

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/diplomnaya-rabota/180530>

Тип работы: Дипломная работа

Предмет: Экономика

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 3

1 Теоретические основы оценочной деятельности 5

1.1 История развития оценочной деятельности в Российской Федерации 5

1.2 Правовые основы оценки объектов недвижимости 8

1.3 Регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации 16

2 Анализ индивидуального предпринимательства в сфере оценки в современных экономических условиях 23

2.1 Требования к деятельности профессиональных оценщиков 23

2.2 Характеристика оценщика как индивидуального предпринимателя. 27

2.3 Оценка объектов недвижимости индивидуальными предпринимателями 39

3 Решение проблемы развития индивидуального предпринимательства в оценочной деятельности 44

3.1 Тенденции развития саморегулируемых организаций оценщиков 44

3.2 Совершенствование работы индивидуальных предпринимателей в области оценки 53

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 58

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И БИБЛИОГРАФИЧЕСКИХ ИСТОЧНИКОВ 59

Виды объектов недвижимости для целей внесения сведений о них в кадастр недвижимости приведены в пункте 1 части 4 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости":

- земельный участок;
- здание;
- сооружение;
- помещение;
- машино-место;
- объект незавершенного строительства;
- единый недвижимый комплекс;
- предприятие как имущественный комплекс.

В статье 130 ГК РФ в качестве самостоятельных объектов гражданских прав выделяются такие виды недвижимого имущества, как жилые и нежилые помещения.

Жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства) (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ).

ГК РФ содержит несколько статей, касающихся понятия «цена» (в статье 424 используется термин - «цена», в статье 485 - «цена товара», в статье 555 - «цена в договоре продажи недвижимости»). При этом ни в одной из указанных статей нет упоминания о необходимости включения или невключения в цены сумм налогов (далее - налогообложение). Необходимо заметить, что в статье 424 указывается следующее: «Исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон», то есть цена соответствует платежу.

Для целей настоящего Федерального закона под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости. Оценка стоимости недвижимости — это процесс определения стоимости объекта или отдельных прав в отношении оцениваемого объекта недвижимости. Из статьи 3 Федерального закона №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" выделяют следующие виды стоимости:

1. Рыночная стоимость;
2. Инвестиционная стоимость;
3. Ликвидационная стоимость;
4. Кадастровая стоимость .

Для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1. Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
2. Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
3. Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки.

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Для целей настоящего Федерального закона под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Для целей настоящего Федерального закона под инвестиционной стоимостью понимается стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки .

Профессиональные оценщики применяют на практике следующие подходы к оценке любого вида недвижимости:

1. Сравнительный подход;
2. Затратный подход;
3. Доходный подход.

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами — аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом — аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Затратный подход (подход на основе активов) — совокупность методов оценки, в которых стоимость объекта равна сумме стоимости земельного участка и стоимости воспроизводства (замещения) всех улучшений, за вычетом накопленного износа, и стоимости обязательств, то есть стоимость объекта оценки зависит от стоимости создания аналогичного объекта. Данный подход применяется для оценки отдельно стоящих зданий, домовладений, предприятий.

Доходный подход к оценке недвижимости базируется на определении стоимости объекта недвижимости на основе расчета ожидаемых доходов от владения (использования) этим объектом. Этот показатель является очень важным, поскольку позволяет прогнозировать стоимость объекта на перспективу .

1.3 Регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации

Основополагающим нормативным актом в области регулирования оценочной деятельности является Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в котором определено, что оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности . Отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности, также регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации и рядом Федеральных законов: «О саморегулируемых организациях», «Об акционерных обществах», «Об обществах с ограниченной ответственностью», «О рынке ценных бумаг», «О несостоятельности (банкротстве)», «Об исполнительном производстве» и другими. В соответствии со статьей 3 ГК РФ, помимо Федеральных законов и международных договоров, к нормативно-правовым актам Российской Федерации, регулирующим

отношения, возникающие при проведении оценочной деятельности, относятся: Конституция Российской Федерации, Указы Президента Российской Федерации, Постановления Правительства Российской Федерации, Акты Министерства экономического развития и иных Федеральных органов исполнительной власти .

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости . Оценочная деятельность, являясь неотъемлемой частью практического хозяйствования, обеспечивает информационную основу для принятия верных управленческих решений, способствует структурной перестройке экономики, формированию конкурентной рыночной среды, активизации инвестиционных процессов. В настоящее время в Российской Федерации сформирована законодательная база и разработаны соответствующие механизмы для осуществления регулирования оценочной деятельности, однако, практические аспекты деятельности субъектов оценочной деятельности и оценочных компаний не всегда отвечают современным критериям. Выявление и анализ имеющихся проблем, определение перспектив развития, является необходимым инструментом для совершенствования механизма регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации.

Оценочная деятельность является важнейшим элементом инфраструктуры имущественных отношений. В свою очередь, государственное регулирование оценочной деятельности оказывает существенное влияние на ее развитие. В Российской Федерации система регулирования оценочной деятельности направлена на повышение качества оценочных услуг с учетом международного опыта и запросов потребителей . На современном этапе система регулирования оценочной деятельности в РФ определяется ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ, принимаемыми в соответствии с ним иными нормативно-правовыми актами РФ, а также через уполномоченные федеральные органы. Например, современная система правового регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации осуществляется Министерством экономического развития РФ, которое обеспечивает нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности и выработку единой государственной политики. Также при Министерстве экономического развития создан Совет по оценочной деятельности, состав которого утверждает его глава. Совет, в свою очередь, состоит из двадцати четырех представителей: семь потребителей оценочных услуг, семь представителей саморегулируемых организаций оценщиков, три представителя уполномоченных органов и семь представителей некоммерческих организаций. Данный совет принимает участие в разработке проектов федеральных стандартов оценки и типовых правил профессиональной этики, а также в рассмотрении вопросов государственной политики в области оценочной деятельности .

В настоящее время помимо государственного регулирования оценочной деятельности существует саморегулирование, которое регламентируется ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ. Схематично система регулирования оценочной деятельности представлена на рисунке 1.

Главная цель совершенствования системы государственного регулирования оценочной деятельности в РФ заключается в том, чтобы повысить качество профессиональных услуг, чему способствует стандартизация оценочных услуг. Согласно распоряжению Министерства экономического развития РФ от 16.06.2014 № 132р-УА была принята Концепция формирования системы стандартов, правил и требований в сфере оценочной деятельности, причем с учетом международных стандартов оценки [7]. Система стандартов оценки состоит из Федеральных стандартов оценки и стандартов, правил СРОО. На данный момент существует 13 Федеральных стандартов оценки, которые представлены в Таблице 1, за исключением ФСО № 6 «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков», так как он утратил свою силу согласно приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 08.12.2016 № 786.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И БИБЛИОГРАФИЧЕСКИХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021).
2. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ.
3. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ "ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО N 2)" Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 255.

4. Будагов И.В., Хахук Б.А., Кушу А.А., Гура Д.А. Эволюция исследовательских подходов к оценке и налогообложению недвижимости. Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2016. № 3 (185). С. 201-216.
5. Голотина Ю.И., Ковтуненко М.Г. Проблемы классификации объектов недвижимости в России // В сборнике: Научный диалог: Экономика и менеджмент Сборник научных трудов по материалам XV международной научной конференции. 2018. С. 8-13.
6. Грязнова А.Г., Оценка недвижимости: учеб. пособие /А.Г.Грязнова, ред. М.А. Федотова – Москва:Финансы и статистика, 2018 — 496 с.
7. Гушель О.И. Краткий курс лекций по учебной дисциплине Оценка недвижимости. Часть 1. Минск: Белорусский национальный технический университет, 2020. — 59 с.
8. Дорожкина Е. А., Холощак Н. С. Вопросы регулирования рынка услуг региона (на примере оценочных услуг) // Вестник ВУиТ. 2019. №3.
9. Коряшкин Г.А., Оценка стоимости в Российской Федерации: учеб. пособие/ Г.А. Коряшкин; ред. М.А. Иванова. – Моска: Московский оценщик, 2018. – 266с.
10. Косорукова И.В., Пылаева А.В., Емельянова М.А. Обучение оценщиков в России: проблемы и перспективы // Профессиональное образование в современном мире. 2017. № 2. С. 1028-1041.
11. Леви А.Б., О правовой природе норм Международных стандартов оценки имущества (МСО)/ учеб. пособие/ А.Б. Леви. – Москва: Просвещение, 2019. – 236с.
12. Матвейкина Ж.В., Самойлова Т.Ф., Калинин А.А., Строгий Б.Н. Кадастр недвижимости и мониторинг земель. Курс лекций. Учебное пособие. — Под. ред. Ж.В. Матвейкиной. — Волгоград: Азово-Черноморский инженерный институт — филиал Донской ГАУ, 2020. — 244 с.
13. Новоселова И.В. Развитие жилищной политики России на основе опыта европейских стран // Научное обозрение. – 2016. – № 10. – С. 224-226.
14. Новоселова И.В., Дрокина К.И., Агаджанян А.Н. Роль сектора коммерческой аренды в обеспечении населения надлежащим жильем // Актуальные проблемы социальноэкономического развития России. – 2019. – № 3. – С.49-53.
15. Осенняя А.В., Середин А.М., Будагов И.В., Хахук Б.А., Анисимова Л.К., Кушу А.А., Гура Д.А., Пастухов М.А.. Кадастровая оценка как основа налогообложения недвижимости. – Краснодар, 2017.
16. Осенняя А.В., Грибкова И.С., Пастухов. М.А. Кадастр недвижимости. – Краснодар, 2015
17. Осенняя А.В., Будагов И.В., Хахук Б.А., Бондаренко Е.С. Налогообложение объектов недвижимости: опыт зарубежных стран / Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2017. № 2(200). С. 153-162.
18. Осенняя А.В., Будагов И.В., Хахук Б.А., Кушу А.А. Кадастровая оценка единого недвижимого комплекса // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2017. № 2 (200). С. 118- 124.
19. Осенняя А.В., Будагов И.В., Хахук Б.А. Проблемы методики кадастровой оценки в современных условиях // Современные исследования основных направлений гуманитарных и естественных наук: материалы Междунар. науч.-практ. конф./под ред. И.Т. Насретдинова. -Казань, 2017. С. 742-743.
20. Осенняя А.В., Середин А.М., Будагов И.В., Хахук Б.А., Анисимова Л.К., Кушу А.А., Гура Д.А., Пастухов М.А. Кадастровая оценка как основа налогообложения недвижимости. Краснодар, 2017.
21. Проблемы развития саморегулируемых организаций в предпринимательской деятельности в Российской Федерации: сборник материалов круглого стола. 11 ноября 2019 года / Оренбургский институт (филиал) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»; отв. ред. и авт. предисловия А.Э. Захарова. - Оренбург, 2019. - 135 с.
22. Сидоренко М.И., Осенняя А.В. Применение экспертной системы для лучшей точности определения кадастровой стоимости массовыми методами /Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). 2015. № 2. С. 95-97.
23. Тарасова А. Ю., Тарасов Ю. А. Основные проблемы оценочной деятельности в России // Apriori. Серия: Естественные и технические науки. 2018.
24. Тихонова К. В. Ретроспективный анализ нормативно-правовых актов, регулирующих определение кадастровой стоимости / К. В. Тихонова, Е. В. Малова // Экономика и экология территориальных образований. — 2021. — Т. 5, № 1. — С. 89-96
25. Тевелева О. В. Цифровая трансформация оценочной деятельности / О. В. Тевелева // Цифровая экономика. – 2018. – № 4(4). – С. 38-50
26. Воскресенская Е. В. О правовой природе оценочной деятельности // Инновационная наука. 2015. №4-3. - URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-pravovoy-prirode-otsenочноy-deyatelnosti>

27. Крутеева О. В., Павленко В. А., Соловьева Ю. Ю. Формирование концепции оценочной деятельности в условиях современного рынка // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2014. №1. - URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/formirovanie-kontseptsii-otsenочноy-deyatelnostiv-usloviyah-sovremennogo-rynka>
28. Медовый А.Е. Проблемы повышения качества оценочной деятельности // Актуальные проблемы экономики, социологии и права. 2017. - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=32709445>
29. Медовый А.Е. Проблемы, перспективы и направления развития оценочной деятельности в России // Актуальные проблемы экономики, социологии и права. 2018. - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=35314942>
30. Может ли оценщик быть ИП? – URL: <http://www.garant.ru/ia/opinion/author/timofeev/1411591/>
31. Может ли оценщик быть ИП? – URL: <http://www.garant.ru/ia/opinion/author/timofeev/1413922/>
32. Оценка недвижимости. – URL: <https://nn.vladis.ru/news/ocenka-nedvizhimosti-vsya-informaciya>
33. Перечни обобщенных тем, глоссариев, источников информации, экзаменационных вопросов для проведения квалификационного экзамена в области оценочной деятельности по направлениям [Электронный ресурс] // Министерство экономического развития Российской Федерации. URL: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/corpmanagment/activity/2017090601>.
34. AI-Russia / Библиотека эффективных кейсов / ДомКлик. - URL: <https://ai-russia.ru/library/domclick>

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/diplomnaya-rabota/180530>