

## **Введение**

Оценка недвижимости используется во многих областях человеческой деятельности. Причиной этому является необходимость получения информации о различных независимых методах ценообразования субъектами, учреждениями, а также участниками рынка (продавцами, покупателями).

Важность оценки имущества в Чешской Республике возросла особенно после 1989 года. В централизованно планируемых экономиках, к которым относилась и чешская экономика до 1989 года, цены на товары не были связаны с рынком и мгновенным состоянием спроса и предложения. Цены определялись централизованно, но, тем не менее, отличались от реальных рыночных цен. Таким образом, возле официально фиксированных цен существовали иные цены, которые возникали вследствие проявления работы теневой экономики. Данные цены являлись более реалистичными в отношении спроса и предложения, т.е. близки к рыночным ценам.

После преобразования национальной экономики от плановой к рыночной, и перехода от государственной собственности к частной, также была значительно изменена точка зрения на цены. На рынке был приведён в исполнение принцип спроса и предложения, который в последствие привел к изменчивости цен. Цена стала важным фактором в поведении и принятии решений предпринимательских субъектов. Оценка недвижимости используется не только для определения налоговой базы, но и для оценки потенциальных инвестиций на капитальные вложения в компании, оценки портфельных инвестиций, для аквизиции или приобретения всей компании.

В период экономических преобразований состоялось значительное количество сделок с недвижимостью (путем приватизации или реституции), появились новые компании или их объединения. Кроме того, были существенно изменены налоговое законодательство и вся налоговая система.

Все эти аспекты привели к появлению новых потребностей, потребностей экспертов, которые бы определили стоимость и рыночную цену активов. Оценка имущества, которая основана на принципах рыночной экономики, отличается от

определения регулируемой цены. Процедура установки регулируемых цен не зависит от текущего состояния экономики и рынка. Цена, установленная таким способом, не отражает рыночные механизмы. Для определения рыночной цены в ЧР нет четких указаний. Нахождение рыночной цены обеспечивает работа с информацией (сбор, обработка, оценка) а также опыт и знания экспертов по вопросам применения правильной методологии. Потом на основе надлежащей информации о рынке и хорошо проработанной оценке можно определить рыночную стоимость недвижимости. Это функции многих переменных, в которых время играет существенную роль. Были разработаны различные математические модели, из которых эксперт, работающий над оценкой недвижимости, выбирает наиболее подходящую. Одну модель ценообразования нельзя использовать на все виды имущества. Основой правильного процесса ценообразования является обсуждение того, если выбранная модель является подходящей или нет для оцениваемого имущества. На основании надлежащего анализа должно быть в первую очередь решено, какая модель подходит для оценки выбранного имущества.

Цена и процедура оценки недвижимости могут отличаться в зависимости от цели, для которой оценка производится. Стоимость недвижимости зависит от требований клиента. После проведения оценки имущества должны быть предоставлены не только количественные данные о цене, но и оценка рисков и неопределенностей для принятия будущих решений. Глобальной тенденцией в условиях рыночной экономики является то, что эксперт определяет рыночную стоимость активов, а не его цену. Цена - это конкретная сумма, полученная от продажи, которая может отличаться от рекомендованной розничной цены, предложенной продавцом, или требуемой покупателем.

Экспертная деятельность предъявляет высокие требования к знаниям из области товароведения, к знаниям ценообразования и теории цен, и не в последнюю очередь, знания о маркетинге, особенно о исследовании рынка.

# 1 Основные понятия из области оценки недвижимости

Перед тем как дать определение понятиям из области оценки недвижимости необходимо уточнить, с чем в данной области можно встретиться с большим количеством неоднородности интерпретаций. На данный момент существуют государственные и международные организации по оценке имущества, их деятельностью является объединение понятий, а так же методологического аппарата. Одной из главных организаций является (см. 2.4.) Европейская группа оценщиков основных фондов TEGEVOFA (The European Group of Valuers of Fixed Assets), Королевский институт чартерных сюрвейеров Великобритании RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), немецкая группа оценщиков BVS (Bundesverband Öffentlich Bestellter und Vereidigter Sachverständiger e.V.), Европейская группа ассоциаций оценщиков TEGOVA (The European Group of Valuation Associations) или Международный комитет по стандартам оценки IVSC (International Valuation Standards Comitee).

На первый взгляд может показаться, что в эпоху интегрирующей Европы будет перевешивать старание объединить определенные методы по оценке недвижимого имущества, прежде всего по причине свободного передвижения вещей, людей и капитала на территории Европейского содружества. Тем не менее, сильные государственные традиции и заинтересованность некоторых групп профессионалов говорит о том, что данная идея будет реализовываться достаточно индивидуально.

## 1.1 Имущество

Имущество является правовым понятием. Как правило, под ним понимается кумуляция вещей, прав, задолженностей и обязанностей, принадлежащих определенному субъекту, который приносит своим владельцам развитие и успех.

В практике имущество различают на материальное и нематериальное, в свою очередь материальное имущество еще разделяют на движимое и недвижимое.

Недвижимость – это имущество, использование которого без назначения и без ущерба его характеристикам и ценностным свойствам, исключает его перемещение: здания, сооружения, земельные участки и иное имущество, прикрепленное к земле и связанное с ней. Остальные материальные объекты, которые не исполняют условия, вышеописанного, определения называются движимые объекты и их владение движимым имуществом.

Износ имущества является еще одним фактором, которым имущество характеризуется. Износ характеризуется уменьшением полезности объекта имущества, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости под воздействием различных факторов (обесценивание).<sup>1</sup> Износ является проявлением и итогом действия, как природных законов, так и деятельностью общественных взаимоотношений, действие закона спрос – предложение.

Износ обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценивание.

В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта имущества, выделяют следующие виды износа:

1. **Физический износ (материальный)** – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.<sup>2</sup> Физический износ возникает либо при воздействии факторов действия (изменение геометрической точности, уменьшение выхода), либо факторов бездействия (коррозия, состаривание).
2. **Экономический износ (моральный)** – обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

---

<sup>1</sup> Ян Герман: Оценка имущества стр. 12

<sup>2</sup> Ян Герман: Оценка имущества стр. 14