

Содержание:

Image not found or type unknown



Введение

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.

Становление и развитие оценки возможно только в условиях рыночных отношений при четком определении роли и места государства в вопросах ценообразования и правового регулирования предпринимательской деятельности.

Формирование оценки возможно только на основе создания общего правового, методологического и информационного пространства на всей территории Российской Федерации. Создание изолированных региональных или ведомственных нормативных и инструктивных актов или иных документов, не связанных с общей системой оценки в РФ, является недопустимым.

Оценка как профессиональный вид деятельности должна отвечать текущим потребностям проводимых экономических реформ, а также учитывать как региональные, так и отраслевые особенности.

Социальный и экономических эффект от развития оценочной деятельности может быть достигнут только при условии соблюдения принципа равенства прав и обязанностей всех участников оценочного процесса, включая и органы государственной власти.

Основной функцией государства в формировании оценки должно явиться, в первую очередь, создание системы правового регулирования этого вида деятельности.

Оценкой должны заниматься как государственные, так и частные оценщики. При этом и те, и другие должны иметь равные возможности для реализации своих профессиональных навыков и работать в общем правовом, методологическом и информационном пространстве.

Развитие оценки является необходимым условием для преодоления существующего экономического кризиса, проведения полноценной структурной перестройки, активизации инвестиционных процессов.

Целью выпускной квалификационной работы является анализ развития оценочной деятельности в РФ.

Для раскрытия достижения поставленной цели были определены следующие задачи:

изучить теоретические аспекты становления и развития оценочной деятельности в РФ;

провести анализ требований к проведению оценки в РФ;

отобразить особенности применения затратного, сравнительного и доходного подходов;

представить основные направления развития оценочной деятельности в РФ.

В первой главе представленной выпускной квалификационной работы рассказано об истории оценочной деятельности в Российской Федерации, даны основные понятия, представлена информация о нормативных документах, регулирующих оценочную деятельность - законы, постановления, стандарты, в том числе российские и международные. Представлена информация о регулировании оценочной деятельности, ее лицензировании и контроле за соблюдением лицензионных требований.

Вторая глава рассказывает о функционировании оценщиков в стране, методологической основе оценочной деятельности. Показаны различные подходы к оценке объектов недвижимости, методы оценки. Рассказано о формировании и содержании отчета об оценке, представляемого оценщиком после выполнения работ.

В третьей главе представлены основные направления развития оценочной деятельности в РФ. Отдельно рассмотрен вопрос, касающийся подготовки оценщиков, так как этот момент является одним из основных условий развития рынка оценки.

Глава 1. Теоретические аспекты становления и развития оценочной деятельности в РФ.

1.1 История оценочной деятельности в РФ

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.

Позднее городские думы начали выпускать инструкции для избираемых ими оценочных комиссий, в которых был зафиксирован порядок определения валового дохода с учетом простоя квартир, а также перечислены статьи расходов на их

содержание. Наибольшей обстоятельностью отличались инструкции Риги и Харькова. Первый опыт оценки в Харькове был неудачным из-за постоянной смены состава оценочной комиссии и отсутствия централизованного руководства. Однако в 1892 году была избрана новая оценочная комиссия, состав которой был усилен профессорами высших учебных заведений города Харькова. Кроме этого, для общей координации хода оценочных работ был создан наблюдательный совет.

В методологическом плане результаты оценки в Харькове дали существенное развитие оценочному ремеслу. Вся недвижимость в Харькове была разделена на восемь типов:

жилая недвижимость с теплыми и холодными пристройками;

торговые помещения (теплые и холодные);

фабрики и промышленные объекты;

доходные и промышленные сады;

склады;

промышленные дворы;

огороды, поля, сенокосы и выгоны;

пустыри.

В качестве единицы измерения земли была принята квадратная сажень, а для всех построек - кубическая сажень.

При определении признаков доходности принималось во внимание местоположение недвижимости и особенности того типа, к которому она относилась.

Статистическая обработка информации позволила оценочной комиссии разделить все городские домовладения на двенадцать типов. Было проведено также деление города на разряды местностей по средней арендной плате за одну комнату, а так как эти разряды встречались вперемежку, то вся территория была предварительно разбита на 54 района.

Результаты оценки городской недвижимости в Харькове, также как и результаты оценки земель Нижегородской губернии, позволили сформулировать

основополагающие принципы и подходы к оценке, которые впоследствии только уточнялись и дополнялись.

июня 1893 года правительство России издало закон о переоценке всех видов имущества в 34-х губерниях. Одновременно с законом были утверждены "Правила оценки недвижимых имуществ", а 4 июня 1894 года министр финансов Витте утвердил инструкцию по разъяснению закона. Таким образом, для оценочных работ была создана законодательная база.

В 1894 году на IX съезде русских естествоиспытателей и врачей в Москве профессор А.И. Чупров организовал подсекцию статистики при географической секции, на заседании которой присутствовало 86 статистиков из 16 губерний. Этим было положено начало регулярным съездам специалистов в области оценочной статистики.

Следует отметить, что порядок проведения оценки, определенный законом 1893 года, оказался не совсем удачным, так как, несмотря на усилия губернских оценочных комиссий, не удавалось создать единообразие оценки не только в масштабах государства, но и даже в масштабах губерний. Именно поэтому 18 января 1899 года был принят новый закон об оценке недвижимого имущества, главным отличием которого стала передача компетенции установления оценочных норм от уездных к губернским оценочным комиссиям. Кроме этого, данный закон предусматривал государственное финансирование оценочных работ в 34-х губерниях в размере одного миллиона рублей в год.

В целом, с точки зрения методологии и общей организации оценки, Россия в конце прошлого века была одной из ведущих стран. Основными недостатками являлись конфликты оценочных комиссий с земствами, отсутствие единообразия в методике оценки, а также специальной контролирующей организации.

Может быть, это звучит удивительно, но оценка как вид профессиональной деятельности в России стояла в конце прошлого века на уровне, которого Европа и Америка достигли только в шестидесятых- семидесятых годах XX столетия. Закон от 8 июня 1893 года об оценке недвижимого имущества, подлежащего земским сборам, привел в движение все губернии земской России и заставил российское чиновничество разработать инструкции по оценке недвижимых имуществ и методы описания и выработки норм доходности при оценке на высочайшем экспертном уровне.

К сожалению, за десятилетия социализма все эти достижения были полностью утрачены. В наше время в России нет должной юридической базы для оценки и оценочной деятельности.

История оценочной деятельности на российском рынке возобновилась примерно 7 лет назад. За это время сформировались профессиональные общественные объединения, появились специализированные издания, были разработаны образовательные программы и методики, и оценка заняла свое место в ряду новых профессий, появление которых продиктовано развитием рынка в России.

Можно сказать, что современный этап развития рынка оценочных услуг во многом напоминает период, уже пройденный Россией в конце прошлого века. Поэтому всесторонний учет уроков развития русской оценочной статистики поможет избежать повторения старых ошибок.

1.2 Объекты и субъекты оценочной деятельности

Согласно Федеральному закону Об оценочной деятельности в Российской Федерации под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

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:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо

стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Субъектами оценочной деятельности признаются, с одной стороны, юридические лица и физические лица (индивидуальные предприниматели), деятельность которых регулируется федеральным законом об оценочной деятельности (оценщики), а с другой - потребители их услуг (заказчики).

К объектам оценки относятся:

отдельные материальные объекты (вещи);

совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

права требования, обязательства (долги);

работы, услуги, информация;

иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оценщики должны точно определять и различать такие термины: цена, рынок, затраты и стоимость. Термин цена обычно относится к цене продажи (транзакции), а также обмена. Цена - это свершившийся факт. Цена представляет сумму (объем) того, что определенный покупатель согласен заплатить, а определенный продавец получить за товар в сложившихся обстоятельствах. Как правило, обстоятельства транзакции отражают условия, сложившиеся в каком-то из многочисленных рынков. Рынок - это набор предложений, в которые покупатель и продавец переносятся с помощью ценового механизма. Рынок может быть определен географически (шведский рынок, европейский рынок), продуктами или их особенностями, количеством доступных покупателей, продавцов или другими особенностями. Рынок образуется взаимодействием индивидуальных (физических и юридических) лиц, обменивающих наборы прав на другие ценности, например деньги. Специфические рынки определяются в зависимости от типа, местоположения, типичных характеристик владения и другими атрибутами,

определяющимися участниками обмена товарами. В качестве примеров специфических рынков можно привести рынки недвижимости с небольшими (на одну-две семьи) новыми жилыми домами, продающимися по цене близкой к \$ 100 000, либо рынок многоквартирных домов, расположенных в центральной части города. Термин затраты - используется оценщиками в связи с производством, но не обменом. Затраты могут быть либо уже свершившимися, либо определенными на текущий момент. В числе нескольких видов затрат определяют: прямые затраты, непрямые затраты, затраты на постройку и развитие (создание планов).

Прямые затраты включают расходы на труд и материалы, необходимые для постройки нового здания (сооружения и т.д.). Прямые затраты также называют жесткими затратами. Накладные расходы и прибыль подрядчика обычно составляют прямые затраты. Непрямые расходы включают в себя расходы иные, чем на оплату труда и материалов.

Например, это затраты на управление, оплата владельцем официальных сборов и гонораров, налогов, процентов с кредита и страховки в период строительства. Кроме того, затраты, связанные с арендой, составляющие затраты по управлению проектом до достижения определенного стабильного уровня заселения квартир. Непрямые затраты так же называют мягкими. Затраты на строительство, или цена подрядчика, обычно включает прямые затраты на оплату труда и материалов плюс непрямые затраты подрядчика. Затраты на развитие включают в себя затраты на создание недвижимости, включая землю, и приведение ее к эффективному операционному состоянию, определяются из затрат на строительство. Затраты на развитие включают прибыль разработчика или предпринимателя, воплощающего проект. Эти связанные с недвижимостью расходы непосредственно зависят от цены товаров и услуг на конкурирующих рынках: например, от затрат на строительные материалы, архитектурные планы, определенные предложением и спросом в специфических сферах, и от субъектов влияния социальных, экономических, правительственных и природных сил. Взаимоотношение цены, рынков и затрат также использует концепцию стоимости. Стоимость может иметь много значений в оценке. Используемое определение зависит от контекста и использования. На рынке понятие стоимости обычно описывается как прибыль, ожидаемая в будущем. Поскольку стоимость существует в определенный момент времени, то и оценка отражает стоимость в определенный момент времени. Стоимость в определенный момент времени - это выраженная в денежной форме ценность товаров, услуг для покупателей и продавцов. Чтобы избежать путаницы, оценщики не используют термин стоимость в одиночку - поскольку существуют

различные виды стоимости: рыночная, стоимость пользования, инвестиционная стоимость и т.д. Рыночная стоимость определяется как наиболее вероятная стоимость данного вида оцениваемого товара в данном районе в определенный период времени.

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки. Право на проведение оценки объекта является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности. Это право распространяется и на проведение повторной оценки. Результаты проведения оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Согласно статье 9 Федерального закона об оценке основанием для проведения оценки объекта оценки является договор между оценщиком и заказчиком. Договором между оценщиком и заказчиком может быть предусмотрено проведение данным оценщиком оценки конкретного объекта оценки, ряда объектов оценки либо долговременное обслуживание заказчика по его заявлениям.

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

Суд, арбитражный суд, третейский суд самостоятельны в выборе оценщика. Расходы, связанные с проведением оценки объекта оценки, а также денежное вознаграждение оценщику подлежат возмещению в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Договор между оценщиком и заказчиком заключается в письменной форме и не требует нотариального удостоверения.

Договор должен содержать:

основания заключения договора;

вид объекта оценки;

вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки;

денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки;

сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.

В договор в обязательном порядке включаются сведения о наличии у оценщика лицензии на осуществление оценочной деятельности с указанием порядкового номера и даты выдачи этой лицензии, органа, ее выдавшего, а также срока, на который данная лицензия выдана.

Договор об оценке как единичного объекта оценки, так и ряда объектов оценки должен содержать точное указание на этот объект оценки, а также его описание.

В отношении оценки объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор заключается оценщиком с лицом, уполномоченным собственником на совершение сделки с объектами оценки, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, являются своевременное составление в письменной форме и передача заказчику отчета об оценке объекта оценки.

Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В случае, если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

В отчете должны быть указаны:

дата составления и порядковый номер отчета;

основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;

юридический адрес оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;

точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;

стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;

последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;

дата определения стоимости объекта оценки;

перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.

Отчет собственноручно подписывается оценщиком и заверяется его печатью.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом об оценочной деятельности, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным

отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Суд, арбитражный суд, третейский суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.3 Регулирование оценочной деятельности

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

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.

Начало процессу регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации положил Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 12.03.2014) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В Российской Федерации понятие оценочной деятельности впервые также вводится в Федеральном законе от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 12.03.2014) "Об

оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии со ст.2 и ст. 3 вышеназванного закона оценочная деятельность - это деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости для целей совершения сделки с объектом оценки или для иных целей.

Помимо данного закона оценочную деятельность регулируют и другие нормативно-правовые акты такие как:

Постановление Правительства РФ от 06.07.2001 N 519 (ред. от 14.12.2006) "Об утверждении стандартов оценки" 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.

Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 12.03.2014) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации», устанавливает случаи обязательного проведения оценки объектов оценки.

В соответствии со статьей 8 указанного закона проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

. При определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду.

В случае приватизации государственного или муниципального имущества в соответствии со статьей 12 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 02.11.2013) "О приватизации государственного и муниципального имущества», вступившего в силу 26.04.2002, начальная цена приватизируемого государственного или муниципального имущества устанавливается на основании отчета об оценке государственного или муниципального имущества, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Причем минимальная цена (нормативная цена), по которой возможно отчуждение этого имущества, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Согласно Распоряжению Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 13.05.2002 № 1185-р «Об определении величины годовой арендной платы за пользование федеральным недвижимым имуществом, расположенным в городе Москве», арендная плата за пользование указанным имуществом устанавливается в соответствии с рыночной величиной годовой арендной платы, указанной оценщиком при определении рыночной стоимости объекта, передаваемого в аренду. П. 4 указанного распоряжения в целях реализации его положений предусмотрено выделение Минимуществом России средств на проведение конкурса по выбору оценщиков.

2002 было принято Постановление Правительства РФ N 808 (ред. от 15.09.2011) "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

В соответствии с вышеназванным постановлением Правительства орган местного самоуправления или исполнительный орган государственной власти, уполномоченные на предоставление соответствующих земельных участков определяют на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы, величину их повышения («шаг аукциона») при проведении торгов в форме аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, а также размер задатка и средства массовой информации, в которых подлежит опубликованию извещение о проведении торгов.

При использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога.

Залогодателем вещи может быть ее собственник (в нашем случае - государство или муниципальное образование) либо лицо, имеющее на нее право хозяйственного ведения, но только в случае согласия собственника имущества. Залог права аренды или иного права на чужую вещь не допускается без согласия ее собственника или лица, имеющего на нее право хозяйственного ведения, если законом или договором запрещено отчуждение этого права без согласия указанных лиц.

В договоре о залоге должны быть указаны предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. В нем должно также содержаться указание на то, у какой из сторон находится заложенное имущество.

При национализации имущества - обращении в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц (национализация), производящейся на основании закона с возмещением стоимости этого имущества и других убытков в порядке, установленном статьей 306 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

При выкупе или ином предусмотренном законодательством Российской Федерации изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд.

Действие ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 12.03.2014) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации» не распространяется на отношения, возникающие при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имуществом, закрепленным за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении, за исключением случаев, если распоряжение имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается с согласия собственника этого имущества, а также на отношения, возникающие в случае распоряжения государственным или муниципальным имуществом при реорганизации государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений, и в случаях, установленных Федеральным законом «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта».

Кроме случаев, предусмотренных ст. 8 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», необходимость проведения обязательной оценки предусмотрена рядом других Федеральных законов.

Например:

в Федеральном законе от 26.12.1995 N 208-ФЗ (ред. от 28.12.2013) «Об акционерных обществах» установлено:

привлечение независимого оценщика является обязательным для определения цены выкупа обществом у акционеров принадлежащих им акций (ст.77);

при оплате акций и иных эмиссионных ценных бумаг общества при их размещении в случае оплаты акций не денежными средствами для определения рыночной стоимости такого имущества должен привлекаться независимый оценщик;

в части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации установлено:

ценность имущества определяется исходя из его рыночной стоимости (ст. 1115), что при отсутствии соглашения между наследниками оценка наследственного имущества производится независимым оценщиком (ст. 1172);

статья 130 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 12.03.2014) "О несостоятельности (банкротстве)" включает следующие положения:

в ходе конкурсного производства конкурсный управляющий осуществляет инвентаризацию и оценку имущества должника;

для осуществления указанной деятельности конкурсный управляющий привлекает независимых оценщиков и иных специалистов с оплатой их услуг за счет имущества должника, если иной источник оплаты не установлен собранием кредиторов (комитетом кредиторов);

оценка имущества должника проводится независимым оценщиком, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом;

собрание кредиторов (комитет кредиторов) вправе определить лицо, на которое с его согласия возлагается обязанность по оплате указанных услуг с последующей внеочередной компенсацией произведенных им расходов за счет имущества должника;

имущество должника - унитарного предприятия или должника - акционерного общества, более двадцати пяти процентов голосующих акций которого находится в государственной или муниципальной собственности, оценивается независимым оценщиком с представлением заключения государственного финансового контрольного органа по проведенной оценке, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи;

на основании решения собрания кредиторов или комитета кредиторов оценка движимого имущества должника, балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату, предшествующую признанию должника банкротом, составляет менее чем сто тысяч рублей, может быть проведена без привлечения независимого оценщика;

учредители (участники) должника или собственник имущества должника - унитарного предприятия, конкурсные кредиторы, уполномоченные органы вправе обжаловать результаты оценки имущества должника в порядке, установленном федеральным законом;

статья 52 Федерального закона от 21.07.1997 N 119-ФЗ (ред. от 26.06.2007) "Об исполнительном производстве" устанавливает, что:

оценка имущества должника производится судебным приставом-исполнителем по рыночным ценам, действующим на день исполнения исполнительного документа, за исключением случаев, когда оценка производится по регулируемым ценам;

если оценка отдельных предметов является затруднительной либо должник или взыскатель возражает против произведенной судебным приставом-исполнителем оценки, судебный пристав-исполнитель для определения стоимости имущества назначает специалиста;

сторона, оспаривающая оценку имущества, произведенную судебным приставом - исполнителем, несет расходы по назначению специалиста.

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.

Раздел III Стандартов определяет основные требования к проведению оценки, этапы проведения оценки, порядок сбора и обработки информации.

Оценка объекта оценки может проводиться оценщиком только при соблюдении требования к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В случае если он не отвечает указанному требованию, оценщик обязан сообщить об этом заказчику и отказаться от заключения договора об оценке. При заключении договора об оценке оценщик обязан предоставлять заказчику информацию о требованиях законодательства

Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе о порядке лицензирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету об оценке, а также о стандартах оценки. Факт предоставления такой информации фиксируется в договоре об оценке.

Статья 20 Стандарта устанавливает шестимесячный срок действительности итоговой величины стоимости объекта оценки для целей совершения сделок.

В различных странах профессиональные организации оценщиков присваивали профессиональный статус тем, кто имел необходимое образование и достаточный опыт. Постепенно возникла потребность в формулировке общих для мировой экономики принципов, идей и правил, что нашло свое отражение в Стандартах оценки, Кодексах профессиональной этики оценщика и других документах, разработанных в 60-70-х годах. В 1981 году был образован Международный комитет по стандартам оценки имущества (МКСОИ). Задачей Комитета стала корректировка стандартов с учетом мнений разных стран и выявление различий в формулировках или в применении Стандартов. Особенно важно для МКСОИ, чтобы международные Стандарты оценки были признаны в международной бухгалтерской и другой финансовой отчетности. Поэтому МКСОИ поддерживает постоянные связи с Международным комитетом по стандартам бухгалтерского учета, Международной федерацией бухгалтеров, Международным комитетом по аудиторской деятельности, Международной организацией комиссий по ценным бумагам.

Каждый Стандарт (их четыре) соответствует некоторому классу ситуаций, относящихся к процессу оценки, и содержит следующие разделы: Введение; Область применения; Определение; Взаимосвязь со Стандартами бухгалтерского учета; Формулировка Стандарта; Замечания; Требования, предъявляемые к структуре отчета; Условия отступления от Стандарта; Дата вступления в силу.

Глава 2. Анализ требований к проведению оценки в Российской Федерации.

1 Методическая база оценки

Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации N 519 6 июля 2001 г., являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки и также при проведении оценки.

При проведении оценки объекта на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда или решения уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации оценщик обязан использовать вид стоимости объекта оценки, указанный в соответствующем определении или решении. При составлении отчета об оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Стандарты оценки определяют виды стоимости объекта оценки, подходы к оценке и методы оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой 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.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

а) стоимость объекта оценки с ограниченным рынком - стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров;

б) стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

в) стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки;

г) стоимость объекта оценки при существующем использовании - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования;

д) инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях;

е) стоимость объекта оценки для целей налогообложения - стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость);

ж) ликвидационная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов;

з) утилизационная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки;

и) специальная стоимость объекта оценки - стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в стандартах оценки.

Подходы к оценке:

затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценка во всем мире рассматривается как один из механизмов эффективного управления собственностью. Постепенно и в России с формированием класса собственников встает проблема ее эффективного использования и соответственно возникает потребность в услугах оценщика.

Основные проблемы, которые обычно призваны решать оценщики, связаны с оценкой стоимости. Она имеет большое значение для потенциального покупателя или продавца при определении обоснованной цены сделки, для кредитора - при принятии решения о предоставлении ипотечного кредита, для страховой компании - при возмещении ущерба. Если правительство отчуждает собственность, собственнику может потребоваться ее оценка, чтобы оспорить предложение правительства о справедливой компенсации.

При заключении арендного договора с включением положения о повышении уровня арендной платы последняя устанавливается в процентах от рыночной стоимости. Если одна компания стремится приобрести другую, то ей может потребоваться оценка текущей стоимости недвижимости, принадлежащей последней. Оценка может проводиться в целях оптимизации налогообложения и т.д.

Потребность в оценке стоимости может возникать в ряде случаев. Так, если гражданин или организация владеют каким-либо имуществом, находящимся в собственности государства или правительства Москвы на правах хозяйственного ведения, то при приватизации данного объекта необходимо заключение профессионального оценщика. Обязательность оценки предусматривается также при выкупе либо другом изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд. Например, если частный гараж стоит на месте планируемого проведения очередного автомобильного кольца, и его владельцу предлагают освободить место для будущей дороги, то сумма компенсации должна будет определяться независимым оценщиком. При внесении в уставный капитал предприятия не денежного вклада, превышающего 200 минимальных оплат труда, необходима его рыночная оценка.

Наиболее часто независимый оценщик привлекается при переоценке основных фондов предприятия. Оценка необходима также при привлечении инвестиций. Традиционный способ покрытия дефицита оборотных средств - кредит. Обеспечением по кредиту может быть залог имущества. Как показывает международный опыт, базой при определении залоговой стоимости является рыночная стоимость объекта залога. Для оценки уровня риска, который берет на себя кредитное учреждение, обеспечивающая себя возможностью возместить

достаточную сумму средств в случае невозврата заемщиком кредита, необходимо определить отношение между рыночной стоимостью залога и размера кредита.

Необходима оценка и в случае страхования имущества, так как требуется определить страховую стоимость этого имущества или оспорить сумму, в которую страховая компания оценила ущерб.

В соответствии с новым законодательством при заключении брачного контракта можно привлечь оценщика для определения стоимости имущества, что в случае развода значительно облегчит решение имущественных споров.

Цели оценки тесно связаны с ее методами. Оптимальность выбора того или иного метода оценки объекта в большой степени зависит от квалификации и практического опыта оценщика.

В стандартах оценки оценщикам рекомендуется определять стоимость объектов, применяя как можно большее число методов оценки, ограниченное лишь отсутствием необходимой информации. Тогда при согласовании результатов оценки по различным методам вероятность получить более точное значение стоимости объекта значительно возрастает.

Методы оценки недвижимости могут быть сгруппированы в соответствии с затратным, доходным и сравнительным (рыночным) подходом.

Методы затратного подхода подразумевают знание оценщиком специфики, правильно оценивать физический, функциональный, экономический износ, стоимость объекта при наилучшем и наиболее эффективном использовании. Для определения стоимости по методам доходного подхода необходимо знание финансовой математики, владение понятиями капитализации и дисконтирования, умения адекватно оценивать риски вложения капитала, прогнозировать денежные потоки, анализировать рыночную информацию и предвидеть динамику изменения стоимости объекта в зависимости от внешних факторов. Методы сравнительного подхода предполагают наличие достоверной рыночной информации о продажах аналогичных объектов. Эти методы являются наиболее достоверными, однако от оценщика требуется знание рынка, аналитики достаточного количества реальных сделок и правильное применение необходимых поправок (на дату продажи, местоположение, назначение и т.д.).

Рассматривая сферы применения этих методов, можно заключить, что если объект не является доходным, то для его оценки целесообразно применять затратный и

сравнительный подходы. В случае, если объект приносит доход, то основным методом становится доходный, а вспомогательными - затратный и сравнительный. Комплексное использование всех трех методов позволяет более точно обосновать рыночную стоимость объекта. В рамках каждого из подходов существуют целый ряд методик расчета рыночной стоимости.

2.2 Требования к проведению оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение с заказчиком договора об оценке
- б) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- в) анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- г) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- д) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- е) составление и передача заказчику отчета об оценке.

Оценка объекта оценки может проводиться оценщиком только при соблюдении требования к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В случае если он не отвечает указанному требованию, оценщик обязан сообщить об этом заказчику и отказаться от заключения договора об оценке.

При заключении договора об оценке оценщик обязан предоставлять заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе о порядке лицензирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету об оценке, а также о стандартах оценки. Факт предоставления такой информации фиксируется в договоре об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц; данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;

информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

2.3 Применение затратного, доходного и сравнительного подходов к оценке

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.

Согласно стандартам Российского общества оценщиков (СТО РОО 21-01-95) при оценке затратным подходом необходимо определить: рыночную стоимость участка земли; стоимость восстановления объекта или его замещения; величину накопленного износа объекта; рыночную стоимость недвижимости затратным методом как суммы стоимости участка земли и восстановительной стоимости объекта за минусом накопленного износа.

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 землевладений, арендуются главным образом государственные и муниципальные земельные участки. При этом нормативная цена земли неадекватна ее рыночной стоимости.

Самым надежным из всех вышеуказанных методов в мировой практике принято считать метод прямого сравнительного анализа продаж. Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных земельных участков, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В результате сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок, а затем определяется средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка.

Следующим этапом применения затратного подхода является определение восстановительной стоимости объекта или стоимости замещения. Существуют четыре способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения.

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений.

Количественный анализ наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб.м кирпичной кладки, 1 кв.м кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект-аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта-аналога (1 куб.м, 1 кв.м и пр.) умножается на число единиц оцениваемого объекта.

Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяется оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

Индексный способ заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом РФ и периодически публикуются в печати.

Определение накопленного износа является заключительным этапом затратного подхода.

При затратном подходе определение износа используется для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости. Учет износа объекта - это своего рода корректировка стоимости

вновь воспроизведенного здания для определения стоимости оцениваемого объекта.

В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический).

Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй - под воздействием естественных и природных факторов.

Существуют четыре основных метода расчета физического износа: экспертный (самый точный, но и наиболее трудоемкий, рассчитывается на основе создания дефектной ведомости и определения процентов износа всех конструктивных элементов здания или сооружения); нормативный (или бухгалтерский); стоимостной и метод расчета срока жизни здания.

Функциональный износ - это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Элементом устранимого функционального износа можно считать отсутствие камина, затраты на установку которого перекрываются увеличением доходности и рыночной стоимости недвижимости. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов. К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости из-за факторов, связанных как с недостатком, так и избытком качественных характеристик здания.

Если физический и в определенной степени функциональный износ можно устранить путем реконструкции или модернизации здания, то износ внешнего воздействия в большинстве случаев неустраним.

Внешний (экономический) износ - это потеря в стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические, внутриотраслевые, правовые изменения или изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям,

зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами внешнего износа в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности, штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существуют два подхода к оценке внешнего износа - сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях и капитализация потерь в доходе, относящемся к изменению внешних условий. После определения совокупного накопленного износа оценщик для получения итоговой стоимости объекта недвижимости прибавляет к рыночной стоимости земельного участка разницу полной восстановительной стоимости объекта и накопленного износа.

Затратный подход применим к оценке практически любых объектов недвижимости. Однако не во всех случаях такое применение оправданно (например, оценка доходоприносящей недвижимости).

Наиболее распространенной областью применения затратного подхода является оценка объектов на "пассивных" или малоактивных секторах рынка недвижимости. Преимущество применения затратного подхода в данном случае связано с тем, что недостаточность или недостоверность информации о состоявшихся сделках по купле-продаже объектов-аналогов в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке.

Затратный подход применяют также при технико-экономическом обосновании нового строительства, при оценке рыночной стоимости объектов незавершенного строительства и реконструируемых объектов. В этом случае затратный подход позволяет оценить эффективность инвестиционного проекта.

Используя сочетание затратного и доходного подхода, а именно сравнивая затраты на строительство объекта с полученным от него доходом, оценщик делает вывод о наилучшем и наиболее эффективном использовании земельного участка, относящегося к объекту оценки. Для отражения результатов оценки в финансовой отчетности предприятия (переоценка основных фондов) оценщики на основании Положения по бухгалтерскому учету (ПБУ 6-97) "Учет основных средств" определяют стоимость объекта оценки затратным подходом.

Постоянно расширяющейся сферой применения затратного подхода выступает рынок страховых услуг. В данном случае предпочтение этому подходу отдается потому, что страховая сумма, сумма страхового взноса и страхового возмещения определяются исходя из затрат страхователя затратным подходом.

Сравнительный (рыночный) подход к оценке недвижимости характеризуется анализом рыночных продаж объектов, аналогичных и сходных с оцениваемым. Для того чтобы данный подход был применен к конкретной ситуации, необходимо обладать большим объемом накопленных и достоверных статистических данных о продажах сопоставимых объектов недвижимости, что возможно только при условии высокой развитости рынка недвижимости.

В российских условиях для оценки объектов рыночным методом приходится использовать любые имеющиеся сведения о прошедших сделках по объектам, так как проблема поиска информации для данного метода осложняется ее закрытостью.

При оценке стоимости банка суть данного подхода заключается в том, что курс акций банка отражает рыночную привлекательность этого банка как объекта приобретения и инвестирования. Показатель рыночной привлекательности обычно рассчитывается по открытым акционерным обществам, акции которых котируются на фондовых биржах. Для того чтобы определить показатель рыночной привлекательности банка, выпустившего только обыкновенные акции, необходимо разделить прибыль после налогообложения за истекший год на число акций, находящихся в обращении на конец этого года. Полученный показатель является доходом на одну акцию. Затем рыночная продажная цена акций на любую произвольно выбранную дату соотносится с полученным результатом - доходом в расчете на одну акцию, в результате чего определяется показатель рыночной привлекательности. Для российской практики данный подход в настоящее время практически невозможно использовать на практике, ибо акции российских коммерческих банков, за исключением Сбербанка, на фондовых биржах не котируются. Тем не менее, задача прогнозирования курсовой стоимости акций банков после слияний остается актуальной.

Рынок аренды в отличие от рынка продаж является наиболее динамичным, более открытым и богатым с информационной точки зрения. Доходы от аренды в большинстве случаев являются основой для применения доходного подхода к оценке недвижимости.

Общепризнанно, что доходный подход - это наиболее информационно обеспеченный и, следовательно, наиболее достоверный подход к оценке нежилой недвижимости России. Кроме того, доходный подход при всей сложности является наиболее сильным и гибким инструментом оценки, способным решать задачи не только в области недвижимости, но и в других областях: интеллектуальной собственности, бизнеса, инвестиционных проектов и др. Рассмотрим доходный подход подробнее.

В мировой практике при доходном подходе используются: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных доходов.

Метод прямой капитализации основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации. Понятие ЧОД представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета операционных расходов и резервов на замещение. Определение ЧОД базируется на предположении, что имущество будет сдано в аренду по рыночным арендным ставкам, а в качестве прогнозного периода расчета будет взят наиболее типичный год владения.

Расчет ЧОД начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД) - ожидаемой суммарной величины рыночной арендной платы и платы от дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности (плата за пользование стоянкой, за установление настенной рекламы и т.д.). Следующим шагом расчета ЧОД является определение эффективного валового дохода (ЭВД). Для получения ЭВД предполагаемые потери от незанятости арендных площадей и неуплаты арендной платы вычитаются из потенциального валового дохода. Эти потери согласуются с вероятностью того, что часть арендной платы в течение прогнозируемого года не будет собрана, а часть площадей останется не занятой арендаторами. Так как в оценочной деятельности не существует стандартов для определения этих потерь, то лучшим способом для получения информации является рассмотрение сходного объекта собственности, для которого имеются данные по рентным платежам за продолжительный период времени, из которых можно узнать уровень потерь на практике.

ЧОД рассчитывается как разница между величиной ЭВД и величиной операционных расходов (ОР). Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода, их принято делить на:

условно-постоянные;

условно-переменные (эксплуатационные);

расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным ОР относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю, НДС, расходы на страхование.

К условно-переменным ОР относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы - это расходы на управление, коммунальные платежи, на обеспечение безопасности и т.д.

Расходы на замещение вычитаются как ежегодные отчисления (резерв) в фонд замещения (аналогично бухгалтерской амортизации).

Формула оценки выглядит так:

$$= CF / R, (2.1)$$

где: V_0 - текущая стоимость (стоимость на момент оценки) бизнеса, CF - годовой денежный поток, R - коэффициент капитализации.

Наиболее сложным этапом оценки недвижимости методом капитализации является определение коэффициента (или ставки) капитализации. В западном классическом варианте метод прямой капитализации предусматривает для капитализации использовать коэффициент (ставку), извлекаемый из рыночных сделок, по которым одновременно известны цена аренды и цена продажи. Практика показывает, что в российских условиях найти такую информацию невозможно.

Коэффициент капитализации при оценке бизнеса обычно определяется как разница между ставкой дохода на капитал (ставкой дисконта) для оцениваемого предприятия и ожидаемым среднегодовым темпом роста дохода предприятия.

Формула для нахождения коэффициента капитализации имеет вид:

$$R = r - g(2.2)$$

где: R - коэффициент капитализации, r - ставка дисконта, g - ожидаемый среднегодовой темп роста дохода.

Другим методом определения коэффициента капитализации является метод суммирования (кумулятивного построения). Суть метода состоит в том, что в качестве базовой применяется безрисковая ставка процента и к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости (премия за риск вложения в объект недвижимости, премия за низкую ликвидность, поправка на инвестиционный менеджмент и др.).

Как свидетельствует анализ последних периодических изданий, в западной оценочной практике главную роль в настоящее время играет метод дисконтирования денежных доходов. Метод дисконтирования денежных потоков - наиболее универсальный расчетный инструмент капитализации, позволяющий определить настоящую стоимость будущих денежных потоков. Денежные потоки могут произвольно изменяться, неравномерно поступать и отличаться высоким уровнем риска. Это связано со спецификой такого понятия, как недвижимое имущество. Недвижимое имущество приобретает инвестором в основном из-за определенных выгод в будущем. Инвестор рассматривает объект недвижимости в виде набора будущих преимуществ и оценивает его привлекательность с позиции того, как денежное выражение этих будущих преимуществ соотносится с ценой, по которой объект может быть приобретен.

Формула оценки бизнеса в данном случае имеет вид:

где: V_0 - оценка стоимости компании (чистая текущая стоимость), $n = 0, 1, 2, \dots, N$ - интервалы планирования, CF_n - денежный поток (отрицательный или положительный) в интервал планирования n , $CF_{(N+1)}$ - стабильный годовой денежный поток остаточного периода, определяемый по первому году, следующему после периода планирования, r - ставка дисконты (ставка дохода на инвестированный капитал), R - коэффициент капитализации для остаточного периода.

При расчете рыночной стоимости объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков последовательно определяются:

срок прогнозного периода (срок проекта);

чистый операционный доход;

прогнозные (будущие) денежные потоки по каждому периоду проекта;

возможный денежный поток от реверсии (продажи) объекта недвижимости в конце прогнозного периода;

ставка дисконтирования для будущих денежных потоков;

рыночная стоимость объекта недвижимости.

Срок прогнозного периода зависит от ряда факторов: уровня и темпа инфляции; типа объекта; климатических условий, в которых он функционирует, и др. В международной оценочной практике принято принимать средний срок проекта, если иное не предусмотрено дополнительными условиями, равным 7 - 10 годам. Для российских условий типичным сроком проекта можно принять период, равный 3-5 годам.

В соответствии с принципом ожидания основной оценки рыночной стоимости доходным методом является ЧОД, который способен генерировать в стоимость посредством дисконтирования. Этот доход должен быть спрогнозирован для каждого года использования объекта. Расчет ЧОД выполняется путем прогноза формирующих его доходов и расходов.

Для прогнозирования денежного потока от реверсии обычно выбирается один из трех способов:

прямое задание величины реверсии;

прогнозирование тенденции изменения стоимости собственности за период владения;

применение ставки дисконтирования к потоку денежных средств после уплаты налогов послепрогнозного периода.

Ставка дисконтирования определяется как средняя норма прибыли, которую инвесторы ожидают получить на капиталовложения в схожие объекты в условиях данного рынка. Поскольку норма прибыли прямо пропорциональна риску, ставка дисконтирования прямо зависит от того, насколько высоко средний оценивает уровень риска, связанный с вложением средств в покупку данной недвижимости. Чем выше уровень риска, тем больше ставка дисконтирования и соответственно меньше стоимость будущих доходов. При расчете ставки дисконтирования следует учитывать, что она рассматривается как нижний предельный уровень доходности

вложений, при котором инвестор допускает возможность вложений своих средств в данный объект, учитывая, что имеются альтернативные вложения, предполагающие получение дохода с той или иной степенью риска. Для расчета ставки дисконтирования используется несколько методик, наиболее предпочтительными из которых являются метод цены капитальных вложений и метод суммирования.

Так как метод суммирования был рассмотрен выше, то остановимся подробнее на методе цены капитальных вложений.

Этот метод расчета ставки дисконтирования основан на анализе информации фондового рынка. Расчет производится на основании трех компонентов:

номинальная безрисковая ставка;

общая доходность рынка в целом (среднерыночный портфель ценных бумаг);

коэффициент бета.

При расчете номинальной безрисковой ставки можно пользоваться показателями по безрисковым операциям - как среднеевропейскими, так и российскими. Для повышения точности расчета безрисковую составляющую ставки дисконтирования можно вычислять исходя из данных о котировках отечественных и европейских ценных бумаг.

В качестве среднерыночной доходности используется доходность по сбалансированному инвестиционному портфелю ценных бумаг. Список акций на основе котировок которых рассчитывается средняя доходность, регулярно публикуется в средствах массовой информации и в Интернете.

Метод расчета коэффициента бета заключается в анализе ключевых факторов макроэкономического, отраслевого, финансового и законодательного рисков, оказывающих влияние на компанию.

Процесс расчета настоящей стоимости осуществляется посредством приведения к текущей стоимости будущих денежных потоков по каждому периоду проекта на основе применения теории денежной стоимости во времени и заключается в последующем сложении всех полученных значений и выручки от продажи (реверсии).

Хотелось бы отметить, что в условиях развитого рынка недвижимости все три подхода при использовании достоверных данных должны приводить к примерно одинаковым результатам. Результат оценки, полученный каким-либо методом, существенно отличающийся от других, является симптомом того, что в процессе оценки была либо использована недостоверная информация, либо была допущена ошибка методического или математического характера.

Чтобы составить итоговое заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости, необходимо провести окончательное согласование результатов оценки. Для этого нужно придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Согласование результатов, так же как и цели оценки, в какой-то степени отражает адекватность применения каждого из подходов. Так, если результаты оценки необходимы для страхования объекта, предпочтение отдается затратному подходу. Если необходимо определить рыночную стоимость объекта для купли-продажи, то чаще используют методы доходного и сравнительного подходов. Если результаты оценки необходимы для того, инвестировать определенные средства в развитие объекта недвижимости, то лучше использовать один из методов доходного подхода.

2.4 Правила составления и оформления отчета об оценке

Надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, являются своевременное составление в письменной форме и передача заказчику отчета об оценке объекта оценки. Общие требования к содержанию отчета об оценке таковы.

Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые

необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В случае если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

В отчете должны быть указаны:

дата составления и порядковый номер отчета;

основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;

юридический адрес оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;

точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;

стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;

последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;

дата определения стоимости объекта оценки;

перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.

Отчет собственноручно подписывается оценщиком и заверяется его печатью.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Суд, арбитражный суд, третейский суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Глава 3. Основные направления развития оценочной деятельности в РФ.

3.1 Развитие оценочной деятельности - как важнейший аспект развития гражданского общества и рыночных отношений в экономике

Независимая оценка стоимости является информационной основой для принятия эффективных решений, как в частном, так и государственном секторах экономики, способствует защите имущественных прав участников гражданских отношений. Таким образом, развитие оценочной деятельности является в современной России важным аспектом развития гражданского общества и рыночных отношений в

экономике.

Вместе с развитием рынка в России за последние 10 лет оценочная деятельность прошла с нуля путь становления и к настоящему времени сформировалась как самостоятельная сфера деятельности в экономике.

Сложился единый рынок оценочных услуг. В настоящее время в рамках единых требований на основании федеральной лицензии оценочную деятельность осуществляют более 5300 юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Сформирована система государственного регулирования оценочной деятельности, основанная на Федеральном законе Об оценочной деятельности в Российской Федерации и включающая контроль за соблюдением оценщиками требований и условий, стандарты оценки и методические рекомендации, требования к образованию специалистов.

Развиваются саморегулируемые организации оценщиков. Налажено их взаимодействие с Минимуществом России по всему спектру проблем развития рынка оценки. Появляется первый опыт взаимодействия саморегулируемых организаций оценщиков с различными группами потребителей услуг по оценке. Осуществляется взаимодействие с международными профессиональными объединениями оценщиков: Международным комитетом по стандартам оценки (IVSC), Европейской группой ассоциаций оценщиков (TEGoVa). Представительство российских оценщиков в этих организациях, постоянный обмен информацией, перевод Международных и Европейских стандартов оценки, участие в международных научных конференциях содействует развитию национальной системы оценки в России, а также согласованности в развитии оценки в странах СНГ.

Саморегулируемыми организациями оценщиков приняты стандарты профессиональной деятельности, документы об этике бизнеса оценщика, проведении контроля качества профессиональной деятельности оценщиков, входящих в ту или иную саморегулируемую организацию. Предприняты шаги к объединению ряда саморегулируемых организаций оценщиков.

Развивается методологическая база оценки, учитывающая международный опыт, а также особенности развития экономики и правового регулирования в России. Минимуществом России в развитие стандартов оценки утверждены методические рекомендации об определении рыночной стоимости интеллектуальной собственности, земельных участков, права аренды земельных участков. Ряд

методических материалов, обобщающих опыт проведения оценочных работ в России, издан Торгово-промышленной палатой Российской Федерации. Российским обществом оценщиков переведена последняя редакция Европейских стандартов оценки. За последние годы в России издано большое количество научной и учебной литературы по оценке. Все вместе это способствует преодолению методического вакуума в оценочной деятельности.

Развитие оценки в Российской Федерации было бы невозможно без системы подготовки, переподготовки и повышения квалификации специалистов-оценщиков. Одним из важных событий на этапе становления оценочной деятельности в России стало проведение в 1993 году семинаров по оценочной деятельности, организованных Институтом экономического развития Всемирного Банка. Заметный импульс развитию образования в сфере оценки был дан в ходе формирования и развития лицензионных требований к деятельности оценщиков. В настоящее время подготовка, профессиональная переподготовка повышение квалификации оценщиков осуществляется более чем в 70 расположенных на всей территории Российской Федерации образовательных учреждениях, прошедших согласование базовых образовательных программ в Минимущество России.

В России формируется опыт оценки в ходе реорганизации крупных имущественных комплексов с участием международных и российских оценочных компаний. Обсуждение этой работы на ее различных этапах способствует росту культуры оценки, а также культуры управленческих решений в Российской Федерации. С развитием экономической реформы в России, ростом частной инициативы, ростом конкуренции, увеличением количества сделок с разнообразными экономическими ресурсами растет востребованность независимой оценки стоимости. Многосторонний анализ наиболее эффективного использования различных объектов, проводимый в ходе работы оценщиков, применение различных методик оценки способствуют в целом росту культуры управленческих решений в сфере экономики. Специалисты, обладающие знанием технологии оценки, являются интеллектуальным капиталом, необходимым для осуществления экономических преобразований. Вместе с этим, востребованность оценки предъявляет растущие требования к качеству работы оценщика. Решение этой ключевой для рынка оценки задачи решиться при тесном взаимодействии государства, саморегулируемых организаций оценщиков, образовательных учреждений, потребителей оценочных услуг.

3.2 Развитие инфраструктуры оценочной деятельности

Подготовка кадров

Подготовка оценщиков является одним из основных условий развития рынка оценки. Первоочередным шагом должно стать принятие Государственных требований к программам профессиональной переподготовки оценщиков в Российской Федерации для специализаций "Оценка стоимости недвижимости", "Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств", "Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности" (в объеме не менее 500 учебных часов), для специализации "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (в объеме не менее 800 учебных часов).

В состав образовательных программ по переподготовке должны входить, в частности, макро- и микроэкономика, право, бухгалтерский учет и аудит, экономический анализ, налоги и налогообложение, математические методы оценки, инвестиции, дисциплины специализаций в зависимости от выбранного направления оценочной деятельности.

Необходимо также проводить разработку программ повышения квалификации оценщиков в Российской Федерации, которые не должны подменять переподготовку специалистов.

Организация научных исследований

Развитие оценочной деятельности связано с проведением научных и методологических исследований. В качестве первоочередной задачи научных исследований в области оценочной рассматривается разработка следующих направлений:

совершенствование регламентации, порядка проведения и методологии переоценки основных фондов;

развитие методик определения стоимости акционерного капитала; взаимосвязь оценки и управления стоимостью предприятия;

особенности оценки стоимости финансово-кредитных институтов; оценка объектов интеллектуальной собственности в том числе созданных за счет средств

государственного бюджета; особенности оценки для целей приватизации;

совершенствование методологии и системы определения восстановительной стоимости объектов недвижимости с учетом текущих цен и расценок;

развитие методологии и нормативной базы определения средних сроков полезного использования объектов основных средств;

определение методов расчета всех видов износа для различных видов имущества, в том числе использующих методы инструментального контроля и измерения;

применение методов математической статистики применительно к задачам оценки;

совершенствование методов расчета рисков при анализе доходности объектов оценки;

развитие методик расчета ущерба при стихийных бедствиях и техногенных авариях;

определение основных методологических принципов оценки природных ресурсов;

изучение методологических проблем, связанных с использованием статистических данных в практике оценочной деятельности и в методических материалах по оценке и реструктуризации активов предприятий; создание и внедрение экспертных систем в оценке имущества. Перечисленные задачи научных исследований не исчерпывают всего круга вопросов, требующих проведения специальных научных исследований, однако проведение исследований по перечисленным проблемам является приоритетным. Целесообразно объединить усилия специалистов экономических ведомств, оценщиков, сотрудников соответствующих научных организаций в решении научно-методических вопросов по развитию оценочной деятельности.

При разработке и формировании нормативной базы в сфере ценообразования в строительстве, разработке сметного и технического нормирования в области оценки недвижимости проведение этих работ необходимо осуществлять совместно с Госстроем России.

Организация финансирования исследований может быть решена следующими способами:

создание фондов научных исследований с привлечением средств оценочных фирм и потенциальных потребителей результатов исследований, включая крупные финансово-промышленные группы;

разработка комплексной программы научных исследований, объединение и координация ресурсов фирм-исполнителей с последующей коммерческой реализацией полученной научной продукции;

подготовка предложений для получения грантов зарубежных объединений оценщиков с целью организации финансирования исследований и проведение этих исследований совместно с зарубежными специалистами. Необходимым условием экономии средств и объединения усилий различных специалистов является создание плана исследований в области оценочной деятельности в Российской Федерации и определение головных (ведущих) разработчиков (координаторов) по конкретным темам. Общую координацию этих работ должен осуществлять Межведомственный совет по вопросам регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации.

Информационное обеспечение оценочной деятельности

Процесс оценки стоимости связан с проведением анализа больших массивов информации. Основные текущие затраты при проведении конкретных оценок связаны с поиском и обработкой различной информации, необходимой для реализации цели оценки. Поэтому развитие информационного обеспечения работы оценщиков является одним из важнейших факторов успешной реализации перспективной цели Концепции.

Необходимо обеспечить участие министерств и ведомств, в том числе Госкомстата России в информационном обеспечении деятельности по оценке, в т.ч. в представлении необходимой информации о ценах в инвестиционной сфере, наличии и состоянии основных средств и других составных элементов национального богатства, инвестиционном климате, сводных характеристиках деятельности предприятий, другой необходимой информации.

Поскольку потенциальными потребителями таких информационных систем могут явиться как государственные, так и негосударственные структуры, необходимо разработать перечень информационных баз данных и согласовать этот перечень с возможными потенциальными потребителями. Необходимо провести ревизию уже существующих информационных баз.

Важнейшим вопросом является актуализация данных. Поэтому на этапе формирования перечня разрабатываемых информационных баз необходимо определять порядок их постоянного обновления.

Для создания информационных систем требуются не только финансовые и интеллектуальные ресурсы, но и законодательные решения по использованию той или иной информации. Недопустимо, чтобы информационные базы, разрабатываемые на протяжении многих лет, были "приватизированы" теми или иными ведомствами. Следует определить регламент, по которому с одной стороны был бы обеспечен равноправный доступ к информации, не являющейся государственной или иной тайной для всех участников оценочного процесса, а с другой стороны, информация, используемая в процессе оценки, могла быть проверена на достоверность всеми заинтересованными сторонами. Следует определить головную организацию, которая будет осуществлять создание и ведение перечня информационных баз, используемых для целей оценки.

3.3 Оценка как неотъемлемая часть рынка финансовых услуг

Будучи тесно взаимосвязанными, оценка, бухгалтерский учет, первичный учет и налогообложение должны иметь единый понятийный аппарат и использовать методически схожий порядок определения стоимости.

Представление достоверной информации в финансовой отчетности и формирование адекватного налогообложения невозможно без периодической оценки рыночной стоимости имущества предприятия. Отражение результатов оценки в бухгалтерской отчетности и учет результатов оценки при налогообложении являются важными задачами, решение которых связано с развитием оценки, проведением налоговой реформы и реформы бухгалтерского учета в Российской Федерации.

Возможные подходы к решению указанных задач должны быть разработаны Межведомственным советом по вопросам регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации.

В целях создания благоприятных условий для анализа данных, прогнозирования, решения вопросов инвестиционной, амортизационной и налоговой политики на региональном и федеральном уровнях, осуществляемых, как правило, с привлечением статистических данных, целесообразно принять меры к гармонизации оценки и статистического учета.

Важным вопросом развития оценочной деятельности является вопрос о взаимодействии оценщиков с другими специалистами, оказывающими услуги в финансово-экономической сфере.

В ряде нормативных документов, включая и Федеральные законы, существуют терминологические несоответствия, при которых работы, которые должны, по сути, оказывать оценщики, относятся к компетенции аудиторов.

Необходимо четко на уровне законодательства ввести разграничение этих видов деятельности. Вместе с тем, работы по ~ оценке и аудиту дополняют друг друга. Проведение полноценной оценки бизнеса невозможно без предварительного аудита.

Новым направлением в сфере услуг в современных условиях является оказание услуг предприятиям по разработке схем реструктуризации. Проведение этих работ совместно специалистами по финансовому консалтингу и оценщиками позволит повысить эффективность решений по управлению капиталом.

В настоящее время в каждой из стран, входящих в IVSC (Международный Комитет по стандартам оценки) и TEGOVA (Европейскую группу ассоциаций оценщиков), существуют национальные режимы регулирования оценочной деятельности. При этом регулирование оценочной деятельности в США отличается, например, от регулирования оценки в Великобритании или Германии.

Основным признаком, позволяющим сделать вывод о соответствии национальной системы оценки международным требованиям, является соответствие национальной системы стандартов оценки международным стандартам оценки.

Основными направлениями обеспечения соответствия оценочных работ в Российской Федерации международным требованиям является максимально возможное использование международных стандартов оценки при разработке отечественных стандартов, участие российских отделений международных аудиторских и оценочных компаний в работе российских саморегулируемых организаций оценщиков, реализация совместных оценочных работ (в том числе

консорциумами оценщиков).

Увеличение портфеля заказов у российских оценщиков, получаемых от зарубежных заказчиков на выполнение оценочных работ как на территории Российской Федерации, так и за рубежом, является одним из индикаторов реализации перспективной цели настоящей Концепции.

Заключение

В России история развития оценочной деятельности распадается на два периода: дореволюционный и современный. Уже в 1992-93 гг. отдельные специалисты начали заявлять о себе как о профессиональных оценщиках. В 1993 году была создана первая общероссийская профессиональная организация оценщиков - Российское Общество Оценщиков.

Оценка в современных условиях развивалась первоначально усилиями частных лиц, потом добавились стандарты профессиональных организаций, появились специальные законы и акты регулирующие.

В новейший период четко определились два направления оценки:

для государственных нужд

для нужд частных собственников и других частных юридических и физических лиц.

Главные моменты взаимодействия заказчика и оценщика были законодательно закреплены в 1998 году федеральным законом об оценочной деятельности. Наряду с федеральными и местными законами в систему государственного регулирования оценочной деятельности входят и соответствующие подзаконные акты.

Цели, задачи, направления и принципы государственного регулирования системы оценочной деятельности в стране определяет Концепция развития оценочной деятельности в Российской Федерации. Согласно этой Концепции, вопросы создания и развития правового государства включают в себя целый комплекс мер по обеспечению равных прав всем членам общества, включая и имущественные права. Необходимыми гарантиями при этом является справедливая оценка этих прав.

Исследуя мировой опыт развития оценки в современной России возможно развивать национальную систему оценки. Нельзя слепо копировать опыт других стран или создавать принципиально новых подходов, не учитывающих общемировые тенденции в развитии оценочной деятельности.

Формирование оценки возможно только на основе создания общего правового, методологического и информационного пространства на всей территории Российской Федерации. Создание изолированных региональных или ведомственных нормативных и инструктивных актов или иных документов, не связанных с общей системой оценки в РФ, является недопустимым.

Оценка как профессиональный вид деятельности должна отвечать текущим потребностям проводимых экономических реформ, а также учитывать как региональные, так и отраслевые особенности.

Основной функцией государства в формировании оценки должно явиться, в первую очередь, создание системы правового регулирования этого вида деятельности.

Перспективная цель - создание в Российской Федерации саморазвивающейся и адаптивной к внешним условиям системы оценочной деятельности, обеспечивающей качественные услуги по оценке стоимости. Реализация перспективной цели во многом зависит от хода развития рыночных отношений в экономике России, вместе с этим основные институты, обеспечивающие реализацию перспективной цели, предполагается сформировать до 2018 года. Для реализации перспективной цели необходимо решить следующие задачи:

обеспечить эффективный государственно-общественный контроль качества оценочных работ;

создать условия для становления и развития саморегулируемых организаций оценщиков;

максимально унифицировать понятийный аппарат и терминологию, применяемую в оценочной деятельности, с понятийным аппаратом и терминологией бухгалтерского и первичного учета, налогообложения, регистрации объектов оценки в Российской Федерации, а также с понятийным аппаратом и терминологией международных стандартов оценки;

создать систему подготовки и переподготовки кадров в области оценки;

организовать комплексные научные исследования в области оценочной деятельности;

устранить на законодательном уровне пробелы, связанные с оборотом результатов интеллектуальной деятельности, земельных ресурсов;

создать систему информационного обеспечения оценочной деятельности.

В основу государственного регулирования оценочной деятельности положены следующие принципы:

оценочная деятельность является самостоятельным видом предпринимательской деятельности;

оценка является самостоятельным научным направлением, со своей методологией, терминологией, принципами исследований;

становление и развитие оценки возможно только в условиях рыночных отношений и правового регулирования предпринимательской деятельности;

базируясь на мировом опыте оценочной деятельности, в современных условиях России необходимо создавать и развивать национальную систему оценки.

Недопустимо как копирование зарубежного опыта, так и создание "принципиально новых" подходов;

развитие оценочной деятельности возможно только на основе общего правового, методологического и информационного пространства на всей территории Российской Федерации.

создание изолированных региональных или ведомственных нормативных и иных документов, не основанных на общероссийском законодательстве об оценке, является недопустимым;

мероприятия по развитию оценочной деятельности должны отвечать текущим потребностям проводимых экономических реформ;

эффективным развитие оценочной деятельности может быть только при соблюдении принципа баланса прав, обязанностей и ответственности всех участников оценочного процесса, при наличии добросовестной конкуренции независимых оценщиков.

Обеспечение взаимодействия и координации деятельности органов государственной власти по вопросам оценочной деятельности является необходимым условием эффективного государственного регулирования рынка оценки. Для реализации этой задачи в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 20 августа 1999г. № 932 Мингосимуществом России создан Межведомственный совет по вопросам регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации.

Межведомственный совет по вопросам регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации:

обеспечивает взаимодействие федеральных органов исполнительной власти по вопросам оценочной деятельности;

готовит предложения по совершенствованию законодательных и иных нормативно-правовых актов в области регулирования оценочной деятельности;

предварительно рассматривает проекты рекомендаций законодательным и исполнительными органами власти субъектов Российской Федерации по вопросам принятия законодательных и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, регулирующих оценочную деятельность;

рассматривает и высказывает мнение по представляемым на утверждение Министру государственного имущества Российской Федерации проектам инструкций и методических материалов, обязательных для применения органами, лицензирующими оценочную деятельность;

проводит анализ практики применения действующего законодательства и ведомственных актов, а также предложений заинтересованных федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, организаций и граждан по вопросам, относящимся к компетенции Совета;

инициирует проведение исследований по вопросам оценочной деятельности; Для разработки и/или экспертизы нормативно-методических документов при Межведомственном совете создаются рабочие группы.

В становлении и развитии оценочной деятельности в Российской Федерации активное участие принимают саморегулируемые организации оценщиков. Законом предусмотрено помимо государственного регулирования саморегулирование

деятельности оценщиков. За рубежом саморегулируемые организации оценщиков играют важную роль в регулировании оценочной деятельности. В связи с этим государственное регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации должно быть тесно увязано с саморегулированием оценщиков.

Основными направлениями развития оценочной деятельности как инструмент эффективного управления собственностью в России являются:

Оценка инвестиционных проектов.

Оценка для целей залога имущества и ипотечного кредитования.

Оценка убытков.

Оценка для целей исполнительного производства и судопроизводства.

Оценка недвижимости и земельных ресурсов.

Оценка (переоценка) основных фондов.

Оценка интеллектуальной собственности.

Оценка долгов предприятий.

Оценка является неотъемлемой частью рынка финансовых услуг и поэтому необходима унификация понятийного аппарата и терминологии оценочной деятельности с понятийным аппаратом и терминологией бухгалтерского и первичного учета, налогообложения. В целях создания благоприятных условий для анализа данных, прогнозирования, решения вопросов инвестиционной, амортизационной и налоговой политики на региональном и федеральном уровнях, осуществляемых, как правило, с привлечением статистических данных, целесообразно принять меры к гармонизации оценки и статистического учета.

Изначально в России не существовало собственных методических материалов для проведения оценочных работ, поэтому применялись западные методики. Однако использовать их в условиях неразвитого и непрозрачного российского рынка зачастую невозможно без соответствующей адаптации, а нехватка практических навыков в решении этих вопросов приводит не только к значительным ошибкам при определении стоимости оцениваемых объектов, но и просто к абсурдным ситуациям.

В настоящее время наработанный и обобщенный опыт уже позволяет адаптировать западные методики к российским условиям и ведет к повышению качества оценочных услуг. Вследствие этого управленческие решения, основанные на результатах квалифицированной оценки, более обоснованны и снижают вероятность ошибочных действий руководителя в нестабильной рыночной среде.

Это обстоятельство является основой того, что грамотно проведенная оценка становится неотъемлемым инструментом ведения бизнеса, в частности, основой эффективного управления системой активов предприятия.

Квалифицированная оценка бизнеса позволяет выявить недооцененные, а часто и неучтенные активы, и должным образом их оптимизировать. Проведение независимой оценки также способствует формированию привлекательного инвестиционного облика компании, повышению кредитного рейтинга и становится одним из важнейших рычагов в построении партнерских отношений с потенциальными инвесторами и кредиторами.

Развитие оценочной деятельности является необходимым условием для укрепления рыночных отношений и дальнейшего продвижения страны по пути реформ.

Список использованной литературы

1. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ Об оценочной деятельности в Российской Федерации.
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519 Об утверждении стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.
3. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 6 апреля 2000 г. № 369-р О Концепции развития оценочной деятельности в Российской Федерации.
4. Закон г. Москвы от 11.02.98г. № 3 Об оценочной деятельности в городе Москве.
5. Распоряжение мэра г. Москвы от 12 июля 1999 г. N 723-PM О развитии системы регулирования оценочной деятельности в г. Москве.
6. Алешин А. Знай себе цену. Знание - сила, №3, 2011 г.

- 7.Ардзинов В., Александров В., Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости, Питер, 2013, 384 стр.
- 8.Александров В.Т., Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости, СтройИздат СЗ, 2010, 330 стр.
- 9.Бухарин Н.А., Озеров Е.С. и др. Оценка и управление стоимостью бизнеса. Учебное пособие. - СПб, ЭМ - НиТ, 2011. 238 с.
- 10.Варламов А.А., Комаров С.И., Оценка объектов недвижимости Форум 2010, 289 стр.
- 11.Верхозина А.В., Федотова В.А.. Сравнительный анализ международного и российского законодательства в области оценочной деятельности, Москва Интерреклама 2013.
- 12.Даниленко Д. Из истории оценочной деятельности. Журнал Квартира, дача, офис, № 219, 25.11.13.
- 13.Есипов В. Е., Маховикова Г.А. <<http://www.biblion.ru/author/49402/>>, Мирзажанов С.К. <<http://www.biblion.ru/author/159019/>>, Касьяненко Т.Г. <<http://www.biblion.ru/author/207938/>>, Коммерческая оценка инвестиций. Учебное пособие, 2012.
- 14.Кобелева, С. А. Вопросы оценки стоимости объектов недвижимости. - 2010.
- 15.Максимов С.Н. Экономика недвижимости, учебник, Москва, издательский центр «Академия», 2010.
- 16.Мурзин А.Д. Недвижимость. Экономика, оценка и девелопмент. Учебное пособие <<http://www.biblion.ru/product/932417/>>, 2013.
- 17.Попова Л.В. <<http://www.biblion.ru/author/86245/>>, Маслова И.А. <<http://www.biblion.ru/author/162442/>>, Маслов Б.Г. <<http://www.biblion.ru/author/169284/>>, Малкина Е.Л. <<http://www.biblion.ru/author/239732/>> 2011.
- 18.Математические методы оценки стоимости имущества. Авторы: С.В. Грибовский, С.А. Сивец, И.А. Левыкина <<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=486&Id=7116&ContId=1855>>, 2014.

19. Основы оценочной деятельности, В.Е. Кацман, И.В. Косорукова, А.Ю. Родин, учебное пособие МФПА 2012.
20. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие <<http://www.biblion.ru/product/775543/>>, Иванова И.Н. <<http://www.biblion.ru/author/168446/>> 2010.
21. Оценочная деятельность, университетская серия под редакцией И.В. Косоруковой, учебное пособие МФПА 2009.
22. Оценка стоимости имущества, университетская серия под редакцией И.В. Косоруковой, учебное пособие МФПА 2012.
23. Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Льва Абрамовича <<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=486&Id=7129&ContId=1855>>, 2014.
24. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 12, 2013) / ред. к.т.н. Яскевич Е.Е. М., 2013, - 50 с. <<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=486&Id=6836&ContId=1855>>
25. Ревуцкий Л.Д. Государственный подход к решению задач оценки справедливой стоимости предприятий. - Воронеж: // Электронный научно-практический журнал «Перспективы науки и образования», № 6, 2013. С. 220 - 228.
26. Румянцева Е.Е. Новая экономическая энциклопедия, 4-е издание, Москва Инфра-М, 2012.
27. Тарасевич Е. Налогообложение и оценка недвижимости в России. Краткий исторический очерк. Виртуальный клуб оценщиков APPRISER.RU Интернет-адрес: <<http://www.a16.ru/info/articles/art1.htm>>
28. Яценко А. Оценка недвижимости: затратный подход. Журнал Экономист, май-июнь 2011.
29. Яценко А., Лукашик П. Оценка недвижимости: доходный подход. Финансовая газета № 14, 2011 год.