

image not found or type unknown



Формирование гражданского общества, нового хозяйственного механизма на базе рыночных отношений, правового государства является основной целью проводимых в настоящее время реформ. Для достижения этой цели необходимо решить целый комплекс задач. Одной из основных задач на современном этапе является структурная перестройка хозяйственного механизма с целью формирования конкурентной рыночной среды.

Отличительной особенностью рыночных механизмов является в первую очередь формирование конкурентной среды при распределении и перераспределении ресурсов. Оценка имущества и нематериальных активов как раз и призвана способствовать решению этих проблем.

Вопросы создания и развития правового государства включают в себя целый комплекс мер по обеспечению равных прав всем членам общества, включая и имущественные права. Соответственно, задачей правового государства является создание условий для защиты этих прав и обеспечение гарантий для справедливой оценки этих прав.

Таким образом, можно констатировать, что развитие и формирование оценки как специального вида деятельности является составной частью общего процесса реформирования экономики и создания правового демократического государства.

Оценка имущества и нематериальных активов является самостоятельным профессиональным видом деятельности. Оценка, в первую очередь, является новым научным направлением, со своей методологией, терминологией, принципами исследований и т.д.

Базируясь на мировом опыте развития оценки, в современных условиях России необходимо создавать и развивать национальную систему оценки. Недопустимо как слепое копирование зарубежного опыта, так и создание неких “принципиально новых” подходов, не учитывающих общемировые тенденции в развитии этого научного направления.

История оценочной деятельности

В процессе развития российского рынка всё большее значение приобретает квалифицированная оценка стоимости объектов собственности. Однако немногие знают, что профессия оценщика, появившаяся еще в XIX веке, не является новой для России и имеет свою историю.

Необходимость работ по оценке была связана прежде всего с объективной потребностью в создании так называемого фискального кадастра - подробного описания недвижимой собственности. Первые предпосылки для проведения кадастровых работ, неотъемлемой частью которых являлась оценка, возникли в 1861 году, когда было отменено крепостное право.

Изданное в 1864 году "Положение о земских учреждениях" предусматривало изменение базы налогообложения, и частично - переход на налогообложение имущества граждан России. Размер налога определялся доходностью и ценностью имущества. Например, показатели доходности пахотных и сенокосных земель определялись на основе средней величины урожая, а леса оценивались по годовому доходу от рубки. В Нижегородской губернии в основу оценки земель были положены естественноисторические исследования почв, выполненные В.В. Докучаевым (классификации почв по физико-механическим и химическим показателям). В то же время в Херсонской губернии впервые была сделана попытка учета климатических факторов при оценке земли, в частности, засухи.

В каждой местности традиционно складывались определенные формы получения дохода от земли, определявшие ее ценность. К основным формам относились самостоятельное ведение хозяйства и сдача земель в аренду. На северо-западе и юго-западе России была распространена так называемая "чиншевая" аренда, заключающаяся в праве наследственного пользования землей за постоянную ежегодную плату владельцу.

Самым надежным способом использования земли была долгосрочная аренда, далее шла сдача аренды на один посев, а также "издольная" аренда, при которой владелец получал определенную долю урожая. Наиболее рискованным считалось получение дохода при ведении хозяйства самим владельцем.

Помимо оценки сельскохозяйственных земель, проводились и работы по оценке городской недвижимости. "Городовое положение" 1870 года уполномочило городские власти производить оценку для определения налога на недвижимость, размер которого рассчитывался в процентах от чистого дохода от использования данной недвижимости, а при невозможности определить доход налог

рассчитывался исходя из материальной стоимости.

## **Механизм регулирования оценочной деятельности**

Согласно Концепции развития оценочной деятельности в Российской Федерации основными механизмами регулирования оценочной деятельности являются:

- лицензирование оценщиков;
- аттестация специалистов в области оценочной деятельности; система стандартов и положений оценочной деятельности;
- утверждение учебных программ по переподготовке специалистов в области оценочной деятельности;
- сертификация услуг;
- страхование гражданской ответственности оценщиков.

Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации, состоит из Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", принимаемых в соответствии с ним федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, а также из международных договоров Российской Федерации.

Согласно статье 18 Федерального закона "Об оценочной деятельности в РФ" контроль за 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. Главным органом в контроле за осуществлением оценочной деятельности является Министерство государственного имущества Российской Федерации.

Функциями уполномоченных органов являются:

- контроль за осуществлением оценочной деятельности;
- регулирование оценочной деятельности;
- взаимодействие с органами государственной власти по вопросам оценочной деятельности и координация их деятельности;

- согласование проектов стандартов оценки;
- согласование перечня требований, предъявляемых к образовательным учреждениям, осуществляющим профессиональную подготовку оценщиков в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, разрабатываются и утверждаются Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В целях саморегулирования оценочной деятельности оценщики вправе объединяться в ассоциации, союзы, иные некоммерческие организации. Поэтому дополнительно к государственному регулированию регулирование оценочной деятельности осуществляется такими саморегулируемыми организациями оценщиков и распространяется на членов таких саморегулируемых организаций.

Саморегулируемые организации оценщиков могут выполнять следующие функции:

- защищать интересы оценщиков;
- содействовать повышению уровня профессиональной подготовки оценщиков;
- содействовать разработке образовательных программ по профессиональному обучению оценщиков;
- разрабатывать собственные стандарты оценки;
- разрабатывать и поддерживать собственные системы контроля качества осуществления оценочной деятельности.

Помимо Федерального закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” и стандартами Российского общества оценщиков на территории субъектов Федерации действуют местные подзаконные акты по оценке, согласованные с Федеральным законом. Так, например, в Москве действует Закон г. Москвы от 11.02.98 г. № 3 “Об оценочной деятельности в городе Москве”. Европейской группы ассоциаций оценщиков (ЕГАО) приняты Европейские стандарты оценки 2000 (ЕСО 200), в связи с чем Российское общество оценщиков приступило к формированию системы евросертификации оценщиков в России.

Для обеспечения единого правового и методологического пространства на всей территории Российской Федерации нормативные акты органов управления

субъектов Российской Федерации, затрагивающие оценочную деятельность, должны проходить согласование в Мингосимуществе России.

18 января 2002 года Государственная дума 334 голосами приняла в первом чтении законопроект об изменениях и дополнениях в закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в части приведения этого закона в соответствие с иными законами РФ.

## **Российские стандарты оценки**

“Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности” были утверждены 6 июля 2001 г. Постановлением Правительства Российской Федерации № 519. Согласно этому Постановлению разработка и утверждение методических рекомендаций по оценочной деятельности применительно к различным объектам оценки (по согласованию с федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими регулирование в соответствующей сфере деятельности), видам стоимости объекта оценки, проведению оценки, а также экспертизы отчетов об оценке, было возложено на Министерство имущественных отношений Российской Федерации (Минимущество России).

Требования Стандартов являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки. Согласно требованиям Стандартов при составлении отчета об оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

В Стандарте оценки дается определение основных видов стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки. Помимо определения рыночной стоимости объекта оценки в Стандарте дается определение видов стоимости, отличных от рыночной. К таким видам относятся:

- стоимость объекта оценки с ограниченным рынком товаров;
- стоимость замещения объекта оценки;
- стоимость воспроизводства объекта оценки;
- стоимость объекта оценки при существующем использовании;

- инвестиционная стоимость объекта оценки;
- стоимость объекта оценки для целей налогообложения;
- ликвидационная стоимость объекта оценки;
- утилизационная стоимость объекта оценки;
- специальная стоимость объекта оценки.

В Стандарте дается определение трех основных подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного. Согласно требований Стандартов, оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) данные подходы к оценке. При этом оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки, определяемые в Стандарте как способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки, при этом согласно требованию Стандартов итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

## **Затратный подход**

При применении затратного метода следует помнить, что полученная на его основе стоимость является базисом рыночной стоимости доходоприносящего объекта. Например, рыночная стоимость комплекса автозаправочной станции будет значительно больше затрат на строительство, а стоимость гостиницы, расположенной в неудачном месте (на окраине города), будет меньше, чем стоимость, определенная затратным методом.

Практика показывает, что наибольшие проблемы при использовании затратного подхода возникают в связи с оценкой рыночной стоимости земли. Наиболее достоверным методом оценки земли с позиций западной теории является метод сравнительного анализа сопоставимых продаж. Использование этого метода в российских условиях практически невозможно из-за неопределенности российского законодательства о земле и непрозрачности информации о сделках по купле или продаже земельных участков.

Затратный подход, используемый для оценки недвижимости, основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Однако здесь необходимо понимание различия между восстановительной стоимостью (стоимостью воспроизводства) объекта и стоимостью замещения.

Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства) определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительномонтажных работ. При определении восстановительной стоимости воспроизводятся тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Граница между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

В российских условиях объектом оценки является не полное (абсолютное) право собственности на земельный участок, а лишь право пользования на правах аренды. Теория оценки стоимости земельного участка выделяет здесь пять основных методов определения стоимости: капитализация земельной ренты (доходный подход); метод соотнесения (переноса); метод развития (освоения); техника остатка для земли; метод прямого сравнительного анализа продаж. Определение стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты заключается в капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей. В России мало распространена практика сдачи в аренду частных земельных владений, арендуются главным образом государственные и муниципальные земельные участки. При этом нормативная цена земли неадекватна ее рыночной стоимости.