

## COMPARATIVE APPROACH TO REAL ESTATE VALUATION

V.V. Kartseva, N.T. Abdulsalamov

***Abstract.** The essence of the comparative approach to real estate valuation is revealed. The main requirements for the assessment report are outlined. The leading stages of the comparative approach are described. The main price-forming factors are listed.*

***Keywords:** real estate valuation, valuation approaches, comparative approach, market value, appraiser, self-regulation.*

Об авторах:

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

АБДУЛСАЛАМОВ Натиг Тельман-оглы – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: abdulsalamov.00@mail.ru

About the authors:

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

ABDULSALAMOV Natig Telman-ogly – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: abdulsalamov.00@mail.ru

УДК 347.21

## САМОРЕГУЛИРУЕМЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ И ИХ НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ

В.В. Карцева, М.Д. Джиджиков

© Карцева В.В., Джиджиков М.Д., 2024

***Аннотация.** Проведен анализ саморегулируемых организаций оценщиков, включенных в реестр саморегулируемых организаций. Изучены требования к саморегулируемым организациям оценщиков. Обозначены их функции и значение. Рассмотрены функции и значение национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков. Проанализированы функции совета по оценочной деятельности.*

*Ключевые слова: оценщик, оценочная деятельность, саморегулируемые организации, национальное объединение, оценочная деятельность, ассоциация.*

Согласно законодательству РФ, субъектами оценочной деятельности являются граждане, состоящие в саморегулируемой организации (СРО) оценщиков и застраховавшие свою ответственность. Оценщик может реализовывать свою деятельность, занимаясь частной практикой, а также в качестве юридического лица. Оценщик может быть членом только одной СРО оценщиков [2].

Саморегулируемая организация оценщиков – некоммерческая структура, созданная для регулирования оценочной деятельности и контроля за деятельностью своих членов в части соблюдения ими законодательства и разработанных СРО стандартов и правил, включенная в единый государственный реестр СРО оценщиков и объединяющая на условиях членства [2].

Статус СРО оценщиков приобретается организацией с даты ее включения в единый государственный реестр СРО оценщиков. За включение сведений об ассоциации (союзе) взимается государственная пошлина (на момент написания статьи она составляла 6 500 руб.) [1; 2].

У СРО оценщиков обязательно должны быть в наличии 300 членов; компенсационный фонд; орган управления, специализированные отделы, структурные подразделения; официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»; стандарты и правила оценочной деятельности [2].

С даты исключения сведений о СРО из вышеназванного реестра данная организация утрачивает свой статус [2].

К функциям СРО оценщиков относят:

1. Разработку стандартов и правил.
2. Установку размера членских взносов и порядка их уплаты, разработку и утверждение правил и условий приема, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности.
3. Представление интересов своих членов в их отношениях с органами государственной власти и местного самоуправления;
4. Прием и исключение членов.
5. Контроль за соблюдением членами законодательства, стандартов и правил, разработанных СРО.
6. Ведение реестра членов и предоставление информации из этого реестра заинтересованным лицам.
7. Организацию информационного и методического обеспечения членов.

8. Осуществление иных функций, установленных законодательством [2].

Актуальный реестр действующих СРО оценщиков приведен в таблице [4].

Реестр СРО оценщиков

Наименование	Рег. номер	Количество членов	Дата регистрации
Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»	0005	387	11.12.2007
Ассоциация «Русское общество оценщиков»	0003	2 984	09.07.2007
Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков “Экспертный совет”»	0011	1 360	28.10.2010
«Национальная коллегия специалистов-оценщиков»	0006	940	19.12.2007
«Свободный оценочный департамент»	0014	468	20.05.2013
Ассоциация – СРО оценщиков «Союз»	0004	369	08.08.2007
Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»	0007	456	27.12.2007
Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки»	0002	583	04.07.2007
Некоммерческое партнерство – СРО «Деловой союз оценщиков»	0012	440	25.02.2011
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»	0001	1014	28.06.2007
Саморегулируемая организация «Союз “Федерация специалистов оценщиков”»	0017	675	23.12.2016
Саморегулируемая организация – ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»	0009	322	20.11.2009
«Региональная ассоциация оценщиков»	0013	529	30.12.2011
«Союз саморегулируемых организаций оценщиков»	0008	12	23.03.2009

Общее количество оценщиков составило 31 176 человек. При этом в настоящее время в СРО входят 10 527 человек. Остальные оценщики были исключены из СРО из-за приостановления своей деятельности или по другим причинам [4].

В целях удовлетворения общественных интересов, формирования единых подходов к осуществлению оценочной деятельности, выработки общей позиции оценщиков по вопросам регулирования их деятельности, координации деятельности СРО оценщиков, а также для успешного взаимодействия данной организации с органами государственной власти и

местного самоуправления, потребителями услуг СРО вправе создавать национальное объединение СРО оценщиков и иные объединения саморегулируемых организаций оценщиков [2].

Национальным объединением признается некоммерческая организация, членами которой являются более 75 % СРО оценщиков, включенных в сводный реестр членов СРО оценщиков и объединяющих более чем 50 % оценщиков, включенных в сводный реестр членов СРО оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.

Национальное объединение не вправе отказать СРО оценщиков, соответствующей требованиям, в приеме в свои ряды. Национальное объединение не вправе осуществлять деятельность, приносящую доход [2].

Основными функциями национального объединения СРО оценщиков являются:

1. Обсуждение вопросов государственной политики в области оценочной деятельности.

2. Представление интересов СРО оценщиков в органах власти и местного самоуправления.

3. Осуществление методической деятельности в области саморегулирования, подготовка проектов нормативных актов, методических пособий, рекомендаций.

4. Формирование предложений по выработке государственной политики в области оценочной деятельности, совершенствования правового и экономического регулирования.

5. Защита прав и законных интересов СРО.

6. Рассмотрение проектов нормативных правовых актов.

7. Разработка дополнительных образовательных программ, рекомендаций о минимальном стаже оценщиков, сроке стажировки лиц, претендующих на членство в СРО оценщиков.

8. Рассмотрение обращений, ходатайств, жалоб на СРО оценщиков от потребителей услуг в области оценочной деятельности и оценщиков;

9. Размещение и возврат средств компенсационного фонда, переданных национальному объединению СРО оценщиков [2].

Национальное объединение «Союз саморегулируемых организаций оценщиков» включает 12 из 13 СРО оценщиков. Таким образом, он объединяет порядка 97 % оценщиков России [6]. Главное направление работы союза – сохранение и развитие института независимой оценки в Российской Федерации [6]. Представители СРО оценщиков входят в состав совета по оценочной деятельности. Согласно законодательству, совет по оценочной деятельности создается при уполномоченном федеральном органе (в Российской Федерации данным органом является Министерство экономического развития) [2].

Совет по оценочной деятельности формирует стратегии развития оценочной деятельности в среднесрочном периоде; осуществляет постоянный мониторинг рынка оценочных услуг, работы комиссий по оспариванию кадастровой стоимости; взаимодействует с национальным объединением «Союз саморегулируемых организаций оценщиков»; рассматривает предложения, касающиеся совершенствования методологии оценки; проводит экспертизу проектов нормативно-правовых актов; анализирует эффективность применяемых СРО оценщиков мер дисциплинарного воздействия; предлагает к рассмотрению Министерству экономического развития предложения по совершенствованию нормативных правовых актов; сотрудничает с международными организациями для решения затруднений, касающихся оценочной деятельности [3].

Совет призван обеспечить коммуникацию как внутри сообщества оценщиков, так и с потребителями оценочных услуг и государством для оперативного снятия стратегических вопросов, возникающих в оценочной отрасли [7].

### **Библиографический список**

1. Налоговый кодекс Российской Федерации: [принят Гос. Думой 16.07.1998]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19671/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/) (дата обращения: 24.03.2024).
2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федер. закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант». Источник: <https://base.garant.ru/12112509/> (дата обращения: 24.03.2024).
3. Об утверждении положения о совете по оценочной деятельности и положения о его рабочих органах: Приказ М-ва экономического развития Рос. Федерации от 05.11.2014 № 700. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант». Источник: <https://base.garant.ru/70844642/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/> (дата обращения: 24.03.2024).
4. Реестры саморегулируемых организаций [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/present\\_new/cc\\_sro\\_reestr!/ut/](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/present_new/cc_sro_reestr!/ut/) (дата обращения: 24.03.2024).
5. Национальное объединение СРО оценщиков официально зарегистрировано! [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://srooo.ru/press\\_center/news/3016101/](http://srooo.ru/press_center/news/3016101/) (дата обращения: 24.03.2024).
6. О Союзе [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://souzsoo.ru/o-souze> (дата обращения: 24.03.2024).
7. Оценочная деятельность [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.economy.gov.ru/material/departments/d20/ocenochnaya\\_deyatelnost/](https://www.economy.gov.ru/material/departments/d20/ocenochnaya_deyatelnost/) (дата обращения: 24.03.2024).

## SELF-REGULATORY ORGANIZATIONS OF APPRAISERS AND THEIR NATIONAL ASSOCIATION

V.V. Kartseva, M.D. Dzhidzhikov

***Abstract.** The analysis of self-regulating organizations of appraisers included in the register of self-regulating organizations is carried out. The requirements for self-regulating organizations of appraisers have been studied. Their functions and meaning are indicated. The functions and significance of the national association of self-regulating organizations of appraisers are considered. The functions of the appraisal review board are investigated.*

***Keywords:** appraiser, appraisal activity, self-regulatory organizations, national association, appraisal activity, association.*

Об авторах:

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

ДЖИДЖИКОВ Михаил Жангарович – студент, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: dgangir46@gmail.com

About the authors:

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

DZHIDZHNIKOV Mikhail Dzhangarovich – Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: dgangir46@gmail.com

УДК 336.226.212.1

## ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В.В. Карцева, А.А. Дмитриева

© Карцева В.В., Дмитриева А.А., 2024

***Аннотация.** Описан опыт налогообложения недвижимого имущества в зарубежных странах. Указаны особенности налогообложения объектов недвижимости в ряде государств. Сделан вывод,*