

image not found or type unknown



Формирование гражданского общества, нового хозяйственного механизма на базе рыночных отношений, правового поля страны является основной целью проводимых в настоящее время реформ. Для достижения данной цели нужно решить целый комплекс задач. Одной из главных задач на современном этапе является структурная перестройка хозяйственного механизма с целью формирования конкурентоспособной рыночной среды. Отличительной особенностью рыночной экономики является в первую очередь формирование конкурентоспособной среды при распределении и перераспределении ресурсов. Оценка имущества и нематериальных активов как раз и призвана способствовать решению этих проблем. Таким образом, можно констатировать, что развитие и формирование оценки как специального вида деятельности является составной частью общего процесса реформирования экономики и сотворения правового демократического строя страны.

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

Оценочная деятельность именно сейчас, когда приоритетной задачей является преодоление последствий кризиса, имеет решающее значение в системе экономических отношений. «Недооцененность» ведет к серьезным проблемам, и недостаточный приток капитала в экономике только одна из них. Прежде чем устремляться в будущее, необходимо досконально оценить сильные и слабые стороны текущего положения и эффективно адаптировать их к возможностям и угрозам.

Из существенных проблем оценочной деятельности, которые необходимо решить в ближайшее время, можно отметить следующие:

- Необходимость гармонизации системы оценки с системами бухгалтерского учета и налогообложения, в том числе международными системами бухучета

- Отработка взаимодействия оценщиков, аудиторов и специалистов по финансовому консалтингу

-Определение роли и места государственных и частных оценщиков в системе оценочной деятельности

Современное состояние оценочной деятельности позволяет следующим образом сформулировать цели развития оценочной деятельности.

Ближнесрочная цель - завершение создания нормативно-правовой базы, обеспечивающей полноценное включение оценочной деятельности в социально-экономические процессы;

Стратегическая цель - создание в РФ саморазвивающейся и адаптивной к внешним условиям системы оценочной деятельности, обеспечивающей качественные услуги по оценке стоимости, признаваемые и используемые всеми субъектами права, в том числе и международными.

2. История развития оценочной деятельности в России

В процессе развития Российского рынка всё большее значение приобретает квалифицированная оценка стоимости объектов принадлежности. Но 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 до этого всего с объективной потребностью в разработке так называемого «фискального кадастра» - подробного описания недвижимой принадлежности. Первые предпосылки для проведения кадастровых работ, неотъемлемой частью которых являлась оценка, появились 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 людей России. Размер налога определялся доходностью и ценностью имущества. К примеру, характеристики доходности пахотных и сенокосных земель определялись на базе средней величины урожая, а леса оценивались по годовому доходу от рубки. В Нижегородской губернии в базу оценки земель были положены естественноисторические исследования почв, выполненные В.В. Докучаевым. В то же время в Херсонской губернии в первый раз была сделана попытка учета погодных факторов при оценке земли, в частности, засухи. В каждой местности обычно складывались определенные формы получения дохода от земли,

определявшие её ценность. К главным 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 использования земель за постоянную ежегодную плату владельцу.

Самым надежным методом использования земли была долгосрочная аренда, далее шла сдача аренды на один посев, а также "издольная" аренда, при которой обладатель получал определенную долю урожая. Более рискованным числилось получение дохода при ведении хозяйства самим владельцем. Кроме оценки сельскохозяйственных земель, проводились и работы по оценке городской недвижимости. "Городовое положение" 1870 года уполномочило городские власти создавать оценку для определения налога на недвижимость, размер которого рассчитывался в процентах от незапятнанного дохода от использования данной недвижимости, а при невозможности найти доход налог рассчитывался исходя из материальной стоимости. Позже городские думы начали выпускать аннотации 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. Большей обстоятельностью отличались аннотации Риги и Харькова. Первый опыт оценки в Харькове был плохим из-за неизменной смены состава оценочной комиссии и отсутствия централизованного управления. Но в 1892 году была избрана новая оценочная комиссия, состав которой был усилен докторами высших учебных заведений города Харькова. Не считая 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 зданий - кубическая сажень.

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

Статистическая обработка информации позволила оценочной комиссии поделить 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 сконструировать основополагающие принципы и подходы к оценке, которые потом лишь уточнялись и дополнялись.

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

В целом, с точки зрения методологии и общей организации оценки, Россия в конце прошедшего века была одной из ведущих государств. 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 прошедшего века на уровне, которого Европа и Америка достигли лишь 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 принудил русское чиновничество создать аннотации "по оценке недвижимых имуществ" и "методы описания и выработки норм доходности при оценке" на высочайшем

экспертном уровне.

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

3. Характеристика состояния оценочной деятельности в РФ

На сегодняшний день уже ни у кого не вызывает сомнения, что оценочная деятельность в России является составной частью общего процесса реформирования экономики и создания правового государства. Оценочная деятельность обеспечивает информационную основу структурной перестройки экономики и формирования конкурентной рыночной среды, призвана давать объективную информацию для принятия хозяйственных управленческих решений.

Можно выделить некоторые особенности и принципы, объективно присущие оценочной деятельности.

Оценочная деятельность является самостоятельным видом предпринимательской деятельности и самостоятельным научным направлением, со своей методологией, терминологией, принципами исследований.

Оценочная деятельность имеет межведомственный и междисциплинарный характер. Вопросы распределения полномочий по регулированию оценочной деятельностью между федеральным уровнем управления и субъектами Федерации, место и роль частной и государственной оценки имеют важное значение. Развитие оценочной деятельности желательно на основе общего правового, методологического и информационного пространства. Создание возможных специфических, специализированных нормативных и других документов должно основываться на общероссийской системе оценки.

Мероприятия по развитию оценочной деятельности должны отвечать текущим потребностям проводимых экономических реформ.

Необходимо создавать и развивать национальную систему оценки, учитывающую богатый зарубежный опыт. Но недопустимо как полное копирование западных методик, так и изобретение национального «велосипеда».

В рамках настоящей курсовой работы невозможно полностью осветить все направления применения оценочной деятельности. Поэтому кратко перечислим только важнейшие из них:

- Оценка для целей повышения эффективности управления федеральной собственностью и собственностью субъектов Федерации.
- Оценка и переоценка основных фондов
- Оценка земли и недвижимости, оценка для целей ипотечного кредитования
- Оценка нематериальных активов, включая интеллектуальную собственность
- Оценка бизнеса, оценка активов и капитализации действующих предприятий, оценка стоимости акций, оценка неденежных взносов в уставный капитал
- Оценка для целей финансового оздоровления, реструктуризации предприятий или банкротства
- Оценка ущерба при чрезвычайных ситуациях
- Оценка для целей налогообложения, исполнительного производства, ареста имущества и судопроизводства

4. Заключение

Сегодня очевидно: оценочная отрасль прошла первый этап становления. Созданы семь СРО, а главное — начал действовать коллегиальный орган - Национальный совет по оценочной деятельности. Теперь профессиональное сообщество, наконец, может вплотную заняться системными проблемами, тормозящими развитие отрасли. Понятно, что решать их только из Москвы, без общения с регионами (аппараты всех СРО созданы именно в столице), крайне сложно.

Основные проблемы на рынке оценки они сводятся к двум принципиальным моментам.

Первое — складывающаяся порочная практика ценообразования. Низкий уровень квалификации части оценщиков влечет низкую цену на их услуги. А поскольку многие заказы оценщики получают на конкурсах, где критерием служит исключительно цена, такой откровенный демпинг не дает зарабатывать остальному сообществу.

Вторая проблема — отдельные игроки вступают в сговор с заказчиками услуг, выдавая данные о стоимости объекта, явно не соответствующие действительности. Это подрывает престиж профессии. Как показывает опыт, повлиять на ситуацию в состоянии только сами участники рынка. «Потребитель стал грамотным, он требует, чтобы отчеты наших специалистов отвечали современным требованиям на мировом уровне». На первый взгляд, способ борьбы с демпингом лежит на поверхности — профессиональным сообществам ничто не мешает установить вилку тарифов на свои услуги и наказывать тех, кто будет их занижать. Но именно этого делать как раз нельзя, считает главный идеолог создания в России института саморегулирования председатель комитета по собственности Государственной думы РФ Виктор Плескачевский. По его мнению, в данной ситуации слово «тариф» вообще не употребим: «Тарифное регулирование — нерыночный элемент. Тем более что у оценщиков очень сложный процесс установления цены. Наша задача состоит не в том, чтобы ставить пределы цен, как это было раньше. Нет, мы должны создать условия, при которых оценщик, предложивший на конкурсе цену за свою работу на 75% ниже, чем в среднем принято сообществом, должен аргументированно объяснить, из чего складывается эта цена. В противном случае появляются сомнения в его репутации».

Логичнее начать процесс воспитания рынка с помощью таких способов, как разработка минимальных нормативов для планирования оценочных работ. Условно говоря, зафиксировать, сколько часов требуется для оценки определенного объекта, соответственно, сколько такая работа в среднем может стоить. «Многие члены Национального совета по оценочной деятельности были против такого предложения. Они утверждали, что среди заказчиков есть коммерческие структуры, готовые платить больше среднего. Нам удалось сделать большой шаг вперед.

Экономический кризис оказал негативное воздействие на весь рынок оценочных услуг. Ужесточение банками требований к заемщикам и условий кредитования привело к резкому сокращению сегмента, связанному с оценкой залогового имущества, занимающего значительную долю в структуре выручки региональных оценочных компаний. Снизилась потребность в оценке инвестиционных проектов и

бизнеса. В то же время рост числа банкротств привел к возросшей потребности в оценке со стороны арбитражных управляющих. Последствия кризиса неравномерно отразились на экономическом состоянии регионов. Основной удар приняли на себя регионы и города с низкой диверсификацией экономики (промышленные города Урала), влияние же на высоко диверсифицированные экономики таких городов, как Москва, Санкт-Петербург, не так значительно.

Сейчас, когда на всех уровнях говорят об инновациях, необходимо, прежде всего, выстроить фундамент для этих инноваций. Только в комплексе, с учетом преемственности, мы сможем совершить прорыв.

Реалии сегодняшнего дня ставят перед нами задачи корректной оценки ресурсов, научно-технического потенциала, но не только. Сейчас важно также провести оценку человеческих, интеллектуальных активов.

Кроме того, важно вооружиться объективными фактами и создать единое информационное поле для всех участников дискуссии. Очень часто о текущем положении дел поступают противоречивые сведения, которые ведут к постулированию совершенно разных «статусов-кво».

Разрешение этих проблем даст возможность более точного прогнозирования различных сценариев развития России и мира. На экспертах – оценщиках лежит большая ответственность по созданию разработок, способных оказать значительное влияние на наше завтра.

5. Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (ред. от 03.06.2006) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 24.07.2007) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (принят ГД ФС РФ 16.07.1998) // Собрание законодательства РФ, 03.08.1998, N 31, ст. 3813.
3. Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 18.07.2006) "О несостоятельности (банкротстве)" (принят ГД ФС РФ 27.09.2002) // Собрание законодательства РФ, 28.10.2002, N 43, ст. 4190.

4. Указ Президента РФ от 09.03.2004 N 314 (ред. от 23.12.2005, с изм. от 27.03.2006) "О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти" // Собрание законодательства РФ, N 11, 15.03.2004, ст. 945.

5. Шевченко А.В. .Эффективное управление стоимостью бизнеса как важнейшее условие реализации стратегии его развития. Финансовый рынок и кредитно-банковская система России. Выпуск № 7: Сборник научных трудов/ Под редакцией доктора экономических наук А.С. Селишева, кандидата экономических наук, доцента И.П. Леонтьевой. – СПб.: Издательство «Инфо-да», 2006.

6. Павлодский Е.А. Саморегулируемые организации: мода или тенденции // Право и экономика, N 3, 2003.

7. Постановление Правительства РФ от 06.07.2001 N 519 "Об утверждении стандартов оценки" // Собрание законодательства РФ, 16.07.2001, N 29, ст. 3026.