



Начало оценочной деятельности датируется современными историками XVIII веком, однако масштабное развитие этот вид деятельности приобрел только во второй половине XIX века. Причем Российская Империя несколько превосходила западноевропейские страны в данном отношении. Помимо регистрации, описания и оценки недвижимого имущества, проводилась и переоценка земель, что стало развиваться в Европе несколько позже.

В связи с отменой крепостного права в 1861 году появилась необходимость проведения кадастровых работ и, в частности, оценочной деятельности. В 1864 году после принятия «Положения о земских учреждениях» государство стало заинтересованным в оценке недвижимости, т.к. предметом налогообложения становилось недвижимое имущество, за счет которого формировались земские бюджеты.

Отмена подушного налога и переход на поземельный (подоходный) в 1867 году привели к необходимости разработки стандартных методик и процедур оценки недвижимости. Чуть позже были разработаны «Правила оценки недвижимых имуществ», согласно которым осуществилась переоценка земель в 34 российских губерниях. Нормативное обеспечение, организация, финансирование и проведение оценочных работ по земельной собственности была возложена на специальные губернские и уездные оценочные комиссии. Собранные в ходе проведения работ данные формировали земскую оценочную статистику.

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.

Развитие промышленности подтолкнула к созданию «Проекта правил для оценки оборудования фабрик и заводов» 1903 году. Подобные акты являлись попыткой упорядочить и систематизировать работы, проводимые оценочными комиссиями, однако вскоре стала понятна малая эффективность такой стратегии. Исходя из этого, в каждую губернию стали назначаться оценщики, обладающие

определенным уровнем знаний и опыта в области оценочной деятельности. Они консультировали уездные управы по вопросам оценки на местах, что позволяло привести оценку к единому виду.

С приходом советской власти в 1917 году и отменой частной собственности оценочная деятельность потеряла интерес со стороны простых граждан. Однако в этот период разрабатывались нормы и правила, регламентирующие оценочную деятельность специалистов. Причем если в досоветской России применялись рыночные методы оценки имущества, то в советское время оценка проводилась на основе определения сметной и балансовой стоимости.

После развала СССР в 1991 году и установления рыночной экономики оценочная деятельность получила новый толчок к развитию. Если в начале XIX века европейские специалисты перенимали опыт российской системы оценки, то к концу XX века ситуация изменилась. Чтобы разобраться в новых методах оценки в рамках рыночной экономики, пришлось обратиться к опыту зарубежных коллег, в большей степени, американских.

Широкое распространение получили теоретические наработки зарубежных специалистов, позволившие в относительно короткий промежуток времени адаптироваться к новым условиям работы. Помимо оценки недвижимого имущества, предстояло заниматься оценкой прав на интеллектуальную собственность, произведения искусства, патентов на изобретения, программ для ЭВМ и др.

Таким образом, возникла потребность в специалистах, разбирающихся в экономических аспектах оценки имущества. Благодаря этому в России вместо оценщиков появилась новая профессия – аудитор.

Оценочная деятельность в России претерпевала множество изменений, исходя их меняющихся социально-экономических аспектов. В отличие от опыта западных государств, в которых деятельность по оценке развивалась планомерно с середины позапрошлого века и до современности, в нашей стране оценка претерпевала довольно длительный период упадка. Но несмотря на это, оценочная деятельность, вместе с развитием рынка, прошла “с нуля” путь становления и к настоящему времени сформировалась как самостоятельная сфера деятельности в экономике.

Федеральные стандарты оценки в России

Федеральные стандарты оценки (ФСО) регулируют порядок осуществления оценочной деятельности на территории РФ. Также в стандартах содержится информация о самой процедуре проведения оценки недвижимости, бизнеса, стоимости машин и оборудования, нематериальных активов и интеллектуальной собственности, определение ликвидационной и инвестиционной стоимости и пр.

К числу федеральных стандартов относят: ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», ФСО N 2 «Цель оценки и виды стоимости», ФСО N 3 «Требования к отчету об оценке», ФСО N 4 «Определение кадастровой стоимости», ФСО N 5 «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения», ФСО N 7 «Оценка недвижимости», ФСО N 8 «Оценка бизнеса», ФСО N 9 «Оценка для целей залога», ФСО N 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», ФСО N 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», ФСО N 12 «Определение ликвидационной стоимости», ФСО N 13 «Определение инвестиционной стоимости».

Федеральные стандарты оценки были разработаны, основываясь на международных стандартах, а также в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1988 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и утверждены Министерством экономического развития.

Оценочные стандарты предполагают три стандартных комплекса методов оценки: сравнительный, доходный и затратный. Сравнительный метод основывается на сравнении оцениваемого объекта с аналогами. Как правило, этот метод используется при условии достаточности информации о ценах объектов-аналогов. Доходный метод позволяет определить ожидаемую прибыль от объекта, его целесообразно использовать, если эксперт обладает данными, позволяющими спрогнозировать предстоящие поступления и вероятные расходы. Затратный метод предполагает определение величины расходов на приобретение, замещение или воспроизводство объекта с учетом износа.

Федеральные стандарты оценки позволяют не только регламентировать порядок проведения процедуры оценки, но и оспаривать решения оценщиков в случае необходимости.

Применение математических методов в оценке

Математические методы в оценочной деятельности применяются для определения степени достоверности оценки стоимости. С помощью математических методов

оценки рассчитывается наиболее вероятная цена объекта на рынке.

Отличительной особенностью математических методов является то, что каждый метод соответствует подходу, при котором он преимущественно используется. Рассмотрим эти методы более подробно.

При затратном подходе часто используются расчетные и сводно-группировочные методы оценки. Как правило, группировка показателей производится по различным критериям, устанавливаемым заказчиком: статьи баланса, виды износа и т.д.

Доходный подход за основу принимает математическую теорию изменения стоимости денег во времени. Существует ряд факторов, влияющих на стоимость денег. Среди них текущая стоимость денежной единицы, будущая стоимость денежной единицы, накопление денежной единицы за период, фактор фонда возмещения, взнос на амортизацию денежной единицы и др.

Основной метод, используемый при сравнительном подходе – корреляционный анализ. На первом этапе определяют существование зависимости между двумя параметрами, далее на основе полученных данных определяют степень взаимозависимости объектов: факторы, оказывающие наиболее сильное воздействие на стоимость объекта оценки, используют при дальнейших этапах анализа, остальные не учитываются. Одно из преимуществ корреляционного анализа заключается в том, что он позволяет обнаружить скрытые взаимосвязи оцениваемого объекта и факторов.

Однако стоит отметить, что использование методов оценки не всегда строго привязано к подходу. Один и тот же метод математической оценки может быть использован при различных подходах к оценке.