



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

1.1. История оценочной деятельности в России

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.

8 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.

2.Развития оценочной деятельности за рубежом

Первыми оценщиками можно считать античных писарей и казначеев. Эти люди чаще всего занимались составлением списков и стоимости захваченного армией

трофейного имущества или же взятого вместо денег добра в качестве налогов, дани. Такие люди состояли на службе многих правителей на Ближнем Востоке и в Северной Африке, где первые величественные цивилизации зародились ещё 5000 лет до н. э.

Становление оценочной деятельности в странах с рыночной экономикой происходило параллельно с развитием института частной собственности. Частная собственность предполагает свободное обращение имущества, а значит, появилась необходимость в определении реальной стоимости того или иного объекта с целью его продажи, приобретения, сдачи в аренду, внесения в качестве залога, и так далее.

Оценочная деятельность возникла в рамках профессии сюрвейера (от англ. Surveyor – землемер) в Великобритании в середине XIX столетия, когда в 1861 г. королем Великобритании была дарована хартия профессиональным сюрвейерам на право саморегулирования профессии и соответственно был создан Королевский институт чартерных сюрвейеров. В настоящее время данная организация является крупнейшей в мире профессиональной организацией, объединяющей специалистов, связанных с недвижимостью (архитекторов, агентов по операциям с недвижимостью, оценщиков и т.д.) и насчитывает в своих рядах более 70 тыс. членов в 100 странах мира. Для того чтобы получить звание члена Королевского института чартерных сюрвейеров (The Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS), необходимо получить университетское образование в области недвижимости в одном из аккредитованных RICS университетов и пройти не менее чем двухлетнюю стажировку на фирме под руководством члена RICS.

Развитая система профессионального саморегулирования оценочной деятельности существует также в США, где с середины 30-х годов действует Институт оценки, в настоящее время объединяющий в своих рядах более 15 тыс. членов. Институт ведет собственную систему подготовки оценщиков. Программа подготовки составляет 400 часов и разбита на два уровня – по четыре недельных курса в каждом. Для получения профессионального звания «Член института оценки» необходим стаж практической работы не менее 5 лет. Говоря о развитии профессиональной инфраструктуры рынка оценки в США, необходимо отметить, что помимо Института оценки, который, несомненно, является самой престижной профессиональной организацией, действует порядка семи других профессиональных структур. Особо следует отметить Американское общество оценщиков – многодисциплинарную профессиональную организацию, объединяющую в своих рядах более 6 тыс. членов, в том числе оценщиков бизнеса,

машин и оборудования, ювелирных изделий.

Кроме того, развитие рынка оценочных услуг повлекло за собой увеличение числа оценщиков. Эта тенденция заставила обратить пристальное внимание на деятельность участников рынка оценочных услуг, в первую очередь это повлекло за собой создание в ряде стран определенного механизма контроля над оценочной деятельностью. И в первую очередь – лицензирование.

Лицензирование оценочной деятельности — составная часть процесса государственного регулирования оценочной деятельности, в систему которого, помимо лицензирования, входит также разработка и принятие методических рекомендаций, нормативных правовых актов, в том числе стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, проведение экспертизы отчетов об оценке, обеспечение взаимодействия уполномоченного государственного органа по регулированию оценочной деятельности с территориальными органами.

Заключение

Различные блага (предметы, вещи, имущество) создаются, продаются и приобретаются для определенных потребностей государства, юридических и физических лиц, а также для получения выгод от владения им и использования. От возможности того или иного объекта собственности удовлетворить имеющиеся потребности и от преимуществ, которые принесет обладание этим объектом в дальнейшем, зависит его ценность, а следовательно, стоимость. Все операции и сделки с имуществом требуют знания стоимости объекта собственности. В рыночных условиях стоимость имущества не задается директивно, а зависит от факторов, тенденций и изменений в экономике и жизни обществ в целом. Поэтому постоянно возникает необходимость в определении стоимости объектов собственности. Нормативная база, регулирующая профессиональную деятельность по оценке собственности в Российской Федерации лишь начала складываться. Первым этапом ее формирования стал Закон РФ «Об оценочной деятельности». Однако, механизм действия данного закона требует решения целого ряда проблем, которые в настоящее время тормозят его функционирование. Практика оценочной деятельности ставит перед законодателями немало вопросов, требующих детального регламентирования и в немалой степени от того, каким оперативным будет отклик на эти запросы зависит будущее не только самой оценки

собственности, но и имущественных отношений в целом.

Список литературы

1. Даниленко Д. "Из истории оценочной деятельности". Журнал "Квартира, дача, офис", № 219, 25.11.99
2. Кошкина М. О рыночном подходе к оценке приватизируемого предприятия. //Консультант директора.-1997.-N 16.-С. 3-12.
3. Лаврухина Н.В., Кручинин И.А., Коробкин Ю.Н. Оценка бизнеса. Учебно-практическое пособие. - М.: МЭСИ, 2000
4. Становление оценочной деятельности в России - М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001
5. Таль Г.К., Григорьев В.В., Бадаев Н.Д., Гусев В.И., Юн Г.Б. Оценка предприятий: доходный подход. Гильдия специалистов по антикризисному управлению. М., 2000.