется унифицированная процедура. На завершающем этапе происходит проверка моделей и контролируется конечное качество приобретённых результатов. Все финальные данные, которые были получены с помощью массовой оценки, нужно сравнить с реальными ценами продаж, и устанавливаются разнообразные отклонения по каждому виду аналогичных объектов.

Индивидуальная оценка недвижимости производится по конкретному объекту с учётом установленной даты. Проводится она в несколько основных этапов, и представляет собой единый процесс оценки. На финальном этапе происходит согласование всех основных результатов, так как они были получены благодаря использованию разнообразных подходов.

Практика определяет огромное количество методов, с помощью которых можно оценить институт недвижимости. Выбирать разнообразные методы оценки недвижимости нужно с учётом некоторых основных факторов. Среди них выделяется характер объекта, система функций и цели оценивания. Многие эксперты советуют производить выбор большого количества

применяемых методов, поскольку в этом случае есть возможность приобрести точный и эффективный результат. Практика отмечает три основных подхода, которые можно применять в процессе оценки недвижимости: сравнительный, доходный, затратный. [2, с.245]

Подводя итог, нужно сделать вывод о том, что оценка недвижимости сложная и уникальная процедура. Она будет направлена на приобретение конечного размера стоимости некоторого объекта оценки. Его получают как финальный итог полного и обоснованного анализа при расчёте стоимости оцениваемого объекта недвижимости. В этом случае применяют перечень разнообразных методов и подходов для оценки.

#### **Список литературы:**

1. Провалова Е.В., Провалов В.Е. Теоретические основы оценки недвижимости //Наука и Образование. – 2020. – Т. 3. – №. 3. –С.1-5.
2. Калужских А.А. Управление недвижимостью //Молодежь и системная модернизация страны. – 2020. – С. 244-247.