



## **ВВЕДЕНИЕ**

В процессе развития общества всегда происходит тесная взаимосвязь с экономикой. В период длительного времени, выделялись разнообразные экономические системы, которые отражали потребности и возможности жизни любого общества за определенный период становления данного общества. На сегодняшний день, большая часть мировых стран организуют свою деятельность по взаимодействию с законами рыночной экономики. В данных странах экономическая деятельность имеет свободу от контроля государства, в других странах экономика находится в очень тесном взаимоотношении с механизмами планирования и управления государством, приводя при этом к разнообразным вариантам экономического сосуществования.

В России в течение 70-ти лет профессии оценщик вообще не существовало. В этот период также отсутствовал институт частной собственности, оценочная стоимость любого объекта собственности устанавливалась только государством. При переходе Российской Федерации к системы рыночной экономике необходимо было углубленное изучение и развитие оценочной деятельности. Формируя потребность в оценочной деятельности государства появляется процесс приватизации, происходит возникновение фондового рынка, развивается система страхования, банки начинают выдавать кредиты под залог имущества.

Оценочная деятельность - это профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, которая направляется на то, чтобы урегулировать отношения объектов оценки рыночной, кадастровой или другой стоимости. Основная функция оценочной деятельности состоит в том, чтобы определить стоимость объекта имущественных, в результате использования разнообразных методик и инструментов.

При управлении государственной собственностью появляются сложные и разнообразные проблемы, несмотря на то, что и существует многовековая история развития экономики. Сделки с имуществом, которые осуществляет государство, в обязательном порядке должны сопровождаться определенной оценкой конкретного имущества. В последние годы в России, в результате снижения роли приватизации, при формировании доходов бюджетной системы, возникает

основная актуальная проблема эффективного управления собственностью государства

## 1. История оценочной деятельности в России

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.

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.

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.

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.

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.

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 16.07.1998 г. № 135 ввел законодательную основу оценочной деятельности в РФ, убрал многие разночтения в существующих разрозненных нормативных документах и положил начало формированию нормативной базы по оценке.

2001 году для упорядочения трудовой деятельности в области оценки было введено требование о лицензировании оценочной деятельности, которое подразумевало выдачу лицензии на оценочную деятельность сроком на пять лет. При этом лицензируемый оценщик должен иметь соответствующее образование, не реже 1 раза в три года проходить курсы повышения квалификации, страховать гражданскую ответственность посредством страхования либо конкретного вида деятельности по оценке или договора оценки.

В том же году Правительством Российской Федерации утверждаются первые стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.

2007 году Минэкономразвития России приняло новые Федеральные стандарты оценки, действующие и дополняющиеся в настоящее время.

Профессия «Оценщик» в настоящее время становится очень популярной в России, неоспорима потребность в услугах профессионалов в оценочной деятельности.

## 1. История оценочной деятельности в мире.

Если рассматривать предпосылки возникновения оценочной деятельности, то считается, что она возникла в рамках профессии сюрвейера (Surveyor – землемер, англ.) в середине XIX столетия. В 1961 году король Великобритании даровал право на саморегулирование профессии, сопровождавшееся созданием Королевского института чартерных сюрвейеров. Данная организация функционирует и в настоящее время, являясь крупнейшей в мире профессиональной организацией, объединившей специалистов, занятых в сфере недвижимости (архитекторов, риелторов, оценщиков и др.), ее рядах числится более 80 тысяч членов в 100 странах мира (современное название организации The Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS).

США с середины 30-х годов XX столетия действует система саморегулирования оценочной деятельности, объединившая в своих рядах более чем 15 000 членов. Институт оценки США ведет собственную систему подготовки оценщиков общей трудоемкостью 400 часов, разделенных на два уровня. Получение профессионального звания «Член института оценки» невозможно без наличия стажа практической работы от 5 лет. Однако Институт оценки США не является монополистом на рынке, и наряду с ним работают еще около 7 подобных структур. К примеру, Американское общество оценщиков объединяет под своей крышей более чем 6 000 членов, специализирующихся в разных сферах оценки: оценка стоимости бизнеса, машин и оборудования, ювелирных украшений, автотранспортных средств и т. д.

Принципы и методики оценки разрабатывались в разных странах с развитой рыночной экономикой к середине XX столетия. Оценка стоимости различных объектов собственности уходит своими корнями в классическую экономическую теорию: теорию предельной полезности, факторов производства стоимости и т.д. Учитывая огромное значение независимой оценки для нормального функционирования и развития экономики, в пятидесятые годы в мировой практике появилась самостоятельная профессия – профессия оценщика.

## Заключение

Подводя итог описанной деятельности, необходимо выделить более значимые нюансы, которые связаны с оценивающей работой. Главным аспектом оценочной деятельности является свод терминов и понятий, который утвержден федеральным законом «Об оценочной деятельности в России». Перечень охватывает всю терминологическую базу деятельности и предполагает отсутствие иного их толкования.

Оценка бизнеса охватывает множество методов позволяющих произвести расчет стоимости предприятия исходя из имеющейся информации. Для обеспечения большей достоверности оценка бизнеса предполагает использование трех подходов: доходного, сравнительного (рыночного) и затратного. Каждый из них состоит из определенного набора методов, позволяющих оценить не только весь бизнес целиком, но и отдельные составные его части (группы и виды имущества). В этой работе сознательно не выделяются методы оценки конкретных видов имущества (например, машины и оборудование, интеллектуальная собственность и т. д.) как самостоятельных объектов оценки, ограничиваясь оценкой бизнеса, поскольку эти методы являются идентичными.

Учитывая специфику Российской Федерации, при оценивании можно использовать не все 3 критерия, а только один подход, т.к. в определенных случаях невозможно собрать всю необходимую информацию. В данном случае необходимо выбрать оптимальный подход. С практической точки зрения предпочтения отдаются затратному подходу, т.к. при применении данного подхода достигается высокая детализация и достоверность полученных данных. Показатели оценочной деятельности, а также оценка бизнеса, для российской экономики трудно переоценить, т.к. развитию экономики является динамичным явлением. Российская экономическая система на сегодняшний день развивается быстрыми темпами, характеризуется улучшением ситуации, а для развития необходимо постоянное обновление информации о стоимости, которая определяется только путем профессионального оценивания.

## **Список литературы**

1. Федеральный закон от 28.07.1998г №135 - ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Бабенко Р. В. Техника оценки офисной и промышленной недвижимости. – Ростов н/Д: НПО «Лаборатория экономического инжиниринга», 2013;
3. Бейлезон Ю.В. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. М., 2013;
4. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса: Учебник // С.В.Валдайцев. - М.: Велби: Проспект, 2008.
5. Верховзина Н.Г., Федотова К.И. «Сравнительный анализ международного и российского законодательства в области оценочной деятельности» Москва 2014;
6. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. С-Пб, 2011;
7. Есипов В.Е., Маховикова Г.А. «Оценка бизнеса» Санкт-Петербург 2015.
8. Козырев А.Н., Макаров В.Л., «Особенности оценочной деятельности применительно к условиям новой экономики» Москва 2013
9. Крутик А.Б. и др. Экономика недвижимости: Учебное пособие. – С-Пб.: Лань, 2011;

10. Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. Оценка бизнеса: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2014; 1
1. Под ред. В.И.Кошкина. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Учебник. – М.: «ИКФ «ЭКМОС», 2012;
12. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. Санкт-Петербург: СПбГТУ, 2010;
13. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. М., 2010;
14. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело Лтд., 2014. 15. Эскиндаров М.А. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Москва 2013.