

Оценка недвижимости в Кыргызской Республике

Докладчик: Игнатенко Нина Сергеевна

AL★STAR

Центр оценки и экспертизы собственности "Al-Star"

Кыргызская Республика, 720040, г. Бишкек, ул. Логвиненко, 59,

тел./факс: 996 (312) 90 16 60,

E-mail: al-star@mail.ru, сайт:

www.al-star.kg

ЗАКОН КР «Об оценочной деятельности»

от 22 декабря 2021 года № 155

Закон вступил в силу с 1 апреля 2022 года

- До введения закона действовали с 1997 года Временные правила деятельности оценщиков и оценочных организаций в КР, утвержденные постановлением Правительства КР №537.
- Были внесены изменения и принималась новая редакция 21.08.2003 г.

ЗАКОН КР «Об оценочной

деятельности» от 22 декабря 2021 года № 155

- **Глава 1. Общие положения**
- **Глава 2. Основания для осуществления оценочной деятельности и порядок ее проведения**
- **Глава 3. Государственное регулирование оценочной деятельности**
- **Глава 4. Заключительные положения**

Глава 1. Общие положения

- **Статья 3. Основные понятия, используемые в настоящем Законе**
- **Статья 4. Объекты оценки**
- **Статья 5. Субъекты оценочной деятельности**
- **Статья 6. Права оценщика**
- **Статья 7. Обязанности оценщика**
- **Статья 8. Независимость оценщика**
- **Статья 9. Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности**
- **Статья 10. Права и обязанности заказчика**

Глава 1. Общие положения

- **Статья 11. Стандарты оценки**
- **Статья 12. Подходы к оценке**
- **Статья 13. Стоимость объекта**
- **Статья 14. Обязательность проведения независимой оценки**
- **Статья 15. Оценка имущества для страхования**
- **Статья 16. Кадастровая оценка**
- **Статья 17. Судебно-экспертная оценка**

Глава 2. Основания для осуществления ОД и порядок ее проведения

- **Статья 18. Основания и условия осуществления оценочной деятельности**
- **Статья 19. Обязательные требования к договору на проведение оценки**
- **Статья 20. Отчет об оценке**
- **Статья 21. Рецензирование отчета об оценке**
- **Статья 22. Профессиональные объединения оценщиков**
- **Статья 23. Рассмотрение споров**

Глава 3. Государственное регулирование оценочной деятельности

- **Статья 24. Государственное регулирование оценочной деятельности**
- **Статья 25. Ответственность за нарушение законодательства об оценочной деятельности**

Стандарты оценки

- **Утверждены постановлением Правительства КР от 3.04.2006 года № 217.**
- **Внесены изменения (В редакции постановления Правительства КР от 15 ноября 2016 года № 593)**

Содержание стандартов

- **СТАНДАРТ основных понятий и принципов оценки**
- **СТАНДАРТ оценки бизнеса**
- **СТАНДАРТ оценки движимого имущества**
- **СТАНДАРТ оценки недвижимого имущества**
- **СТАНДАРТ оценки нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности**
- **СТАНДАРТ требований к содержанию и оформлению отчета по оценке**

СТАНДАРТ оценки недвижимого имущества

- **Распространяется на оценку:**
- **- земельных участков;**
- **- зданий и сооружений, их отдельных частей и пристроек, в том числе обеспечивающего их функционирование инженерного оборудования;**
- **- объектов незавершенного строительства;**
- **- многолетних насаждений**

Подходы к оценке

- При оценке недвижимого имущества используются следующие подходы:
- - затратный;
- - сравнительный;
- - доходный

Недвижимость, как объект оценки

- Для объектов оценки недвижимости в качестве родового признака, определяющего их среди других объектов, является непосредственная связь с землей. Причем, и сама земля как участок, и все что с нею неразрывно связано будут представлять собой недвижимое имущество.
- Недвижимое имущество отличает постоянство местоположения, а следовательно уникальность его характеристик, конкретная полезность и относительная ограниченность предложения. Следствием постоянства местоположения является необходимость особого способа передачи недвижимого имущества от одного владельца к другому-через переход прав на это имущество. Поэтому объектом оценки скорее являются права по отношению к недвижимому имуществу, чем это имущество как материальная/физическая вещь.

Имущество, имущественные права

- В нашем СТАНДАРТЕ основных понятий и принципов оценки в понятие «имущество» включены и имущественные права.
- Имущество - понятие, применяемое для обозначения:
 - 1) совокупности вещей и материальных ценностей, состоящих в собственности лица (физического и юридического), государства или местного сообщества, либо принадлежащего организации на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. В состав имущества входят также деньги, ценные бумаги и нематериальные активы;
 - 2) совокупности вещей и имущественных прав на получение вещей или имущественного удовлетворения от других лиц (актив);
 - 3) совокупности вещей, имущественных прав и обязанностей, которые характеризуют имущественное положение их носителя (актив и пассив)

Недвижимость, как объект оценки

- **Оценка недвижимости-это определение стоимости всех прав, интересов, обязательств по отношению к недвижимому имуществу.**
- **Рыночная стоимость права пользования земельным участком (с указанием срока, частичное право) отражается в данных бухгалтерского учета как нематериальный актив.**

Квалификационные уровни оценщиков в КР

- **Порядок проведения сертификации оценщиков в Кыргызской Республике утвержден Постановлением Кабинета Министров от 10.06.2022 г. №312**

Квалификационные уровни оценщиков

- Оценщик недвижимого имущества второй категории;
- • Оценщик движимого имущества второй категории;
- • Оценщик первой категории;
- • Оценщик высшей категории

Оценка по уровням квалификации

- **1. Оценщик недвижимого имущества второй категории:**
 - - здания, строения и сооружения, земельные участки
- **Оценщик движимого имущества второй категории:**
 - - транспортные средства, машины, механизмы и оборудование

Оценщик первой категории:

- - объекты недр и природные ресурсы, интеллектуальная собственность и нематериальные активы, а также движимое и недвижимое имущество

Оценщик высшей категории:

- - объекты бизнеса, включая оценку ценных бумаг, а также все виды имущественного комплекса и имущественных прав в составе:
- - оценка недвижимого имущества;
- - оценка движимого имущества;
- - оценка объектов недр и природных ресурсов;
- - оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов

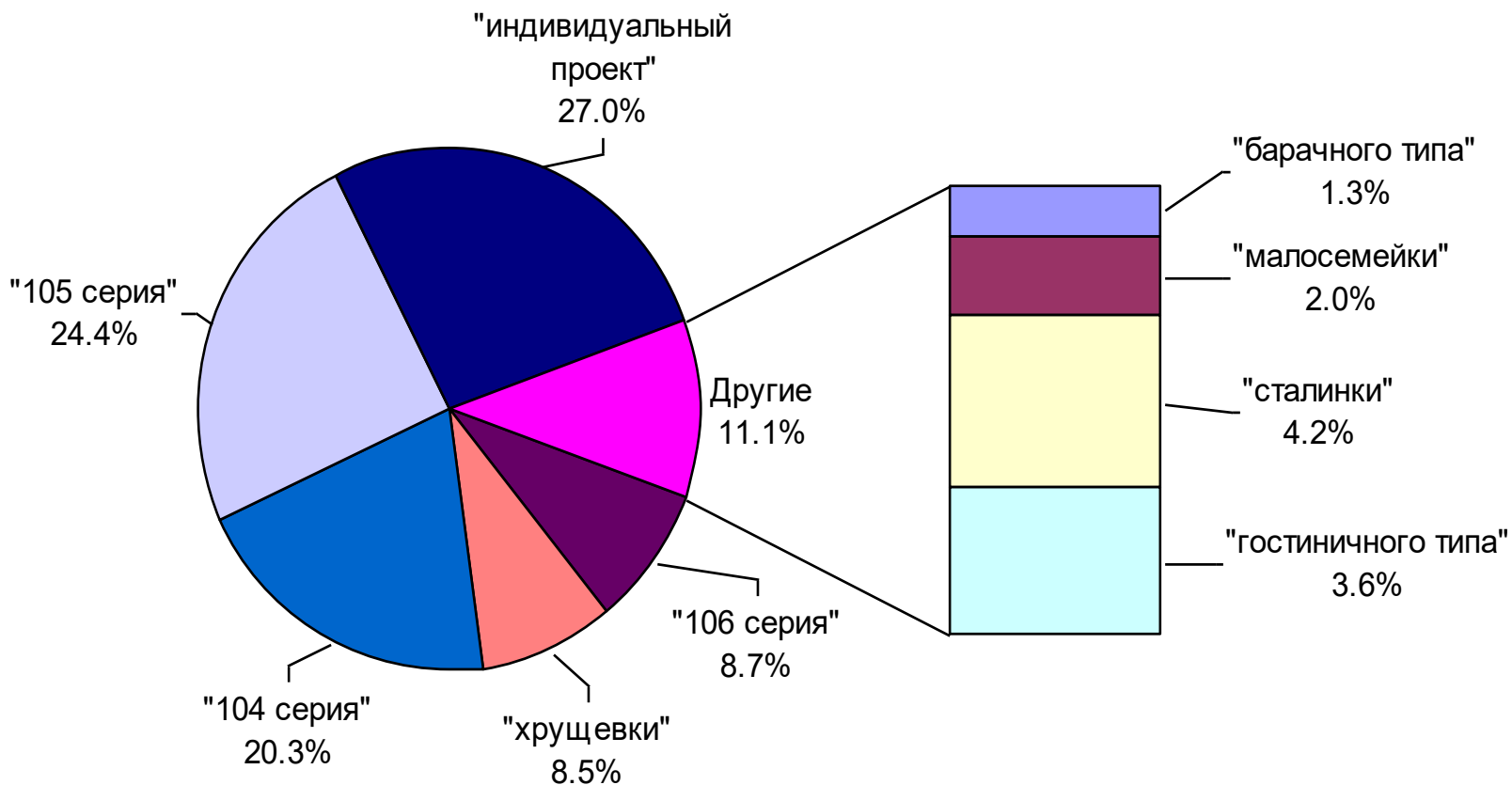
Индексы рынка жилой недвижимости г. Бишкек

- Начиная с 2000 года на кафедре «Математические методы и исследование операций в экономике» КРСУ стали выполняться расчеты индекса стоимости жилья и индекса ценового ожидания.
- С 2004г. результаты стали еженедельно публиковаться в городской газете «Мегаполис»
- С 2008г. стали выставляться на сайте кафедры emm.kg.

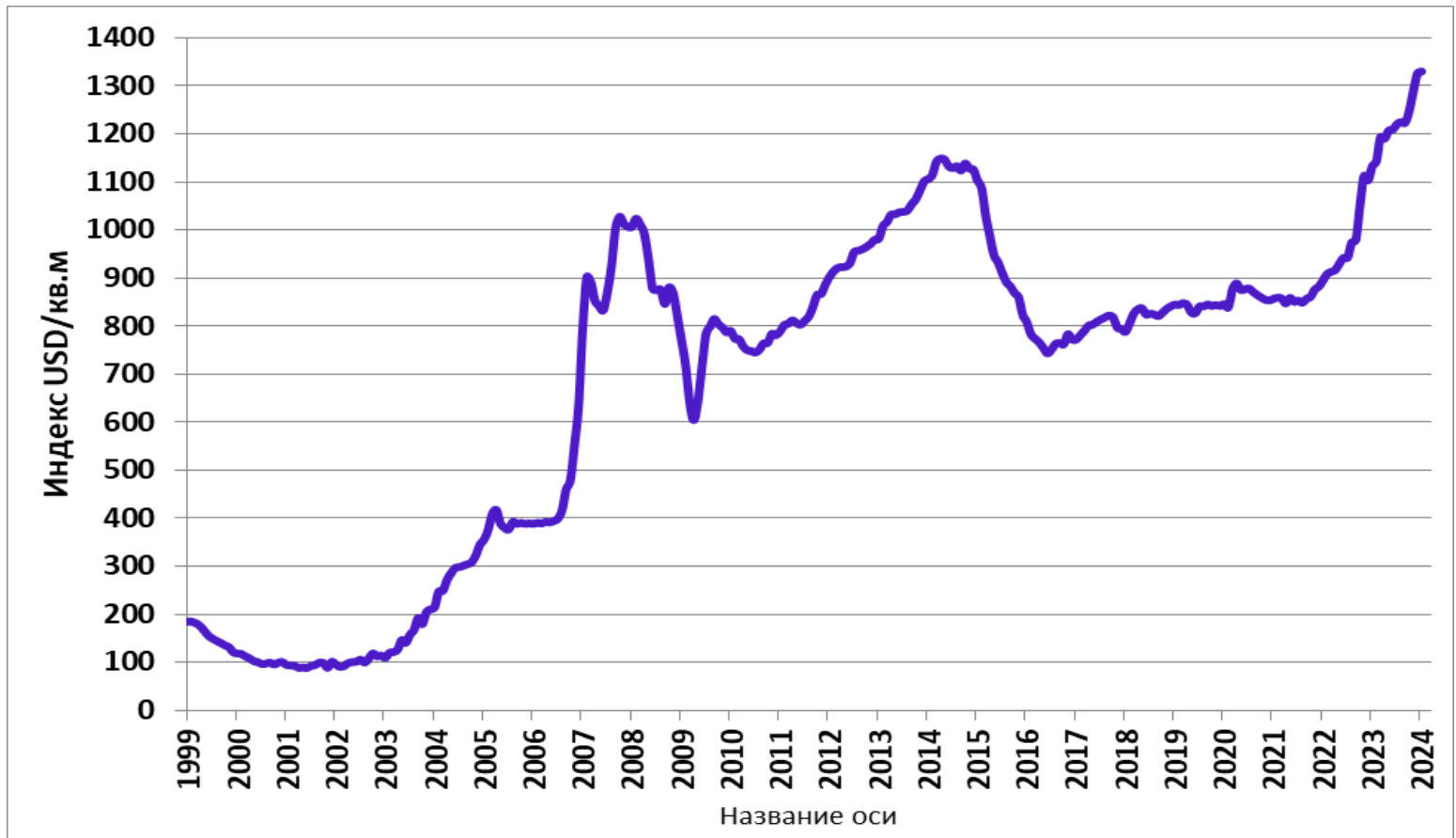
Индексы рынка жилой недвижимости г. Бишкек

- На сегодняшний день на сайте можно посмотреть динамику индексов за выбранный пользователем период. Индексы недвижимости рассчитываются по разработанной на кафедре методике, использующей подход московского аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости».
- Для расчетов используется база данных предложений квартир на продажу, предоставляемая риэлторами, а также информация, собираемая из частных объявлений, опубликованных в газетах и на Интернет-сайтах.
- Объем недельной выборки составляет 1000-1500 квартир

Структура предложений на продажу по типам квартир



Динамика индекса стоимости жилья в г. Бишкек за 1999-2024 гг.



Ценовое зонирование г. Бишкек

