

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ

Провалова Е.В., кандидат сельскохозяйственных наук, доцент,
тел. 8(927) 815-22-01, provalova2013@yandex.ru

Провалов В.Е., студент, тел. 8(999) 723-58-59, vitya.provalov@mail.ru

Малов А.С., студент, тел. 8(996)6061345, malowalidi@yandex.ru

ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ

***Ключевые слова:** недвижимость, оценщики, стандарты оценивания, нормативно-правовые акты, стоимость недвижимости, объект недвижимости.*

В работе показаны особенности проведения оценки недвижимости в зарубежных странах, по сравнению с Российской Федерацией. Рассматриваются страны ближнего и дальнего зарубежья. Физическому лицу, прежде чем приобрести жильё за рубежом, необходимо изучить зарубежный опыт оценки недвижимости.

Введение. В разных государствах может сильно отличаться действующее законодательство. Поэтому оценка недвижимости за рубежом проводится по-другому. [1] Если сравнивать технологию проведения анализа стоимости недвижимого имущества в европейских странах и Украине, разногласия и сложности не возникают. Сетевые базы информации, графики, показывающие изменение цен на рынке, между нами отлажены. [3]

Материалы и методы исследования. Европейская группа ассоциации оценщиков имеет свои нормативно-правовые акты. Так, последняя редакция была осуществлена в 2000 году. Согласно документу, существует 9 основных стандартов (правил) и 13 рекомендаций.

Результаты и обсуждения. В цивилизованной стране, где действует буква закона, клиенту предоставляется возможность обратиться к профессиональному риелтору и не волноваться о результатах. Опытные специалисты, с хорошей репутацией, работают честно. [2]

Таким образом, в разных государствах оценка недвижимости может сильно отличаться. Поэтому в этой статье мы расскажем, что такое оценка

стоимости зарубежной недвижимости.

В 1977 году была создана Европейская группа оценщиков основных фондов. Ее главной задачей было разработать основные общие стандарты оценивания. Сегодня это организация называется, как «Европейская группа ассоциации оценщиков». Сюда входят государства Центральной и Восточной Европы, а также такие страны, как Россия, Чехия, Венгрия, Польша, Болгария, Румыния и Албания. Они все сотрудничают между собой и поддерживают одни правила при проведении оценки. [5]

Так, основными целями этой группы можно назвать:

- предоставление помощи профессиональным оценщикам в процессе подготовки документации;
- установление определенных общих способов и подходов к проведению оценки недвижимости;
- поддержание качества путем согласования общей степени квалификации;
- разъяснение и установление конкретной роли эксперта-оценщика.

Оценка недвижимости в США также имеет свои особенности, которые регулируются специальными стандартами. Так, в США обязательным для применения являются Единые стандарты профессиональной оценочной практики (или сокращенно ЕСПОП). [4]

Данные правила создаются и утверждаются таким уполномоченным органом, как Совет по стандартам оценки Фонда оценки, который, в свою очередь, является некоммерческой организацией. На сегодняшний день в этот Фонд вступило более 50 компаний (в качестве спонсоров или участников). Впервые ЕСПОП были составлены в 1986-1987 годах и сразу же были адресованы Фонду оценки. Одновременно с этим Фонд закрепил свои авторские права на Единые стандарты.

Заключение. Таким образом, оценка зарубежной недвижимости в США выполняется согласно стандартам, разработанным данной организацией. Кроме того, Фонд имеет две очень важные функции, а именно:

- Предоставляет финансовую помощь для осуществления оценочной деятельности.
- Выбирает участников, которые являются членами Совета по стандартам оценки и Совета по определению квалификации эксперта.

Перед тем, как приобрести недвижимость за рубежом, хорошо изучите международные стандарты оценки недвижимости. [6]

Несколько раз подумайте, прежде чем купить жилье в азиатском государстве или стране, входящей в Латинскую Америку, к примеру, в Мексике. О высоком показателе цивилизованности здесь можно только мечтать. Придется потрудиться, чтобы определить реальную цену приобретаемой квартиры или дома. В первую очередь, необходимо будет изучить зарубежный опыт оценки недвижимости.

Библиографический список:

1. Аклъчев А.М. Ценообразование в переходной экономике: Учеб. пособие – Махачкала: ИПЦ ДГУ, 2015. – 160 с.

2. Гречихин, В.Н. Земельные ресурсы и проблемы их использования/ В.Н. Гречихин, Е.В. Провалова// Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения: материалы VI Международной научно-практической конференции. – Ульяновск. - 2015. С. 54-59.

3. Гречихин, В.Н. Развитие территорий - задачи текущего дня / В.Н. Гречихин, Е.В. Провалова, И.В. Калинина // Материалы Национальной научно-практической конференции «Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения» - Ульяновский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина (Ульяновск)- 2019. – С.97-103.

4. Провалова, Е.В. Теоретические основы оценки недвижимости / Е.В. Провалова, В.Е. Провалов // Наука и образование: Мичуринский государственный аграрный университет (Мичуринск). – Т.3. - №3.- С. 106.

5. Провалова, Е.В. Приемы планировки и застройки территории при формировании многофункциональных комплексов города Ульяновска / Е.В. Провалова, Г.А. Шайдуллина // Никоновские чтения: Федеральный научный центр аграрной экономики и социального развития сельских территорий - Всероссийский научно-исследовательский институт экономики сельского хозяйства (Москва). – 2019. - С. 352-354.

6. Провалова, Е.В. Уточнение границ земельных участков: обязанность или осознанная необходимость? / Е.В. Провалова, Ю.А. Сальников // IX Международная научно-практическая конференция

«Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения». – Ульяновск. – 2018. – С. 75-79.

FEATURES OF REAL ESTATE VALUATION IN FOREIGN COUNTRIES

Provalova E.V., Provalov V.E., Malov A.S.

Keywords: *real estate, appraisers, valuation standards, regulatory legal acts, real estate value, real estate object.*

The paper shows the features of real estate valuation in foreign countries, compared with the Russian Federation. The countries of the near and far abroad are considered. An individual, before buying a home abroad, needs to study foreign experience in real estate valuation.