***Содержание.***

Введение. 2

Глава 1. Что такое недвижимость? 3

Глава 2. Оценка недвижимости. 4

Глава 3. Расчет видов износа. 7

Глава 4. Факторы, негативно влияющие на рынок недвижимости 17

и пути их устранения.

Заключение. 19

Список использованной литературы. 20

***Введение.***

Среди элементов рыночной экономики особое место занимает недвижимость, которая выступает в качестве средств производства ( земля, административные, производственные, складские, торговые и прочие здания и помещения, а также другие сооружения) и предмета или объекта потребления ( земельные участки, жилые дома, дачи, квартиры, гаражи).

Недвижимость выступает основой личного существования для граждан и служит базой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций всех форм собственности. В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью. Недвижимость является главным предметом обсуждения при приватизации государственной и муниципальной собственности, при аренде нежилых помещений, при покупке и продаже жилых помещений. Появился слой новых владельцев недвижимости как в сфере личного потребления, так и во многих сферах предпринимательской деятельности. Образовались коммерческие структуры, действующие на рынке недвижимости.

Разворачивается деятельность отечественных и зарубежных инвесторов, для которых важное значение имеет приобретение гарантированных прав пользования землей и правовая защита их интересов.

Изменилось налоговое законодательство и появились новые для большинства граждан России налоги: налог на имущество физических лиц и налог на имущество, преходящее в порядке наследования и дарения. Начало развиваться местное законодательство по регулированию сферы недвижимости.

Не вызывает сомнения, что только знание действующей правовой базы в этой сфере позволяет принимать юридически обоснованные и экономически грамотные решения. Отклонения от существующих правовых норм, которые покупатели и продавцы в момент совершения сделок с недвижимостью считают несущественными, в любой момент могут привести к сложным ситуациям и тяжелым последствиям.

***Глава 1. Что такое недвижимость?***

Термин “недвижимость” появился в российском законодательстве со времен Петра I. Однако, в ныне действующих законодательных актах еще не проведено четкое разграничение между движимым и недвижимым имуществом.

Перечень объектов недвижимости приведен в ст. 130 ГК РФ. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) 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. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Так, например, предприятие в целом как имущественный комплекс также признается недвижимостью (ст. 132 ГК РФ).

В соответствии с частью первой Гражданского кодекса РФ предприятие рассматривается не как субъект, а непосредственно как объект гражданских прав.

Предприятие в целом или его часть может быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав. Предприятие может быть также передано по наследству.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Ст. 131 ГК РФ в императивной форме установлен открытый, публичный характер акта государственной регистрации недвижимости. Это означает, что государственный орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости, обязан предоставить информацию о произведенной им регистрации и зарегистрированных прав на объекты недвижимости любому лицу. Эта норма безусловно позволит существенно снизить риск ненадлежащего совершения сделок с объектами недвижимости для участников гражданского оборота.

***Глава 2. Оценка недвижимости.***

Рыночные методы оценки помогают максимально выгодно распоряжаться недвижимым имуществом, этим новым ресурсом, который предприятия и граждане получают в свое распоряжение. Эта оценка становится необходимой уже тогда, когда собственники земли и недвижимости захотят заложить их для получения кредита. Без должной оценки рассчитывать и на привлечение дополнительных инвестиций, в том числе иностранных.

На первом этапе приватизации, при создании совместных предприятий такие оценки или вообще не делали, или делались просто на глазок. Сам инвестор определял цену. Когда же это касалось серьезных объектов, то привлекались западные оценочные фирмы, которые в большинстве случаев проводили оценку в пользу иностранных инвесторов, занижая реальную рыночную стоимость наших активов.

Оценка необходима и при вторичной эмиссии акций приватизированных предприятий, стремящихся увеличить свой уставной капитал на величину, подкрепленную реальными материальными средствами. Именно реальный проспект эмиссии позволит инвесторам избежать ошибок при установлении котировок акций. Оценка также необходима и при разделе имущества, определении способов лучшего коммерческого использования земли и недвижимости и во всех других операциях, связанных с недвижимостью.

Анализ перспектив увеличения стоимости недвижимости и ее коммерческого использования должен опираться на строгий экономический расчет, точную и профессиональную оценку действительной рыночной стоимости имущества. Оценка-это обоснованное знаниями, опытом, использованием строго определенных подходов, принципов и методов, а также процедурных и этических норм, мнение специалиста или группы экспертов, как правило, профессиональных оценщиков о стоимости объекта недвижимости.

Рыночная стоимость означает наиболее вероятную цену, которая сложится при продаже объекта собственности на конкурентном и открытом рынке при наличии всех условий, необходимых для совершения справедливой сделки.

Такими условиями являются:

1. Покупатель и продавец действуют на основе типичных, стандартных мотивов. Ни для одной из сторон сделка не является вынужденной.

2. Обе стороны обладают всей полнотой информации для принятия решений и действуют, стремясь к наилучшему удовлетворению своих интересов.

3. Объект выставлен на открытом рынке достаточное время, и для совершения сделки выбран оптимальный момент.

4. Оплата производится в денежной форме или согласованы финансовые условия, сравнимые с оплатой наличными.

5. Цена сделки отражает обычные условия и не содержит скидок, уступок или специального кредитования ни одной из сторон, связанных со сделкой.

6. Объект пользуется обычным спросом и обладает признаваемой на рынке полезностью.

7. Объект достаточно дефицитен, иначе говоря, имеется ограниченное предложение, создающее конкурентный рынок.

8. Объект наделен свойствами отчуждаемости и способен передаваться из рук в руки.

Выделяют три основных метода оценки рыночной стоимости недвижимости: метод сравнения, затратный метод и метод капитализации доходов.

Основной метод оценки - это метод сравнительных продаж. Этот метод применим в том случае, когда существует рынок земли и недвижимости, существуют реальные продажи, когда именно рынок формирует цены, и задача оценщиков заключается в том, чтобы анализировать этот рынок, сравнивать аналогичные продажи и таким образом получать стоимость оцениваемого объекта. Метод построен на сопоставлении предлагаемого для продажи объекта с рыночными аналогами. Он находит наибольшее применение на Западе (90 процентов случаев). Однако для этой работы необходим уже сформировавшийся рынок земли и недвижимости.

Метод оценки по затратам к земле практически не применим. Может использоваться лишь в исключительных случаях оценки земли неразрывно от произведенных на ней улучшений. Считается, что земля постоянна и не расходуема, а затратный метод применяется для оценки искусственных объектов, созданных человеком. При оценке этим методом стоимость земли складывается со стоимостью улучшений (зданий, сооружений), а земля оценивается отдельно другими методами.

Вообще говоря, стоимость земли определяется тем, какой доход можно получить от ее использования. В связи с ограниченностью лучших для использования земельных участков, например, в городах, здесь испытывается соответствующий дефицит и расчет стоимости земли. Следующим методом оценки, который применим именно для России,- является метод оценки, основанный на анализе наиболее эффективного использования недвижимости, и этот анализ связан с определением того вида использования, который будет приносить владельцу максимальный доход.

В последнее время спрос на услуги оценщиков и их профессиональную подготовку в России стал интенсивно расти. Это обусловлено и недавними событиями в финансовой сфере, когда попытки создания механизма кредитования через страхование кредитов потерпели фиаско: банки много потеряли на липовом страховании. В случае с недвижимостью, которая берется банком в залог при выдаче кредита, потери практически невозможны. Таким образом, рынки недвижимости и капитала становятся неразрывными компонентами экономики в целом.

Естественно, что со стороны банков возник большой интерес к таким операциям. И все они нуждаются в квалифицированной оценке недвижимости, проводящие страхование по реальной стоимости объектов недвижимости.

Оценка необходима также в рамках региональной налоговой политики. Во всем мире основой системы местного налогообложения служит налог на недвижимость, за счет этого налога формируется около 70 процентов местного бюджета. Конечно, с развитием самого рынка, с появлением реальных стоимостей возможен переход к такой системе налогообложения, которая бы стимулировала развитие рынка недвижимости и обеспечила бы вместе с тем пополнение местных бюджетов. Этим объясняется и безусловный интерес к оценке, проявляемый со стороны местных администраций.

Стоимость услуг по профессиональной оценке сильно различается в зависимости от типов оцениваемых объектов, сложности работ и, разумеется, от того, какие именно специалисты привлекаются к проведению оценки. Обычно стоимость услуг измеряется либо в часах, помноженных на тариф почасовой оплаты, либо зависит от величины объекта, но никогда не привязывается к его стоимости.

***Глава 3. Расчет выявленных видов износа.***

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и, тем более, будущему использованию, связанных с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, положением ограничений на определенное использование зданий и т.д. Износ (И) обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценивание (О). В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

* + - физический,
    - функциональный,
    - внешний.

Для каждого вида износа характерно его подразделение: устранимым износом называют износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно. При этом экономическая целесообразность состоит в том, что производимые затраты на устранение того или иного вида износа должны способствовать повышению стоимости объекта в целом. При выявлении всех обозначенных видов износа говорят об общем накопленном износе объекта недвижимости. В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между восстановленной стоимостью и рыночной ценой оцениваемого объекта. Исходя из сути данных определений, можно утверждать, что общий накопленный износ является, прежде всего, функцией времени жизни объекта. Учитывая это обстоятельство, рассмотрим суть основных оценочных понятий, характеризующих этот показатель.

Физическая жизнь здания (ФЖ) – определяется периодом эксплуатации здания, в течении которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) – это период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) – определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период производимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом производимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

Эффективный возраст (ЭВ) – определяется на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания составляет период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Износ в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина – амортизации. Оценочный износ является одним из основных параметров, позволяющих рассчитать текущую (фактическую) стоимость объекта оценки на конкретную дату.

Физический износ представляет собой постепенную утрату изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Выделяют следующие методы расчета физического износа зданий:

* + - нормативный (для жилых зданий),
    - стоимостной,
    - метод срока жизни.

Нормативный метод физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. В качестве примера таких инструкций можно назвать «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВНС 53-86 Госгражданстроя, применяемые Бюро технической инвентаризации в целях оценки физического износа жилых зданий при технической инвентаризации, планировании капитального ремонта жилищного фонда независимо от его ведомственной принадлежности. В указанных правилах дана характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка. Физический износ здания следует определять по формуле

, где



*Fф* – физический износ здания, %,

*Fi –* физический износ i-го конструктивного элемента, %

*Li* – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i-го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания,

*n* – количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания (%) обычно принимают по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденных в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей, по их сметной стоимости. Описанная методика применяется исключительно в отечественной практике, т.к. ей присущи следующие недостатки:

* + - по причине своей «нормативности» изначально не может учесть нетипичные условия эксплуатации объекта,
    - трудоемкость применения по причине необходимой детализации конструктивных элементов здания,
    - невозможность измерения функционального и внешнего износа,
    - субъективность удельного взвешивания конструктивных элементов.

Стоимостной метод определения физического износа. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждение конструкций, систем или здания в целом, и их восстановительной стоимости. Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания. Описанная методика позволяет рассчитать износ элементов и здания в целом сразу в стоимостном выражении, что является более предпочтительным по сравнению с другими методами расчета физического износа. Среди недостатков, присущих данной методике, необходимо отметить обязательную детализацию и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания. Исходя из сумм ранее рассмотренных основных оценочных понятий, характеризующих общий накопленный износ здания с точки зрения времени его эксплуатации, можно утверждать, что физический износ, эффективный возраст и срок экономической жизни находятся в определенном соотношении. Это соотношение можно выразить следующей формулой

, где



*И (%)* – износ в процентах,

*ЭВ* – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом.

*ФЖ* – типичный срок физической жизни,

*ОСФЖ* – оставшийся срок физической жизни.

При этом физический износ может рассчитываться как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценивании, так и для здания в целом. Иногда для приближенных расчетов износа эксперты оценщики могут использовать также упрощенную формулу, учитывающую взаимосвязь между хронологическим возрастом и физической жизнью здания:

, где



*И (%)* – износ в процентах

*ФЖ* – типичный срок физической жизни.

Применение данной формулы также актуально при расчете процентных поправок на износ в сравниваемых объектах (метод сравнительных продаж), когда оценщику не представляется возможным произвести осмотр выбранных аналогов для определения показателей, используемых в расчетной формуле (1). Рассчитанный таким образом процент износа элементов или здания в целом может быть переведен в стоимостное выражение (обесценивание):

, где



*И* – износ в процентах,

*ВС* – восстановительная стоимость.

Как отмечалось ранее, физический износ подразделяют на устранимый и неустранимый износ. Кроме того, на практике элементы сооружения, имеющие устраняемый и не устраняемый износ, делят на:

* + - долгоживущие (ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни и всего сооружения),
    - короткоживущие (элементы, имеющие меньший срок жизни, чем все сооружение в целом),

Рассмотрим устранимый физический износ этих элементов.

Устранимый физический износ короткоживущих элементов. Причиной его возникновения является естественное изнашивание элементов здания со временем, а также небрежная эксплуатация. В этом случае цена продажи здания соответствующее обесцениванию, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложений ремонт», чтобы восстановить нормальное эксплуатационные характеристики сооружения. Итак, устранений физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до состояния, эквивалентного первоначальному.

Устранимый физический износ долгоживущих элементов в стоимостном выражении может быть определен разумными затратами на его устранение подобно устранимому физическому износу короткоживущих элементов.

Неустранимый физический износ короткоживущих элементов представляет собой затраты на восстановление этих быстроизнашивающихся компонентов и определяется разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

Неустранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни определяется разницей между восстановительной стоимостью всего здания и суммы устранимого и неустранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни здания.

Функциональный износ.

Признаками функционального износа в оцениваемом здании являются несоответствие его объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. В зависимости от физической возможности и экономической целесообразности устранения причин, вызвавших функциональный износ, его подразделяют на устранимый и неустранимый. Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения.

Устранимый функциональный износ обычно определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Он вызывается:

* недостатками, требующими добавления элементов,
* недостатками, требующими замены или модернизации элементов,
* сверхулучшением.

К недостаткам, требующим добавления, относят элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

К недостаткам, требующим замены или модернизации элементов, относят позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам. Износ измеряется как стоимостью существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов.

К сверхулучшениям относят позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Износ измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «Сверхулучшенный» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов. Пример расчета функционального устранимого износа.

Таблица 1

|  |  |
| --- | --- |
| Затраты на необходимый ремонт и отделку помещений под предполагаемое использование (у.е.) | 18000 |
| Затраты на модернизацию, (у.е.)   1. систем кондиционирования 2. …. | 12000 |
| Затраты на дополнение отсутствующих элементов (у.е.)   1. установка охранной системы видеонаблюдения 2. …. | 8000 |
| Всего устранимый функциональный износ (у.е.) | 38000 |

Неустранимый функциональный износ обычно вызывается устаревшим объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий, относительно современных стандартов строительства. В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустранимого функционального износа может определятся двумя способами:

* как капитализированная потеря в арендной плате;
* капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Для определения необходимых расчетных показателей (величин арендных ставок, ставки капитализации и другие) используют скорректированные данные по сопоставимым аналогам. При этом отобранные аналоги не должны иметь признаков выявленного у объекта оценки неустранимого физического износа. Кроме того, общий доход, приносимый имущественным комплексом (зданием и землей) в целом и выражающийся в арендной плате, необходимо соответственно разделить на две составляющие. Для выделения части дохода, приходящегося на здание, можно использовать метод инвестиционного потока для здания или метод анализа соотношение стоимости земельного участка и общей цели продажи имущественного комплекса. Данный подход предпочтителен для оценки неустранимого функционального износа зданий, отличающихся нестандартными архитектурными решениями и в которых, тем не менее, размер арендной платы по современным объектам-аналогам в отличие от величин эксплуатационных затрат.

Внешний (экономический) износ представляет собой обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, изменения окружающей инфраструктуры, законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости, в зависимости от вызвавших его причин, в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраняться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды. Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

* + - капитализации потерь в арендной плате,
    - сравнительных продаж,
    - срока экономической жизни.

Расчет внешнего износа методом капитализации потерь в арендной плате производится аналогично расчету функционального неустранимого износа.

Метод парных продаж основан на анализе имеющейся ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (парным продажам). При этом предполагается, что объекты парной продажи отличаются друг от друга только выявленным и соотнесенным к объекту оценки экономическим износом.

Метод срока жизни позволяет рассчитать неустранимый внешний износ исходя из резкого сокращения оставшейся экономической жизни здания по причине его скорого сноса. Причиной скорого сноса, например, может являться необходимость перепланировки и расширение транспортных магистралей. При этом техническое состояние сносимых зданий во многих случаях позволяло бы их эксплуатировать в течении довольно длительного периода времени. Рассмотрим условный пример расчета внешнего износа, отражающий данную ситуацию: оценке подлежит здание, ранее выведенное из жилого фонда и приспособленное под административные нужды. Здание находится в муниципальной собственности. Физический износ оцениваемого здания по данным БТИ на момент оценки составляет 40%. Техническое состояние здания, местоположение и развитая инфраструктура говорит о достаточно высокой коммерческой привлекательности объекта со стороны потенциальных инвесторов. Однако согласно плану перепланировки по указанным выше причинам здание подлежит сносу по истечении двух лет с момента оценки. При осмотре объекта экспертом были определены следующие показатели:

1. Эффективный возраст оцениваемого здания – 30 лет.
2. Оставшийся срок экономической жизни – 60 лет.

Процент накопленного износа без учета действия внешнего фактора:



Процент износа с учетом действия внешнего фактора:



Рассчитанный в данном случае накопленный износ в 93% обусловлен действием преимущественно внешнего фактора. Доля возможного учета остальных видов износа в этом результате чрезвычайно мала, что и позволяет считать этот результат внешним износом.

После определения восстановительной стоимости, а также расчета совокупного износа определяют стоимость оцениваемого объекта. В заключении хотелось бы отметить, что в условиях слаборазвитого и малоинтенсивного рынка затрат подход был и остается одним и чуть ли не единственным применимым в отечественной практике.

***Глава 4. Факторы, негативно влияющие на рынок недвижимости и пути их устранения.***

Рынок недвижимости, как и любой иной , чутко реагирует на изменения, происходящие в стране. В 1992 - 1994 годах, в условиях смены социально-экономической формации и обвального падения производства, вложенная в офисные и жилые помещения были одним из наиболее действенных способов защиты капитала от инфляции. Минувший год характеризовался политической нестабильностью, что в совокупности с постоянно снижающимся платежеспособным потенциалом населения оказало негативное влияние на привлекательность риэлторских операций.

Отрицательные процессы, происходящие на рынке недвижимости в первую очередь обусловлены политической нестабильностью. Наиболее ощутимо это сказалось на компаниях, работающих с нежилыми помещениями, земельными участками и дорогим жильем. Обилие заявлений о переделе собственности, пересмотре итогов приватизации привело к существенному снижению спроса на подобные объекты собственности.

Основными факторами, негативно влияющими на рынок недвижимости являются:

1. Политическая нестабильность.

2. Нестабильность финансового сектора.

3. Политика властей на первичном рынке.

4. Криминогенная обстановка на рынке.

5. Несовершенство механизма лицензирования.

6. Несовершенство законодательства.

Экономическая политика, проводимая как федеральными, так и местными органами власти, не создает реальных предпосылок для повышения доходов населения, повсеместного внедрения эффективных кредитных механизмов, в том числе и ипотеки. Неоправданно жесткая позиция государства в вопросах налогообложения сделок с недвижимостью стимулирует нелегальный оборот наличных денег, а следовательно и ухудшает криминогенную ситуацию на рынке. Это вызывает вполне оправданную настороженность потенциальных

продавцов и покупателей при работе с риэлторскими компаниями.

Несмотря на все имеющиеся проблемы, операции с недвижимостью способны и сегодня приносить ощутимые доходы. В целях ликвидации криминальных явлений на рынке и неэффективного использования объектов недвижимости необходим закон о лицензировании деятельности профессиональных участников рынка недвижимости.

Наконец, крайне необходим закон о рынке недвижимости, в котором должны быть определены единые понятия и термины, объекты рынка недвижимости, его профессиональные участники с стандарты их деятельности, а также рамки государственного регулирования рынка недвижимости.

***Заключение.***

Недвижимость-это наиболее фундаментальный, основательный товар из всех существующих, его нельзя похитить, потерять или сломать. Другое дело, что можно лишиться собственного недвижимого имущества против своего желания. Недвижимость является одним из немногих товаров, стоимость которых может возрастать с течением времени. Очень важной особенностью недвижимости является необходимость постоянного управления ею.

В основе процесса оценки недвижимости лежат три основных метода:

-метод сравнения,

-затратный метод,

-метод капитализации доходов.

Методы оценки помогают максимально выгодно распоряжаться недвижимым имуществом, этим новым ресурсом, который предприятия и граждане получают в свое распоряжение.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

* + - физический,
    - функциональный,
    - внешний,
    - устранимый, неустранимый

Основными факторами, негативно влияющими на рынок недвижимости являются:

-политическая нестабильность, нестабильность финансового сектора, политика властей на первичном рынке, криминогенная обстановка на рынке, несовершенство механизма лицензирования, несовершенство законодательства.

***Список используемой литературы.***

1. Н.Левадная “Рынок недвижимости в Российской Федерации” // Инвест курьер ; Москва; август 1996г.

2. Д.Хамин, Д.Юрков “Рынок недвижимости глазами риэлторов” // Экономика и жизнь ; № 3, 1997г.

3. А.Лозебо “О правах собственности на недвижимое имущество” // Экономическая газета; № 4, 1996г.

4. В.Кузьмин “Предвыборный рынок” // Эксперт; № 23, 1996г.

5. “Основные положения Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года”. (Утверждены Указом Президента РФ № 1535 от 22 июля 1994года).

6. “Рынок земли и недвижимости в России: состояние, перспективы развития” // Земля и недвижимость; декабрь 1994г.

7. Н.Г. Волочков «Справочник по недвижимости.».1996.