

Жданова Руслана Владимировна

канд. экон. наук, доцент

ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству»

г. Москва

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

Аннотация: в данной статье рассмотрены общие положения оценочной деятельности. Отражены задача и цель определения рыночной стоимости. Отмечены основные особенности оценки недвижимости. Предложены мероприятия по повышению качества определения рыночной стоимости.

Ключевые слова: оценка, объект недвижимости, рыночная стоимость, объект оценки, оценочная деятельность, квалификационный экзамен.

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.

Целью оценки является определение обоснованной рыночной стоимости объекта недвижимости, находящегося в собственности заказчика. Задачей оценки является последовательное использование доступных источников достоверной рыночной информации и выбранных оценщиком методов оценки для определения величины стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Оценочная деятельность как объект правового регулирования представляет собой деятельность, направленную на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. Оценка, проведенная в соответствии с законодательством Российской Федерации, может повлечь за собой определенные правовые последствия, поскольку отчет об оценке, составленный специалистом-оценщиком, имеет доказательственное значение [2].

В целях упорядочения взаимодействия оценщиков и потребителей оценочных услуг был принят Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», который является основным документом, определяющим правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении имущества, принадлежащего Российской Федерации, ее субъектам или муниципальным образованиям, физическим лицам, для целей совершения сделок с этим имуществом и других целей [2].

Государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков в части надзора и нормативно-правового регулирования осуществляется федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством Российской Федерации.

Образовательные требования к оценщикам постоянно повышаются. С 1 июля 2017 года вступают в силу положения статей Федерального закона №172-ФЗ, устанавливающие обязанность оценщика подтверждать квалификацию путем сдачи квалификационного экзамена в течение каждого из трех календарных лет начиная с года, следующего за годом получения квалификационного аттестата.

К квалификационному экзамену будет допускаться претендент, получивший высшее образование и (или) профессиональную переподготовку в области оценочной деятельности.

По результату сдачи квалификационного экзамена выдается квалификационный аттестат.

Квалификационный аттестат выдается органом, уполномоченным на проведение квалификационного экзамена, при условии, что лицо, претендующее на его получение:

– сдало квалификационный экзамен;

– имеет на дату подачи заявления о выдаче квалификационного аттестата стаж (опыт) работы, связанной с осуществлением оценочной деятельности, не менее трех лет. Не менее года из последних трех лет указанного стажа (опыта) работы должно находиться на работу в должности помощника оценщика или оценщика.

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Оценка объектов недвижимости должна быть выполнена в соответствии с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. В стандартах даны определения основных видов стоимости при оценке, указания о применении различных подходов и методов оценки, а также установлен срок, в течение которого величина стоимости объекта оценки, определенная оценщиком в отчете, может быть рекомендована для проведения сделки с объектом оценки, – шесть месяцев с даты составления отчета.

Стоимость объектов недвижимости формируется под воздействием таких категорий, как полезность, то есть способность удовлетворить определенные потребности того, кто обладает ею; дефицитность, то есть относительная доступность; платежеспособный спрос; неограниченная переносимость стоимости [1, с. 178].

В нашей стране на современном этапе возникает необходимость изучения современных подходов и методов экономической оценки недвижимости для качественного выполнения оценочных работ.

Проведение оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов недвижимости, полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям. Необходимость определения рыночной стоимости данной недвижимости возникает:

- при приватизации;
- передаче в доверительное управление либо передаче в аренду;
- использовании объектов недвижимости в качестве предмета залога;
- продаже или ином отчуждении объектов недвижимости;
- переуступке долговых обязательств;
- передаче объектов недвижимости в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц;

– возникновении спора о стоимости объекта недвижимости при национализации имущества, ипотечном кредитовании физических и юридических лиц, составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов, выкупе или ином изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд, а также в целях контроля за правильностью уплаты налогов и исчислении налоговой базы.

Предложения по повышению качества определения рыночной стоимости.

Прозрачность оценки – залог успеха в повышении качества оценочных услуг или угроза рынку.

В настоящее время в Интернете в открытом доступе публикуются:

- отчеты об оценке кадастровой стоимости земельных участков и объектов капитального строительства;
- отчеты об оценке рыночной стоимости, на основании которых оспорены результаты определения кадастровой стоимости (интернет-портал Росреестра, раздел «Фонд данных государственной кадастровой оценки» (далее «Фонд данных ГКО»));
- отчеты об оценке рыночной стоимости имущества должника в рамках процедур банкротства (интернет-портал Единого федерального реестра сведений о фактах деятельности юридических лиц, раздел «Банкротства») [3].

Кроме того, в планах законодательно закрепить публичное размещение Отчетов об оценке рыночной стоимости объектов, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, вовлеченных в сделку в соответствии со ст.8 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [2; 3].

Для качественной оценки необходимо:

- иметь реальную информацию о местонахождении объектов, в том числе связь земельных участков с находящимися на них объектами капитального строительства;

- дополнить сведения о физических характеристиках объектов оценки, отсутствующей в Перечне объектов оценки (вид использования, структура площадей, объем подключений к сетям, техническое состояние и пр.);
- переформатировать систему ведения АИС «Мониторинг рынка недвижимости» с целью реальной систематизации цен сделок.

Список литературы

1. Варламов А.А. Оценка объектов недвижимости [Текст]: Учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; ред. А.А. Варламова. – М.: Форум, 2015 – 351 с.
2. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федер. закон по сост. на 03.07.2016. Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru>
3. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.rosreestr.ru>