

ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ АВТОЗАПРАВОЧНЫХ КОМПЛЕКСОВ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Зими́на А.С., Учи́нина Т.В., Духани́на Е.В.

ГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия
(440028, Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

Актуальность темы обусловлена тем, что в настоящее время профессиональная оценка стоимости имущества, в том числе автозаправочных комплексов, играет все более заметную роль в становлении нового экономического мышления. Таким образом, процесс оценки каждой автозаправочной станции сугубо индивидуален, оценщику необходимо внимательно изучить местоположение, комплекс услуг, популярность станции, известность бренда и количество заправочных аппаратов, чтобы составить итоговый отчет. Основными задачами работы являются: рассмотрение теоретических основ оценочной деятельности в современных условиях; проведение оценки стоимости автозаправочной станции. В статье проанализирована специфика АЗС как объекта оценки, представлены реальные данные, полученные при оценке стоимости автозаправочной станции в качестве залога при кредитовании. В заключении представлены результаты по оценке стоимости имущества, полученные на основе доходного подхода.

PRACTICAL ASPECTS OF VALUATION REFUELING COMPLEXES ON THE BASIS OF THE INCOME APPROACH

Zimina A.S., Uchinina T.V., Dukhanina E.V.

Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Titov, 28),
e-mail: eiun@pguas.ru

The relevance of the topic due to the fact that currently the professional assessment of the value of the property, including petrol stations, is playing an increasingly prominent role in the formation of new economic thinking. Thus, the evaluation process each filling station is individual, the evaluator should carefully study the location, range of services, the popularity of the station, the brand's popularity and the number of petrol units to create the final report. The main objectives are: consideration of theoretical bases of valuation activity in modern conditions; assessment of the cost of petrol stations. The article analyzes the specifics of filling stations as of the object of valuation presents real data obtained in estimating the cost of the petrol station as collateral for loans. In conclusion, the paper presents the results of estimating the value of property obtained based on the income approach.

ВОЗМОЖНОСТИ РАЗВИТИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПУТЕМ ВНЕДРЕНИЯ СТАНДАРТОВ RICS В РОССИЙСКУЮ ПРАКТИКУ ОЦЕНКИ

Зими́на А.С., Толсты́х Ю.О.

ГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия
(440028, г. Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: luxury58@rambler.ru

В данной работе проведен сравнительный анализ зарубежной и российской практики оценочной деятельности, выявлены основные предпосылки применения международных стандартов оценки, было рассмотрено регулирование и взаимодействие организаций по оценке в России, проанализирована деятельность RICS и структура «Красной Книги», а также проведен анализ распределения выручки по видам и целям оценки, который показывает, что за последний год на оценку недвижимости пришлось более половины суммарных доходов оценщиков и чаще всего оценка проводилась при кредитовании и купле-продаже активов. Проведенный анализ показывает, что в настоящее время российские стандарты не вполне отвечают требованиям международных стандартов, в результате чего могут возникать противоречия, которые могут повлиять на стоимость.

ABILITY OF DEVELOPMENT EVALUATION ACTIVITY IN THE RUSSIAN FEDERATION THROUGH THE INTRODUCTION STANDARTS OF RICS IN THE RUSSIAN PRACTICE EVALUATION

Zimina A.S., Tolstykh Y.O.

Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Titov, 28),
e-mail: luxury58@rambler.ru

In the work executed comparative analysis of foreign and russian practice evaluation activity, identified the basic premise of international standards evaluation, was considered regulation and interaction assessment organization of evaluation in Russia, analyzed the activity of the RICS and structure of the 'Red Book', and also the analysis of the distribution of revenue by types and objectives of the evaluation, and also the analysis of the distribution of revenue by types and objectives of the assessment, which shows that in the last year to evaluate the real estate accounted for over half of the total income, and most often most often evaluation was conducted in lending and purchase - sale of assets. This analysis shows that now the russian standards are not perfectly meet the requirements of international standards, resulting conflict may arise which may affect the value.