**ОСОБЕННОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ КАК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Ценность земли предопределена ее уникальными характеристиками: недвижимостью (неподвижностью), ограниченностью предложения, долговечностью, неповторимостью местоположения. Кроме того, земля является неотъемлемым элементом человеческой деятельности, которая, в свою очередь, способна оказывать влияние на качественные характеристики земельных участков.

Перечисленные параметры учитываются оценщиками при определении стоимости недвижимости. **Оценщики** активно используют понятия прочих дисциплин в отношении земли, однако *предметом оценки является* **рыночная стоимость***, представляющая собой денежный эквивалент любой потенциальной сделки с недвижимостью*.

**Цели оценки недвижимости.**

В современных условиях субъекты различных форм собственности Российской Федерации, физические и юридические лица имеют право на проведение оценки принадлежащих им **объектов недвижимости**. Данное право является безусловным и не зависит от установленной процедуры государственного статистического и бухгалтерского учета и составления отчетности.

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

ν при приватизации;

ν при передаче в доверительное управление либо передаче в аренду;

ν при использовании объектов недвижимости в качестве предмета залога;

ν при продаже или ином отчуждении объектов недвижимости;

ν при переуступке долговых обязательств;

ν при передаче объектов недвижимости в качестве вклада в **уставные капиталы**, фонды юридических лиц;

ν при возникновении спора о стоимости объекта недвижимости оценки 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 налогооблагаемой базы.

Указанные выше случаи определения рыночной стоимости недвижимости относятся к объектам оценки, представляющим государственную собственность, выраженную различными формами.

Необходимость оценки рыночной стоимости недвижимого имущества, находящегося в **частной собственности**, возникает:

ν при купле-продаже объектов недвижимости;

ν акционировании предприятий и перераспределении имущественных долей;

ν внесении объектов недвижимости в качестве вклада в уставный капитал предприятий и организаций;

ν дополнительной эмиссии **акций** или привлечении новых **пайщиков**;

ν ликвидации объектов недвижимости;

ν сдаче недвижимости в аренду;

ν уточнении налогооблагаемой базы объектов недвижимости: зданий и земельных участков;

ν страховании объектов недвижимости;

ν кредитовании под залог объектов недвижимости;

ν разработке инвестиционных проектов и привлечении инвесторов;

ν исполнении прав наследования, судебного приговора, разрешении имущественных споров и др.

Земля или земельный участок является объектом изучения различных наук, включая географию, экономику, социологию и право. При этом один и тот же объект рассматривается с разных сторон.

География изучает физические параметры земли и их влияние на вид экономического использования земельных участков человеком. Физические характеристики земли, ее местоположение и другие факторы в значительной мере определяют полезность земли и ее оптимальное использование.

Экономисты определяют роль земли в составе прочих основных производственных факторов: труда, **капитала** и **менеджмента**. Земля ⎯ главный источник богатства, который имеет денежное выражение или **меновую стоимость**, и, следовательно, может быть оценен.

Социология рассматривает земельный участок и как элемент мирового богатства, и как личную собственность, принадлежащую частным лицам. Противоречия современного общества возникают в ходе распределения **имущественных прав** на землю. Ограниченность земельных участков, рост спроса на землю, возрастающая интенсивность ее использования приводят к конфликтам между **собственниками** конкретных земельных участков и обществом.

Право исследует такие вопросы, как владение, пользование и распоряжение землей, и занимается не физическими характеристиками земли, а правами и обязанностями, связанными с различными имущественными интересами в отношении земли.

Недвижимость ⎯ это специфический товар, обращающийся в инвестиционной сфере. К наиболее существенным отличиям данного товара можно отнести его экономические и физические характеристики.

Экономическая выгода от владения недвижимостью заключается в ее способности приносить доход, который в зависимости от типа использования может быть представлен **арендными платежами**, **амортизационными отчислениями**, содержащимися в **выручке** от реализации товаров и услуг предприятий, функционирующих на базе собственной производственной недвижимости, либо косвенно, в виде экономии от использования личной собственной, а не арендованной жилой недвижимости.

Недвижимость может приносить текущий доход, однако его получение и итоговая величина существенно зависят от качества управления объектом недвижимости.

**Капитал**, вложенный в недвижимость, со временем меняет свою стоимость под воздействием таких факторов, как **инфляция**, изменение спроса на конкретный вид недвижимости, физический, функциональный и экономический износ.

Ограниченность земельных участков, которые наряду со строениями составляют основу недвижимости, приводит к тому, что в отдельных случаях стоимость объекта недвижимости со временем может увеличиваться, несмотря на ухудшение физических и функциональных характеристик.

Недвижимость относится к низколиквидным товарам в силу высокой стоимости единицы товара, сложности процесса информационного обеспечения предполагаемых **инвесторов**, необходимости юридического оформления сделки купли-продажи.

Физические характеристики объекта недвижимости как особенного товара включают ее долговечность, неразрывную связь с землей, невозможность хищения и порчи. Уникальность и неповторимость объекта недвижимости объясняются его зависимостью от местоположения.

Физическое описание недвижимости содержит, во-первых, информацию о размерах и форме земельного участка, качестве почвы, имеющихся коммуникациях, а во-вторых, описание строений, их размера, функционального назначения, состояния и соответствия требованиям рынка.

**Понятие недвижимости.** Деление имущества на движимое и недвижимое изначально было определено в римском праве и впоследствии применялось в России, начиная с Указа Петра I от 1714 г. «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах», вплоть до отмены частной собственности на землю в 1923 г. после введения в действие Гражданского кодекса РСФСР.

Переход страны в начале 90-х годов к рыночным отношениям потребовал существенного изменения действовавшего законодательства. В октябре 1994 г. Государственной Думой был принят новый Гражданский кодекс Российской Федерации, в котором дается определение недвижимости.

В ст. 130 отмечается, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. 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 недвижимости может быть отнесено и иное имущество.

С позиции **оценочной деятельности** данное определение объединяет движимое и недвижимое имущество, которое имеет явно выраженные физические различия, так как воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты не могут быть отнесены к недвижимости, поскольку не имеют неразрывной связи с землей.

В ст. 132 ГК РФ также встречается термин «недвижимость» в контексте формулировки понятия «предприятие». В ней указывается, что предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, **залога**, **аренды** и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

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.

Термины «недвижимость» и «оценка различных объектов недвижимости» получили достаточно широкое практическое распространение, однако специфика российского рынка, нуждающегося в упорядочении, проявилась в неоднозначной трактовке этих понятий.

Принятые Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», к сожалению, не содержат определения термина «недвижимость», поэтому практикующие оценщики руководствуются международными стандартами, монографиями и учебной литературой, в которых к недвижимости относят землю и все, что неразрывно с ней связано. Оценщики относят недвижимость к реальным инвестиционным инструментам и рассматривают ее как физический объект, однако не менее важной стороной оценки недвижимости является изучение связанных с ней **имущественных прав**. В связи с этим при оценке недвижимости проводится различие между терминами «недвижимость» и «недвижимое имущество».

*Недвижимость* ⎯ это земельный участок и физические, осязаемые и не подлежащие перемещению объекты (строения), прочно связанные с землей.

*Недвижимое имущество* подразумевает комплекс прав и выгод, неразрывно связанных с собственностью на вещественную недвижимость. Право собственности ⎯ это права пользования, продажи, сдачи в аренду, владения, дарения, а также любая комбинация этих прав, включая отказ от них. Комплекс прав представляет совокупность отдельных и конкретных имущественных прав.

Собственник недвижимости может обладать всеми или только частью этих прав. **Оценка недвижимости** предполагает оценку, как абсолютного права собственности, так и частичного имущественного права, которое возникает при продаже, сдаче в аренду и включает право собственности арендодателя и вещное право **арендатора**.

В практике оценки недвижимости выделяется так называемое *прочно присоединенное движимое имущество*, включающее движимые компоненты имущества, которые не связаны с недвижимостью и не являются ее частью. Например, мебель, холодильники и другие отдельно стоящие предметы.

Вместе с тем многие прочно связанные с недвижимостью предметы не являются недвижимостью, поскольку используются арендатором для целей бизнеса и относятся к так называемому технологическому оборудованию.

Для того чтобы определить, является ли предмет движимым имуществом или частью недвижимости, на практике анализируются такие критерии, как способ прикрепления предмета, роль, выполняемая предметом для изменения функциональных характеристик недвижимости, условия **арендного договора**, на которых сторона присоединила предмет. Оценщикам подобный анализ необходим для того, чтобы определить, входит ли этот предмет в стоимость оценки.

**Правовое обеспечение оценочной деятельности.** Оценочная деятельность в сфере объектов недвижимости в России регулируется Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее ⎯ Закон) и принимаемыми в соответствии с ним федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и ее субъектов, а также международными договорами Российской Федерации.

Закон был принят Государственной Думой и одобрен Советом Федерации в июле 1998 г. Закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов различных форм собственности. В нем дана формулировка оценочной деятельности, рыночной стоимости, субъектов оценочной деятельности, объектов оценки; определены права Российской Федерации и ее субъектов, физических и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им различных объектов.

Законом установлено, что основанием для проведения оценки объекта является договор между оценщиком и **заказчиком**, отвечающий обязательным требованиям, а в отдельных случаях оценка, в том числе повторная, может быть проведена на основании определения суда.

Закон определил общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки, который не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение, и регламентировал процедуру оспоримости содержащихся в отчете сведений.

Законом определены права оценщика по выбору стандартов и методов оценки, на доступ к информации и коммерческую тайну; на привлечение к участию в проведении оценки иных оценщиков и специалистов, а также право на отказ от оценки.

Законом предусмотрены обязанности оценщика, который должен соблюдать закон и принятые на его основе нормативные правовые акты, обеспечивать сохранность документов, информировать заказчика о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, предоставлять документ, подтверждающий профессиональность знаний в области оценочной деятельности, соблюдать конфиденциальность полученных сведений.

В соответствии с данным Законом независимость оценки требует, чтобы оценщик не имел имущественного интереса по отношению к объекту оценки. Размер гонорара оценщика не должен зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки. Закон предусматривает страхование гражданской ответственности оценщиков, которое является условием, обеспечивающим защиту прав потребителей услуг оценщиков.

Контроль над осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации осуществляют органы, уполномоченные Правительством Российской Федерации и субъектами Российской Федерации в рамках своей компетенции, установленной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Профессиональное обучение оценщиков осуществляется специально создаваемыми высшими государственными или частными учебными заведениями или на базе их факультетов, отделений или кафедр.

С момента принятия Закона произошли существенные изменения, требующие устранения неточностей и противоречий, содержащихся в тексте Закона, а также приведения положений Закона в соответствие с существующей практикой и терминологией оценочной деятельности.

Совершенствование Закона должно быть направлено на формирование законодательной основы новой системы регулирования, контроля и надзора в сфере оценочной деятельности. Положения Закона должны базироваться на принципах сбалансированного сочетания государственных и негосударственных механизмов регулирования, обеспечивающих защиту интересов потребителей оценочных услуг и третьих лиц после отмены системы лицензирования оценочной деятельности, а также соответствовать направлениям работы над общей концепцией саморегулирования в России.

Предполагается уточнить перечень объектов оценки, стандартов оценки, применяемых на территории Российской Федерации, перечень случаев, в которых проведение независимой оценки является обязательным, механизмов материальной ответственности, в том числе страхования гражданской ответственности оценщиков.

В действующем законодательстве определены базовые понятия и требования к ведению оценочной деятельности в Российской Федерации. Однако перечень объектов оценки, определенный Законом, содержит классификацию, отличную от изложенной в Гражданском кодексе Российской Федерации.

В действующем законодательстве предусмотрено обязательное **страхование** гражданской ответственности оценщиков, однако не раскрыто понятие «страхование гражданской ответственности» и не определен механизм обеспечения материальной ответственности оценщиков перед потребителями их услуг, что приводит к снижению качества услуг по независимой оценке.

Вхождение России в международное экономическое сообщество, в том числе планируемое присоединение к Всемирной торговой организации, подразумевает более широкое применение на территории Российской Федерации международных стандартов, разрабатываемых Комитетом по международным стандартам оценки и применяемых оценочными компаниями во всем мире, наряду с национальными стандартами оценочной деятельности. Это должно быть отражено в законодательстве об оценочной деятельности.

Основная задача совершенствования законодательства в области оценки состоит в передаче ряда функций регулирования, контроля и надзора в сфере оценочной деятельности от федерального органа государственного регулирования на уровень негосударственных, в том числе саморегулируемых, организаций.

Положения закона должны быть направлены на формирование механизма, обеспечивающего надлежащее выполнение ряда функций регулирования, контроля и надзора в сфере оценочной деятельности негосударственными организациями.

В частности, следует определить требования к осуществлению оценочной деятельности, порядок вступления в члены саморегулируемой организации оценщиков, а также перечень оснований для отказа в принятии в члены саморегулируемой организации.

В настоящее время в качестве критериев для включения некоммерческой организации, объединяющей оценщиков в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков, рассматривается следующее:

ν объединение в составе саморегулируемой организации оценщиков в качестве ее членов не менее 500 физических лиц, отвечающих требованиям, установленным Законом;

ν наличие компенсационного фонда, который формируется за счет денежных взносов их членов в размере, установленном ст. 24.6 настоящего Закона;

ν наличие коллегиального органа управления (совет директоров) и функционально специализированных органов и структурных подразделений;

ν наличие стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных в соответствии с требованиями Закона.

В рамках своей деятельности саморегулируемая организация оценщиков обязана:

ν формировать компенсационный фонд для обеспечения ответственности членов саморегулируемой организации оценщиков перед потребителями произведенных оценщиками услуг и иными третьими лицами;

ν контролировать деятельность членов саморегулируемой организации оценщиков на предмет соблюдения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и иных нормативных правовых актов, федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности и деловой (профессиональной) этики саморегулируемой организации оценщиков;

ν применять меры дисциплинарного воздействия к членам саморегулируемой организации за нарушения законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и иных нормативных правовых актов, федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности и деловой (профессиональной) этики саморегулируемой организации оценщиков;

ν отказать в принятии в члены саморегулируемой организации оценщиков в случаях, установленных Законом;

ν исключать членов из саморегулируемой организации в случае нарушения требований, установленных Законом и внутренними документами саморегулируемой организации, а также в случае неустранения в срок, установленный решением дисциплинарного комитета саморегулируемой организации, нарушения, повлекшего приостановление членства;

ν вести реестр членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставлять информацию, содержащуюся в этом реестре, заинтересованным лицам в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом;

ν организовывать проведение переподготовки оценщиков;

ν проходить обязательную ежегодную аудиторскую проверку.

**Оценщики** единовременно могут быть членами только одной саморегулируемой организации оценщиков.

Федеральный закон должен регламентировать порядок разработки федеральных стандартов оценки, а также их утверждения.

Необходимо предусмотреть передачу отдельных функций уполномоченного федерального органа исполнительной власти саморегулируемым организациям оценщиков, в частности функций контроля за деятельностью членов саморегулируемой организации, в том числе в форме проверок, предметом которых является соблюдение стандартов оценки и законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

К ведению уполномоченных федеральных органов отнесен надзор за деятельностью саморегулируемых организаций, который проводится в форме плановых и внеплановых проверок.

Проектом Закона определены функции Национального совета по оценочной деятельности.

Национальный совет по оценочной деятельности может быть создан саморегулируемыми организациями в целях обеспечения общественных интересов и формирования единых подходов к осуществлению оценочной деятельности, координации деятельности саморегулируемых организаций оценщиков, а также для взаимодействия саморегулируемых организаций оценщиков с государственными органами власти и потребителями оценочных услуг. Национальный совет создается в форме некоммерческой организации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

К ведению Национального совета отнесены следующие основные вопросы:

ν обсуждение вопросов государственной политики в сфере оценочной деятельности;

ν разработка федеральных стандартов оценки;

ν рассмотрение проектов нормативных правовых актов, регулирующих оценочную деятельность, и рекомендации по их утверждению уполномоченным федеральным органом;

ν разработка кодекса этики оценщиков, рекомендаций по его применению и контролю за соблюдением норм профессиональной этики;

ν рассмотрение и рекомендации к применению обучающих программ образовательных учреждений, осуществляющих профессиональное обучение специалистов в области оценочной деятельности;

ν разработка рекомендуемого порядка повышения квалификации специалистов-оценщиков;

ν разработка рекомендуемых требований к минимальному стажу (стажировке) специалистов-оценщиков и оценщиков ⎯ индивидуальных предпринимателей;

ν создание общероссийского третейского суда в сфере оценочной деятельности;

ν рассмотрение обращений, ходатайств, жалоб саморегулируемых организаций оценщиков, потребителей услуг в области оценочной деятельности, оценщиков, специалистов-оценщиков.

Другим не менее важным документом, обеспечивающим правовое регулирование оценочной деятельности, является «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности». Они позволяют точно и недвусмысленно трактовать основные понятия, используемые оценщиками в своей профессиональной деятельности. К наиболее важным можно отнести определение видов оцениваемой стоимости, подходов и методов оценки, экспертизы отчета об оценке. В рассматриваемых Стандартах установлены требования к процедуре оценки, которая должна включать подготовку договора об оценке, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки; анализ рынка, выбор методов в рамках каждого из подходов к оценке, осуществление необходимых расчетов, обобщение результатов, определение итоговой величины стоимости объекта оценки.