



В России история развития оценки, 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 17-му веку. В начале 19 века 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 оценкой и переоценкой обычно лежали в пределах 10 лет.

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

В результате земской реформы 1864 года, 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 годах 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:

1. определения характерных статистических параметров для массовой оценки;
2. сбора и анализа массовых оценочных данных.

Основным способом сбора оценочных сведений были опросные листы, рассылаемые по уездам, волостям и отдельным домовладениям. А с 1874 года 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 года). 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 года 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 года 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 столетия 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.

Развитие в России в XIX веке 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, пароходства, земля и другое недвижимое имущество в городах и сельской местности.

По Инструкции Министерства финансов от 8 июля 1894 года оценка городского недвижимого имущества состояла из двух частей: нахождение 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, установленные на основании местных исследований.

В конце XIX века 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, приносящих определенный доход.

В 1903 году выходит в свет «Проект правил для оценки оборудования фабрик и заводов». Эти 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 поездной 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.

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, оценка в целях налогообложения и массовой оценки при купле-продаже квартир.

Оценочная деятельность в СССР

После 1917 г. с ликвидацией 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 общеобразного применения в 1955г.

В советский период (1918 – 1991гг.) 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 1998г. 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.

Оценочная деятельность в наше время

История оценочной деятельности на российском рынке возобновилась примерно с 1993 года. 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.

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.

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, т.е. 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 и 2000-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 изменение, как 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.

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. Объективный характер носит и стоимость, служащая для осуществления операций с имуществом на открытом рынке: купле-продаже, сдаче в аренду, передаче в залог и т.п. К стоимости обмена относят такие виды как: рыночная, ликвидационная.

На сегодняшний день институт оценочной деятельности перешел на рельсы саморегулирования, действует 10 саморегулируемых организаций оценщиков (СРОО). Оценщик из разряда юридического лица перешел в разряд физического лица. Сегодня действует 4 федеральных стандарта оценки (далее ФСО), с 1998 года действует ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости (ст.3 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г.).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ФЗ № 135 (далее - оценщики) (ст. 4 ФЗ № 135).

К объектам оценки относятся (ст. 5 ФЗ № 135):

1. отдельные материальные объекты (вещи);
2. совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
3. право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
4. права требования, обязательства (долги);
5. работы, услуги, информация;
6. иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации

определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, ФСО № 1»).

Литература по теме:

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. №135-ФЗ (с изм. и доп.);
2. Гражданский Кодекс РФ (ст. 128, 130, 131, 132 -140, 142, 150, 209, 216, 307);
3. Налоговый Кодекс РФ (в части понятий «работа» и «услуга»);
4. Кацман В.Е., Косорукова И.В., Родин А.Ю. Основы оценочной деятельности.: учеб. пособие. – 2-е изд., перераб. и доп. М.: Московская финансово-промышленная академия, 2010 (п.п. 1.1., 1.3.).