

image not found or type unknown



В России история развития оценочной деятельности, как и всего рынка недвижимости, распадается на два периода: дореволюционный и современный, которые разделяет примерно семидесятилетний промежуток существования советской власти и СССР.

Первоначально оценка недвижимости проводилась для целей налогообложения.

Упоминания о первых в мире попытках такой оценки относятся к XVII веку. В начале XIX в. кадастровые работы, включающие описание, регистрацию и оценку недвижимого имущества проводились в большинстве стран Западной Европы. В ходе оценочных работ первой половины XIX века важное место занимала не только оценка земли, но и ее переоценка, временные границы между которыми обычно лежали в пределах 10 лет.

С отменой крепостного права в 1861 г. в России возникли предпосылки проведения кадастровых работ, неотъемлемой частью которых являлась оценка недвижимости. Новым подходом к оценке земель стало определение стоимости крестьянского землевладения по установленной цене выкупного платежа. Для формирования земского бюджета предметами налогообложения становилось недвижимые имущество. Размер налогообложения определялся доходностью и ценностью облагаемого имущества.

В результате земской реформы 1864 г., проведенной с целью организации местного самоуправления «для заведования делами, относящимися к местным хозяйственным пользам и нуждам каждой губернии и каждого уезда», оценочная деятельность была отнесена к компетенции земских губернских и уездных учреждений. Под руководством земств в 1860-1880-х г. были осуществлены массовые оценочные работы в сфере недвижимости по всей территории Российской Империи.

С началом земской оценочной деятельности было связано зарождение земской оценочной статистики, включавшей статистические работы по обследованию и оценке земель сельского хозяйства в целях налогообложения.

Для этого были разработаны методы:

определения характерных статистических параметров

для массовой оценки;

сбора и анализа массовых оценочных данных.

Основным способом сбора оценочных сведений были

опросные листы, рассылаемые по уездам, волостям и отдельным домовладениям. А с 1874 г. в практику оценочно- статистических работ вводится экспедиционный способ.

Земская статистика дает возможность не только показать плательщику налогов конкретную цифру оценки земли, но и убедить его в правильности, обоснованности и объективности оценочных выводов. С появлением мануфактурного производства наравне с другими податями «все фабрики платят в казну известный доход, а именно: одни с каждого стана по одному рублю в год, а другие по одному проценту с капитала» (Указ Екатерины II от 1769 г.). Преобразование сельского хозяйства, развитие промышленности, образование крупных городов изменяют источники дохода и структуру налогообложения. Увеличивается доля налога с недвижимых имуществ и с доходов предприятий, определением «ценности и доходности» которых занималась оценка собственности.

Отмена подушного налога в России с 1 января 1887 г. и переход к подоходному налогообложению потребовали создания новых законодательных основ и структур, методик проведения оценочных работ земельной собственности, а также других видов недвижимости.

Для успешного проведения оценочных работ в новых экономических условиях 8 июня 1893 г. был издан закон об оценке недвижимого имущества, возложивший организацию, финансирование и проведение оценочных работ по земельной собственности на специальные губернские и уездные оценочные комиссии.

Характерной чертой методик оценки земли конца XIX - начала XX вв. являлась оценка земельных угодий одновременно как источника дохода и предмета сделки купли-продажи. При оценке возможного земельного дохода учитывались характер почв и климатические условия, структура сельскохозяйственных угодий и способы ведения хозяйства, близость транспортных коммуникаций и рынков сбыта, особенности эксплуатации земли ее последним владельцем. Самым надежным способом использования земли считалась сдача ее в аренду, причем предпочтение отдавалось долгосрочной аренде.

В методике конца XIX в. свои особенности имела оценка лесов и лесных земель. Здесь предлагалось производить их оценку по «совершенно особым основаниям». Иными словами, два участка лесной почвы, из которых один покрыт лесом, а другой представляет собой вырубку, оценивались различно. «Это связано с тем, что в вырубке ценится чисто одна лесная почва, то есть такая площадь, с которой покупатель надеется впоследствии получить определенное количество древесины. Можно оценить деревья по их действительной, или, как говорят, потребительной стоимости, а землю, подобно сельскохозяйственным угодьям, капитализацией

возможного ежегодного дохода. Но так можно поступать только в том случае, если все насаждения достигли того возраста, в котором их можно с выгодой срубить, а почва по своим свойствам допускает возможность культуры сельскохозяйственных растений, и к ее оценке возможно применять те нормы, которыми пользуются при оценке других угодий. Однако обыкновенно в лесу наряду со старыми насаждениями, рубка которых выгодна, имеются и молодые, которые иногда не стоит и рубить, так как продажа полученных малоценных материалов не может окупить работы, затраченной на производство рубки. С другой стороны, под лесом весьма часто находятся так называемые абсолютно лесные почвы, то есть почвы, не пригодные ни для какой иной культуры. Оценку таких почв придется производить капитализацией дохода от лесного пользования как единственного на них возможного».

Развитие в России в XIX в. промышленности и торговли, повлекшее за собой образование крупных городов, вывело оценочную деятельность на новый качественный уровень. В это время предметом налогообложения и оценки становятся разнообразные фабрики и заводы, торгово-промышленные заведения, жилые и хозяйственные постройки, парохозяйства, земля и другое недвижимое имущество в городах и сельской местности.

По Инструкции Министерства финансов от 8 июля 1894 г. оценка городского недвижимого имущества состояла из двух частей: нахождения стоимости построек и определение ценности земельного участка, занятого этими постройками. Для выполнения этих работ в городах и поселках проводилась перепись всего недвижимого имущества с указанием стоимости различных построек (по показаниям их владельцев), суммы страхования, продажи и залога. Однако применять такие данные (стоимость здания или постройки) для оценки построек с неизвестной стоимостью было бы неправильно, так как в большинстве случаев между постройками имелись те или иные различия, которые не позволяли проводить аналогию. Чтобы можно было воспользоваться данными переписи, общую стоимость построек разбивали на элементы, из которых они состоят, и затем применяли эти элементарные величины для оценки построек с неизвестной стоимостью. Другими данными для оценки были нормы на стоимость отдельных элементов, из которых складывалась общая стоимость каждой постройки, установленная на основании местных исследований.

В конце XIX в. быстрый рост числа фабрик и заводов, развитие добывающей и перерабатывающей промышленности и их парка машин и механизмов дали иное направление оценочным работам, способствовали появлению новых видов и форм оценки. В хозяйственной практике появилось множество случаев, когда возникала

необходимость произвести оценку конкретных станков, механизмов или другого фабрично-заводского оборудования. С появлением в жизни общества механизированных орудий труда (различные фабричные станки, мельницы, паровые котлы и т. п.) государство облагало налогами владельцев машин и оборудования, приносявших определенный доход.

В 1903 г. выходит в свет «Проект правил для оценки оборудования фабрик и заводов». Этот и другие нормативные документы позволили ввести в оценочные работы известное единообразие и придать им необходимую устойчивость введением некоторого минимума общих правил. Многолетняя практика земств в деле оценки недвижимых имуществ показала, что невозможно достигнуть полного единообразия в оценочных работах при разрозненной поуездной организации. Учитывая это, губернское земство признало необходимым иметь при управе специалистов, обладающих знанием и опытом в собирании и разработке оценочных данных, чтобы указаниями и консультациями таких лиц пользовались уездные управы при постановке организации и ведении дела оценки на местах, и этим самым привести оценочные работы в необходимое единообразие. С возникновением работ по оценке стоимости на оценщиков (ценовщиков) возлагались определенные обязанности и ответственность. «Оценщик, действуя как третья незаинтересованная сторона при проведении работ, должен выполнять ее объективно, без преследования личных интересов. Важно при проведении оценочных работ придерживаться утвержденных правил оценки, давать анализы, делать выводы в доступной для заказчика форме, чтобы он при желании мог убедиться в правильности, обоснованности и объективности оценочных выводов». Таким образом, в конце XIX и в начале XX вв. в России были разработаны и реализованы на практике методы оценки земли и городской недвижимости по уровню доходности, как это требовалось для целей налогообложения.

Статистическое отделение Московской городской управы в ходе обработки материала решало наиболее сложную задачу - выявление основных и дополнительных признаков, определяющих доходность квартир, а также количественную зависимость между доходностью квартиры и отдельными признаками.

Проведенные группировки позволили выявить большое влияние местонахождения квартиры на уровень ее доходности. Таким образом, уже в то время выявилось, что главным фактором стоимости недвижимости является местоположение.

Анализ сильных и слабых сторон оценочной практики в дореволюционной России представляет значительный интерес и сегодня, особенно при рассмотрении вопросов кадастровой оценки недвижимости, оценки в целях налогообложения и

массовой оценки при купле-продаже квартир. 1.1.2. Оценочная деятельность в СССР

С ликвидацией в 1917 г. частной собственности на землю и средства производства оценочная деятельность утратила общественный интерес. По существу, сохранились лишь отдельные ее элементы, преобразованные в одну из функций бюро технической инвентаризации (БТИ) и Земельного кадастра.

Однако потребности государственного управления имуществом способствовали развитию разветвленной системы директивных норм и нормативов, всесторонне регламентирующих условия воспроизводства основных фондов. Одним из наиболее важных для оценщика сводных документов такого рода являются строительные нормы и правила (СНИП), впервые введенные для всеобщего применения в 1955 г. Кто хотя бы раз в жизни сталкивался с работой бюро технической инвентаризации (например, готовясь к обмену или продаже квартиры), скорее всего, вспоминает это с содроганием. Отсутствие доступной информации, невозможность получить внятную консультацию, очереди и неразбериха, крайняя не оперативность в выполнении заказов, и как следствие такой организации работы - существование «прилипал», предлагающих все устроить и утрясти за отдельную плату.

В советский период (1918 - 1991 гг.) оценку объектов недвижимости производили с использованием нормативных методов, основанных на определении их сметной и балансовой стоимости, типичных для экономики командно-административного типа, то есть не связанных с рыночными условиями хозяйствования.

К 1998 г. эти методы утратили былую доминирующую роль и только частично продолжают применяться в основном на «первичном» рынке недвижимости. Для развития современной оценки рыночной стоимости недвижимости их ценность весьма ограничена.

История оценочной деятельности на российском рынке возобновилась примерно 12 лет назад (в 1993 г.). 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 последнего поможет избежать повторения старых ошибок. Начало подготовки профессиональных оценщиков в нашей стране было положено Институтом экономического развития Всемирного банка реконструкции и развития.

Силами Института осуществлялось обучение, основанное на учебных материалах, разработанных Американским обществом оценщиков. Базируясь на подобных программах, получили развитие семинары, проводимые российскими общественными организациями, например, Институтом независимых оценщиков. Эти шаги послужили процессу становления и развития оценочной деятельности в России, но к их недостаткам следует отнести ориентацию на зарубежные разработки в области оценки, которые в силу специфики российского бизнеса требуют серьезной адаптации.

Мощным импульсом развития оценочной деятельности стали переоценки основных фондов 1995 - 1997 гг., в ходе которых разрешалось привлечение независимых экспертных организаций для определения рыночной стоимости имущества предприятий. В последнее время неуклонно возрастает интерес к проблемам, связанным с оценкой объектов собственности, как со стороны органов власти и управления, так и самих предпринимателей.

18 Развитие оценочной деятельности можно наглядно проследить, наблюдая за созданием и развитием фирм, занимающихся оценкой. Первоначально наиболее часто встречались оценщики, задачей которых была оценка квартир и автомобилей, то есть тех объектов собственности, которые наиболее широко участвовали в процессе купли-продажи на развивающемся рынке. Как ни странно, проведение всеобщей приватизации не вызвало значительного повышения интереса к оценке, т. к. методики проведения приватизации предполагали иные варианты перераспределения собственности. Бум оценочной деятельности пришелся на вторую половину 90-х годов.

По мере развития и становления профессии оценщика все более явной стала необходимость привлечения к процессу оценки экономистов-бухгалтеров (или аудиторов) для того, чтобы они могли дать обоснованное заключение о порядке учета активов предприятия, правильности формирования их балансовой стоимости, произведенных переоценках. В связи с этим все большее количество аудиторских и экспертных компаний стало оказывать услуги по оценке.

Анализируя опыт работы отечественных оценочных компаний, можно отчетливо проследить как изменение целей заказываемой оценки, так и все возрастающий уровень требований к качеству осуществляемой работы. Раньше во многих компаниях формирование уставного капитала зачастую осуществлялось путем внесения учредителями по согласованной стоимости нематериальных активов, которыми являлись «знания и умение», «деловая репутация» и т. п. Такого рода операции, хоть и были разрешены законодательством, но использовались, как правило, с целью увеличения доли одного или нескольких учредителей в уставном

капитале без осуществления реальных вложений. В последнее же время к услугам оценочных компаний все чаще обращаются за помощью в реальной, осуществленной по всем стандартам и правилам оценке прав, вытекающих из авторских и иных договоров на произведения науки, литературы, на программы для ЭВМ, из патентов на изобретения, прав на «ноу-хау» и др.

В начале осуществления оценочной деятельности большая часть выполняемых работ была связана с переоценкой основных фондов предприятия. Ныне, когда балансовая стоимость большинства предприятий уже претерпела ряд переоценок, произведенных как с участием независимых оценщиков, так и самостоятельно самими предприятиями, все чаще требуется выполнение работ по оценке отдельных объектов собственности, таких как объекты недвижимости или дорогостоящее оборудование, не имеющее рыночных аналогов.

После финансового кризиса 1998 г. многие ранее вполне успешные предприятия вынуждены принимать участие в процессах разделения, слияния, ликвидации. Все больше появляется банкротов, предприятий, которые вынуждены продавать свой бизнес в целом или часть имущества для того, чтобы рассчитаться со своими кредиторами. Какой бы удручающей не выглядела данная ситуация, но без помощи оценщиков здесь не обойтись.

Наиболее часто встречаемой формой стоимости является рыночная стоимость - максимальная в денежном выражении цена, которую принесет реализация объекта собственности на открытом рынке при соблюдении всех условий, присущих справедливой сделке. Учитывая, что рыночная стоимость является неким идеальным стандартом, который в жизни не всегда достижим, реальная рыночная цена сделки зачастую существенно отличается от рыночной стоимости. Таким образом, понятия «стоимость» и «цена» в оценке часто разграничивают, т. к. стоимость - это некая ожидаемая мера, которая должна быть достигнута в результате сделки, то есть мера того, сколько покупатель будет готов заплатить за данный объект, а цена - это реальный результат отражающий, сколько фактически было затрачено (в денежном эквиваленте) при приобретении реального аналогичного объекта в совершившейся сделке.

20 В силу того, что в основе определения рыночной стоимости имеется целый ряд допущений, оценщику, как правило, поручается найти наиболее вероятную продажную цену объекта оценки. Такой показатель является менее жестким, чем определение рыночной стоимости и предполагает составление прогноза возможной цены сделки в недалеком будущем.

На первый взгляд, при определении рыночной цены можно принять за рыночную стоимость суммы предыдущих сделок с аналогичными объектами без проведения

дополнительного анализа, однако такой подход является ошибочным, т. к. цена сделки не характеризует мотивы продавца и покупателя, отсутствие или наличие какого-либо внешнего воздействия, условия финансирования и т. п. До тех пор, пока оценщиком не проведен анализ условий конкретной сделки, нельзя говорить о проведении квалифицированной оценки.

Если говорить об основных фондах предприятий, то в российской практике наиболее привычным видом стоимости является балансовая, то есть та стоимость, по которой имущество числится в регистрах бухгалтерского учета и контроля, является базой для налогообложения (уплаты налога на имущество) .

Аналогичный порядок действовал и ранее. Балансовая стоимость определялась на основании затрат по приобретению или созданию объекта учета. Начиная с 1992 г., объекты основных средств, находящихся на балансе предприятий, подвергались ежегодным переоценкам по установленным коэффициентам, и только с 1995 г., помимо рекомендованных коэффициентов, было разрешено для проведения переоценок привлекать экспертов. Сегодня в результате переоценок стоимость имущества предприятий в большинстве случаев не имеет ничего общего с рыночной стоимостью. Полученная таким образом балансовая стоимость имущества используется для целей бухгалтерского учета и налогообложения. Налогооблагаемой базой при исчислении налога на имущество для физических лиц, владельцев недвижимости (например, жилых квартир) является инвентаризационная стоимость, определяемая БТИ, и также не имеющая ничего общего со стоимостью рыночной.

Стоимость, в зависимости от вида операций, которые планируется осуществлять с имуществом, различается. Речь, в частности, идет о стоимости использования (субъективной стоимости), отражающей намерения владельца, не связанные с выбытием, передачей в аренду и т. п. К стоимости использования можно отнести такие виды стоимости, как инвестиционная, балансовая, стоимость для целей налогообложения и т. п. Объективный характер носит и стоимость, служащая для осуществления операций с имуществом на открытом рынке: купли-продажи, сдачи в аренду, передачи в залог и т. п. К стоимости обмена относят такие виды, как рыночная, ликвидационная, страховая, арендная и др.

В соответствии со статьей 5 Закона к объектам оценки относятся:

отдельные материальные объекты (вещи);

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



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

права требования, обязательства (долги);

работа, услуги, информация;

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

В зависимости от объекта оценки, учитывая особенности методики и технологии, можно выделить несколько направлений специализации или видов оценочных работ, например, оценка станков, машин, оборудования, транспортных средств; оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности; оценка недвижимости и земли, оценка предприятия (бизнеса).

В целом видно равномерное представление оценки стоимости различных видов собственности как на федеральном уровне, так и в субъектах Российской Федерации, а именно: услуги по оценке стоимости предприятия (бизнеса) и оценке стоимости недвижимого имущества по количеству примерно одинаковы, занимают лидирующее место и составляют немногим менее трети рынка, на втором месте услуги по оценке стоимости машин, оборудования и транспортных средств — почти четверть рынка, а оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности составляет пятую часть.

Сравнительный анализ распределения основных четырех видов оценочных услуг также показывает примерную сбалансированность их предоставления заказчикам в разрезе каждого федерального округа. Так, удельный вес услуг по оценке стоимости предприятия (бизнеса) колеблется от 26% в Центральном федеральном округе — до 31%, в Приволжском федеральном округе, количество услуг по оценке стоимости недвижимого имущества от 27% в трех до 29% в четырех округах, по оценке стоимости машин, оборудования и транспортных средств — от 22% до 24%, а оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности — от 20% до 22%.