**Содержание:**

|  |
| --- |
| **Введение** |
| 1. **Субъекты оценочной деятельности** |
| 1.1 Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки. |
| 1.2 Права и обязанности оценщика |
| 1.3 Независимость и страхование гражданской ответственности оценщиков |
| **2. Классификация объектов оценочной деятельности** |
| * 1. Недвижимость и ее классификация |
| 2.2 Земля как объект оценочной деятельности |
| 2.3 Машины и оборудование как объекты оценочной деятельности |
| 2.4 Нематериальные активы и их классификация |
| 2.5 Финансовые вложения как объект оценочной деятельности |
| 2.6 Инвестиционные проекты как объект оценочной деятельности |
| **Заключение** |
| **Список литературы** |

**Введение**

Оценка (оценочная деятельность) - беспристрастное мнение о стоимости, основанное на подробном изучении оцениваемого объекта, или это деятельность, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной стоимости ( ст. 3 Закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценщик – человек, который обладает специальными знаниями и образованием для проведения оценки определенного объекта собственности.

В потребительском секторе народного хозяйства профессия оценщика известна давно (оценщик в ломбарде, в комиссионном магазине, отчасти товаровед).

Существует мнение, что в производственном секторе экономики, то есть, как оценка активов предприятий, этот вид профессиональной деятельности в России зародился относительно недавно - в 1992-1993 г.г. В это время появились первые оценочные фирмы, тогда же было создано Российское общество оценщиков (РОО). РОО – профессиональная общественная организация, объединяющая специалистов в области оценки из всех регионов России, в т.ч. и Рязани.

В действительности же оценка в России известна давно. В словаре В.И. Даля, составленном в середине 19 века, такие словосочетания как «оценочное дело», «оценочная комиссия», «оценочная пошлина» упоминаются как ходовые общепринятые понятия. 8 июня 1893г. вышли в свет «Правила оценки недвижимых имуществ для обложения земскими сборами». Оценку производили губернские и уездные оценочные комиссии и земские управы.

В России 19 века существовало три метода (типа) оценки земли: Нижегородский, Московский и Сибирский, Черниговский и Рязанский.

В Рязанской губернии земля была разделена на отдельные “местности”, в границах которых проводили оценку по среднему нормальному доходу, выводимому из урожая ржи, овса и сена.

Метод был опросно-статистическим. Впервые при оценочных работах собирались образцы почв и подпочв.

После 1917 г. с ликвидацией частной собственности на землю и другие средства производства оценочная деятельность утратила общественный интерес. Сохранились лишь отдельные ее элементы.

В условиях плановой экономики оценка земельных участков, отдельных строений, квартир и т.п. носила полулегальный и случайный характер и имела значение для относительно небольшого круга частных лиц.

Земля, подавляющее большинство средств производства, значительная часть жилого фонда и др. имущество находились в государственной собственности. Процесс распределения ресурсов производился по инициативе и под контролем государства, и стоимостная оценка при этом не была нужна.

В рыночной экономике принципиально другой механизм распределения и перераспределения ресурсов. В своей основе он предполагает товарную форму всех ( либо значительной части) объектов имущества.

В России уже произошло перераспределение прав собственности от государства к частным производителям. Приватизированы и приватизируются квартиры, производственные здания и сооружения, объекты социального назначения. В соответствии с новой Конституцией 1993г. закреплено право частной собственности на землю.

Таким образом, в России создается рынок недвижимости, который, в свою очередь, является материально-вещественным фундаментом рынка капитала, Без последнего же невозможно формирование эффективной структуры и пропорций общественного производства.

Становление новой экономической системы будет сопровождаться формированием соответствующего законодательства в области оценки, созданием профессиональных организаций, выработкой профессиональных стандартов, созданием информационных баз данных.

1. **Субъекты оценочной деятельности.**

Субъектами оценочной деятельности признаются, с одной стороны, юридические лица и физические лица (индивидуальные предприниматели), деятельность которых регулируется настоящим Федеральным законом (оценщики), а с другой - потребители их услуг (заказчики).

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Право на проведение оценки объекта оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки объекта оценки. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Между оценщиком и заказчиком заключается договор в письменной форме и не требует нотариального удостоверения. Договор должен содержать:

* основания заключения договора;
* вид объекта оценки;
* вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки;
* денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки;
* сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.

В договор в обязательном порядке включаются сведения о наличии у оценщика лицензии на осуществление оценочной деятельности с указанием порядкового номера и даты выдачи этой лицензии, органа, ее выдавшего, а также срока, на который данная лицензия выдана.

Договор об оценке как единичного объекта оценки, так и ряда объектов оценки должен содержать точное указание на этот объект оценки (объекты оценки), а также его (их) описание.

В отношении оценки объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор заключается оценщиком с лицом, уполномоченным собственником на совершение сделки с объектами оценки, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

* 1. **Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки.**

Надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, являются своевременное составление в письменной форме и передача заказчику отчета об оценке объекта оценки.

Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В случае, если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

В отчете должны быть указаны:

* дата составления и порядковый номер отчета;
* основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
* юридический адрес оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;
* точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу,
* реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;
* стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
* последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
* дата определения стоимости объекта оценки;
* перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.

Отчет собственноручно подписывается оценщиком и заверяется его печатью.

* 1. **Права и обязанности оценщика**

*Оценщик имеет право:*

* применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;
* требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;
* получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;
* запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете;
* привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов;
* отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки, либо не обеспечил соответствующие договору условия работы.

*Оценщик обязан:*

* соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации;
* сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки объекта оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки объекта оценки;
* обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки объекта оценки;
* предоставлять заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, об уставе и о кодексе этики соответствующей саморегулируемой организации (профессионального общественного объединения оценщиков или некоммерческой организации оценщиков), на членство в которой ссылается оценщик в своем отчете;
* предоставлять по требованию заказчика документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;
* не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки объекта оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
* хранить копии составленных отчетов в течение трех лет;
* в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления по их законному требованию.
  1. **Независимость и страхование гражданской ответственности оценщиков**

Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером или должностным лицом юридического лица, либо заказчиком или физическим лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, или состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

*Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:*

* в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
* оценщик является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком юридического лица либо юридическое лицо является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком оценочной фирмы.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером или должностным лицом юридического лица, либо заказчиком или физическим лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, или состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Страхование гражданской ответственности оценщиков является условием, обеспечивающим защиту прав потребителей услуг оценщиков осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Страховым случаем является причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением оценщиком своей деятельности, установленное вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда или третейского суда.

Оценщик не вправе заниматься оценочной деятельностью без заключения договора страхования.

Наличие страхового полиса является обязательным условием для заключения договора об оценке объекта оценки.

Страхование гражданской ответственности оценщиков может осуществляться в форме заключения договора страхования по конкретному виду оценочной деятельности (в зависимости от объекта оценки) либо по конкретному договору об оценке объекта оценки.

1. **Классификация объектов оценочной деятельности**

В соответствие со ст. 5 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской федерации», к объектам оценки относятся:

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

Недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость) - это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение ко­торых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в т. ч. леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты и иное имущество (ст. 130 ГК РФ).

Таким образом, российское законодательство включает в недвижимое имущество и вполне движимые вещи (воздушные и морские суда и др.) не по видовым признакам, а по целесообразности распространения на них специального правового режима, установленного для действительно недвижимых объектов.

В соответствие с Гражданским кодексом РФ, к недвижимости относится и предприятие в целом как имущественный комплекс, включая: земельные участки; здания и сооружения; инвентарь и оборудование; сырье и продукцию; требования и долги; права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги; нематериальные активы; информацию; другие исключительные права.

Традиционная западная трактовка понятия "недвижимость" относит к нему:

1) сам участок на поверхности земли;

2) пространство над поверхностью участка;

3) пространство под поверхностью участка вплоть до центра земли;

4) все улучшения, прочно связанные с землей, перемещение которых невозможно без:

* нанесения ущерба их функциональным свойствам;
* несоразмерно больших затрат на подобное перемещение (т.к. известны случаи перемещения даже зданий).

Движимые вещи – вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги (ст. 130 ГК РФ).

Таким образом, движимое имущество определяется методом "от противного", к нему относят все вещи, не попадающие под категорию недвижимости.

К движимому имуществу относятся: транспортные средства, машины и оборудование хозяйственно-бытового и производственного назначения и т. д.

Существуют и пограничные понятия между движимыми и недвижимыми вещами. В России им еще не присвоены специальные термины, а в зарубежной практике они именуются фикчерсами и ЧЕТЛами (оборудование отопительной системы, водопроводы, лифт; права аренды, хозяйственного ведения и др.).

* 1. **Недвижимость и ее классификация**

Оценка недвижимости представляет интерес, в первую очередь , для категорий объектов, активно обращающихся на рынке как самостоятельный товар. В настоящее время в России это:

* квартиры и комнаты;
* помещения и здания под офисы и магазины;
* пригородные жилые дома с земельными участками (коттеджи и дачи);
* свободные земельные участки, предназначенные под застройку или для других целей (в ближайшей перспективе);
* складские и производственные объекты.

Кроме того, объекты недвижимости, как правило, входят в состав имущественного комплекса предприятий и организаций (в частности, приватизируемых) и существенно влияет на их стоимость. Существуют и другие категории объектов недвижимости, рынок которых еще не сформировался.

На оценку объекта влияют разнообразные условия и их сочетания. *Признаков классификации:*

1. Происхождение

* Естественные (природные) объекты;
* Искусственные объекты (постройки).

1. Назначение
   * + Свободные земельные участки (под застройку или другие цели)
     + Природные комплексы (месторождения) для их эксплуатации.
2. Постройки
   * + Для жилья.
     + Для офиса.
     + Для торговли и сферы платных услуг.
     + Для промышленности.
     + Прочие.
3. Масштаб
   * + - Земельные массивы.
       - Отдельные земельные участки.
       - Комплексы зданий и сооружений.
       - Жилой дом многоквартирный.
       - Жилой дом одноквартирный (особняк, коттедж)
       - Секция (подъезд).
       - Этаж в секции.
       - Квартира.
       - Комната.
       - Летняя дача.
       - Комплекс административных зданий.
       - Здание.
       - Помещение или части зданий (секции, этажи).
4. Готовность к использованию

* Готовые объекты.
* Требующие реконструкции или капитального ремонта.
* Требующие завершения строительства.

Недвижимость может приобретаться по следующим соображениям:

* удовлетворение физических запросов (например, использование в качестве жилья);
* удовлетворение психологических запросов (соображения престижа);
* средство страхования сбережений (в условиях инфляции);
* получение дохода.

Недвижимость, которая приобретается и используется для получения дохода, называется доходной недвижимостью.

Основные виды доходной недвижимости:

* офисные помещения; торговые площади;
* производственные здания и сооружения;
* гостиницы; складские помещения.

При вложении собственных средств в недвижимость инвесторы ожидают получить доход, состоящий из двух основных компонентов:

1) возмещение первоначально вложенных средств;

2) прибыль на вложенные средства.

Существуют две основные формы получения дохода от операций с недвижимостью:

1) периодический доход;

2) выручка от продажи объекта в конце периода владения (реверсия).

При проведении оценки необходимо четко разграничивать объект недвижимости и бизнес, располагающийся на его территории (под бизнесом понимается предпринимательское объединение любого рода). Стоимость бизнеса принципиально отличается по своей структуре от стоимости доходной недвижимости. Значительная часть стоимости бизнеса может состоять из нематериальных активов (репутации фирмы, квалификации сотрудников, патентов и т.п.).

* 1. **Земля как объект оценочной деятельности**

Современный этап развития экономики характеризуется изменением земельных отношений: образуется рынок земли; развивается аренда и залог земельных участков; требуют своего развития и совершенствования вопросы налогообложения земли.

Все это усиливает актуальность вопросов, связанных со стоимостной оценкой земли.

В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки, что обусловлено следующими причинами:

- спецификой данного объекта;

- неразработанностью нормативно-правовой базы;

- неразвитостью земельного рынка в стране.

Специфика земли как объекта оценки состоит в следующем:

1) земля занимает *уникальное положение* в общественной, политической, экономической жизни общества. Земля - это такой ресурс, который прямо или косвенно необходим для изготовления всех других факторов производства. В разных отраслях экономики земля имеет неодинаковое значение. В обрабатывающей промышленности земля является местом расположения производства (пространственным базисом). В сельском хозяйстве и лесном хозяйстве помимо места расположения земля является средством труда, предметом труда, т.е. главным средством производства;

2) земля является природным ресурсом, который нельзя свободно воспроизвести в отличие от других объектов недвижимости, поэтому *предложение земли постоянно*;

3) в отличие от других объектов имущества (зданий, сооружений, машин) земля *не подвержена* *износу* и стоимость ее с годами не уменьшается, а увеличивается, поэтому вложения в земельные участки наилучшим образом защищены от инфляции;

4) *устойчивость земли. З*емлю нельзя потерять, разрушить, украсть, обычным способом; она сохраняется при чрезвычайных ситуациях (например, при пожаре);

5) *местоположение*  конкретного земельного участка *неизменно;*

6) важнейшим свойством земли является *плодородие.* Плодородием называется способность почвы обеспечивать растения земными факторами жизни (водой, воздухом, питательными веществами) Плодородие земельных участков различается. Существует несколько *видов* *плодородия:* естественное, искусственное, экономическое, потенциальное, действительное.

Земли в Российской Федерации подразделяются на семь категорий, т.е. групп земель с различным целевым назначением и правовым режимом использования:

* земли сельскохозяйственного назначения;
* земли поселений;
* земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения;
* земли особо охраняемых территорий;
* земли лесного фонда;
* земли водного фонда;
* земли запаса.

Использование земли в России является платным. Основными *формами* платы за землю являются:

* нормативная цена земли;
* арендная плата;
* земельный налог.

Собственники земли, землевладельцы, арендаторы самостоятельно хозяйствуют на земле, распоряжаясь произведенной продукцией и доходами от ее реализации. С 1994 года отменено принудительное изъятие сельскохозяйственной продукции для государственных нужд.

В каждой области создан специальный фонд перераспределения земли. В этот фонд включают земли, оставшиеся после бесплатной передачи земель предприятиям и гражданам; этот фонд служит для последующего распределения и наделения земельными участками. При наличии нескольких претендентов на один участок его продажа из фонда перераспределения осуществляется по конкурсу или через аукцион.

Граждане и юридические лица могут свой участок продавать, передавать по наследству, дарить, сдавать в залог, аренду, обменивать, вносить участок в уставные фонды АО, кооперативов. Собственники имеют право передать землю на условиях ренты или пожизненного содержания.

Работники сельского хозяйства и члены их семей могут создать собст­венное фермерское хозяйство, получить земельную долю и имущественный пай в натуре и выйти из коллективного предприятия. Все споры, связанные с землей, решаются через суд.

Нормативная цена земли - это показатель, характеризующий стоимость земли определенного качества и местоположения исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. Нормативная цена земли введена для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, передаче по наследству, дарении, получении банковского кредита под залог земли.

Нормативная цена земли дифференцирована по видам угодий (городские земли; земли сельскохозяйственного назначения; земли лесного фонда и т.д.) и группам почв (на территории Рязанской области таких групп 85). Кроме того, в области нормативная цена земли дифференцирована по административным районам в зависимости от их местоположения (удаленности от областного центра).

Нормативная цена земли служит основой для установления арендной платы и определения стартовых цен продажи земельных участков, то есть, нормативная цена земли является нижней границей или минимально возможной стоимостью земли.

*Земельный налог*. Плательщиками земельного налога являются юридические лица и граждане, которым земля передана или она приобретена в собственность, владение, пользование или в аренду. Ставки земельного налога различаются по видам угодий и группам почв. Размер земельного налога не зависит от результатов хозяйственной деятельности и устанавливается в виде стабильных платежей в расчете на год. Ежегодно ставки земельного налога пересматриваются (индексируются).

*Арендная плата*. Это плата за аренду земли. Она может быть установлена в денежной или в натуральной форме.

*Залог земли*. Залог - способ обеспечения обязательства, при котором кредитор или залогодержатель получает право в случае неисполнения должником обязательства получить возмещение за счет заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами.

Ипотекой называется залог любого объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующими участками земли.

Залог земли является наилучшим способом обеспечения при выдаче кредита, т.к.:

а) земля обладает значительной ценой, причем с течением времени цена только растет;

б) земля характеризуется физической устойчивостью;

в) заложенная земля обычно и является источником погашения долгового обязательства, поэтому залог стимулирует эффективное и активное использование земли.

Потребность в залоговых операциях с землей в условиях современной России и Рязанской области достаточно велика. Значительная часть сельскохозяйственных предприятий находится в трудном экономическом положении, что не позволяет считать их кредитоспособными. Залог земли может служить дополнительным гарантом возвратности банковских кредитов, что снизит риск банков при их выдаче.

* 1. **Машины и оборудование как объекты оценочной деятельности**

В условиях рыночной экономики довольно часто возникают ситуации, когда надо определить рыночную стоимость технического оснащения предприятия, т. е. его оборудования, машин, приборов, аппаратов, средств связи, производственного инвентаря и т. д.

Оценка машин и оборудования может быть и самостоятельной задачей, когда, например, надо заключить соглашение о лизинге, оформить залог под кредит имущества, обосновать размер страховых взносов, произвести переоценку основных фондов и т. д. Оценка стоимости машин и оборудования может быть нужна при оценке стоимости предприятия в целом.

Машины и оборудование относятся к основным средствам предприятия. Учет основных средств и отчетность об их наличии и движении ведется в соответствии с типовой классификацией, установленной Госкомстатом Российской Федерации. Согласно этой классификации основные средства (фонды) подразделяются на несколько групп, среди которых выделяется группа «машины и оборудование».

Термин «машины и оборудование», употребляемый в практике оценки, имеет более широкий смысл, чем это принято в бухгалтерском учете и статистике. Оценщики по машинам и оборудованию часто рассматривают и транспортные средства, и какие-то объекты инструмента, производственного и хозяйственного инвентаря, вычислительную технику, некоторые передаточные устройства.

В отличие от объектов недвижимости (зданий и сооружений) машины и оборудование не связаны жестко с землей, они могут быть перемещены в другое место; могут располагаться отдельно и быть функционально самостоятельными, а могут образовывать технологические комплексы.

Машины и оборудование отличаются исключительным многообразием, поэтому оценщики, как правило, специализируются в оценке тех или иных их видов.

Объектами оценки выступают:

1. машинный или станочный парк предприятия в целом и его структурных подразделений (филиалов, отделений, цехов, участков, хозяйств);
2. технологические комплексы (поточные и автоматические линии, роботизированные комплексы, гибкие модули и т. д.);
3. функционально самостоятельные машины, агрегаты и установки.
   1. **Нематериальные активы и их классификация**

Нематериальные активы - объекты, используемые для получения дохода в течение длительного периода (не менее года) либо не имеющие материально-вещественной формы, либо материально-вещественная форма которых не играет существенной роли в процессе их эксплуатации.

В качестве источника доходов от использования нематериальных активов могут быть: увеличение объемов реализации продукции; повышение цены и качества продукции; экономия затрат при производстве продукции; выручка от реализации самих нематериальных активов на материальных носителях.

В составе нематериальных активов различают:

* интеллектуальную собственность;
* имущественные права;
* отложенные (отсроченные) расходы;
* гудвилл.

*Интеллектуальная собственность* как объект оценки – исключительное право гражданина или юридического лица на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, продукции, выполняемых работ или услуг (фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания).

К интеллектуальной собственности относят:

* изобретения;
* полезные модели;
* промышленные образцы;
* товарные знаки и знаки обслуживания, наименования мест происхождения товаров;
* меры по пресечению недобросовестной конкуренции

Все вышеперечисленное относится к *правам на* *объекты промышленной собственности*.

Изобретение – всякий достигнутый человеком творческий результат, суть которого состоит в нахождении конкретных технических средств решения задачи, возникшей в сфере практической деятельности.

Полезная модель – конструктивное выполнение средств производства и предметов потребления, а также их составных частей. Обязательный признак полезной модели по российскому законодательству – решение задачи заключается в пространственном расположении объектов.

Промышленный образец – художественно-конструктивное решение изделия, определяющее его внешний вид.

Товарные знаки, знаки обслуживания, фирменные наименования, наименования мест происхождения товаров – обозначения или названия, служащие для отличия товаров или услуг другого производителя, для отличия товаров, обладающих особыми свойствами.

Право на пресечение недобросовестной конкуренции включено в промышленную собственность в связи с тем, что акты недобросовестной конкуренции часто являются нарушением права на объекты промышленной собственности.

К интеллектуальной собственности относятся также:

1. *секреты производства* ("ноу-хау");
2. *права на объекты авторского* *права и смежных прав*: на все виды научных, литературных, художественных произведений, программные продукты для ЭВМ и базы данных, топологии интегральных микросхем.

Законодательство о правах на объекты интеллектуальной собственности: Патентный закон РФ 1992г.: Закон РФ "О товарных знаках, знаках обслуживания и наименованиях мест происхождения товаров" 1992г.; Закон РФ "О правовой охране программ для ЭВМ и баз данных" 1992г.; Закон РФ "О правовой охране топологии интегральных микросхем" 1992г.; Закон РФ "Об авторском праве и смежных правах" 1993г.; Закон "О селекционных достижениях" 1993г.; Закон "О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках" 1995г.; Гражданский Кодекс РФ; Закон «Об акционерных обществах».

2) Имущественные права включают права пользования землей, водными и другими природными ресурсами, недрами, имуществом и т.д. Подтверждением таких прав служит лицензия.

3) Отложенные затраты - издержки, представленные в виде организационных расходов, осуществляемые в момент создания предприятия. К ним относятся: гонорары юристам за составление учредительных документов, услуги за регистрацию фирмы, научно-исследовательские и опытно-конструкторские разработки (НИОКР). Критерием отнесения НИОКР к нематериальным активам является их полезность и возможность использования в производстве длительный период време­ни.

4) Гудвилл (цена фирмы) - стоимость деловой репутации фирмы (ст. 150 ГК РФ). Одни экономисты трактуют гудвилл как стоимость всех элементов нематериальных активов: другие - как величину, на которую стоимость бизнеса превосходит рыночную сто­имость его материальных активов и той части нематериальных активов, что отражена в бухгалтерской отчетности (учтена в балансе). Гудвилл определяется также как часть стоимости действующего предприятия, определяемая добрым именем, деловыми связями, репутацией, известностью фирменного наименования, фирменной марки или как тенденция клиентов вновь пользоваться услугами того же предприятия. Как самостоятельный элемент бухучета гудвилл в России не применяется, но его оценка производится при продаже предприятия в целом и назначении его рыночной цены.

Объектам интеллектуальной собственности предоставляется правовая охрана путем выдачи охранных документов, действующих на определенной территории и определенное время - патентов и свидетельств. Патент на изобретение в РФ действует 20 лет с даты поступления заявки в патентное ведомство; патент на промышленный образец - в течение 10 лет с возможностью продления еще на 5 лет; свидетельство на полезную модель - в течение 5 лет с возможностью продления до 3 лет; свидетельство на товарный знак, знак обслуживания и наименование мест происхождения товара - 10 лет с возможностью неоднократного продления каждый раз на 10 лет. Действие охранного документа может быть прекращено досрочно при неуплате в установленный срок пошлин за поддержание охранного документа в силе.

* 1. **Финансовые вложения как объект оценочной деятельности**

Финансовые вложения – инвестиции предприятия в ценные бумаги и уставные капиталы других организаций, а также предоставленные другим организациям займы на территории Российской Федерации и за ее пределами.

К ним относят:

Облигации – эмиссионные ценные бумаги, закрепляющие право ее держателя на получение от эмитента облигаций в предусмотренный ими срок их номинальной стоимости и зафиксированного в них процента от этой стоимости или иного имущественного эквивалента

Акции - эмиссионные ценные бумаги, закрепляющие право ее владельца (акционера) на получение части прибыли акционерного общества в виде дивидендов, на участие в управлении акционерным обществом и на часть имущества, остающегося после его ликвидации.

* 1. **Инвестиционные проекты как объект оценочной деятельности**

Инвестиции - относительно новый термин для отечественной экономики.

В рамках плановой системы использовалось понятие "капитальные вложения", под которыми понимались все затраты на создание новых, а также расширение, реконструкцию и модернизацию действующих основных фондов.

В условиях рыночной экономики под инвестициями понимают вложения денежных средств или покупку собственности для извлечения доходов или других выгод.

Экономическая оценка инвестиционных проектов занимает центральное место в процессе обоснования и выбора возможных вариантов вложения денежных средств.

**Заключение**

В России история развития оценки, как и всего рынка недвижимости, распадается на два периода: дореволюционный и современный. В России оценка недвижимости начала обособляться от других операций с недвижимостью вскоре после начала операций на рынке недвижимости. Уже в 1992-93 гг. отдельные специалисты начали заявлять о себе как о профессиональных оценщиках. В 1993 году была создана первая общероссийская профессиональная организация оценщиков – Российское Общество Оценщиков.

Субъектами оценочной деятельности признаются, с одной стороны, юридические лица и физические лица (индивидуальные предприниматели), деятельность которых регулируется настоящим Федеральным законом (оценщики), а с другой - потребители их услуг (заказчики).

К объектам оценки относятся:

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

В новейший период четко определились два направления оценки недвижимости:

* для государственных нужд
* для нужд частных собственников и других частных юридических и физических лиц.

Главные моменты взаимодействия заказчика и оценщика были законодательно закреплены в 1998 году федеральным законом об оценочной деятельности.

В настоящее время проблема методического обеспечения оценки и оценочной деятельности в России стоит достаточно остро. Это связано с тем, что в новых условиях хозяйствования необходимы новые подходы, которые могли бы обеспечить нормальное функционирование экономики в целом и экономики недвижимости в том числе. Оценочная деятельность в России – сравнительно новая область знаний и в этой связи является новым научным направлением со своей методологией, терминологией, принципами исследования.

**Список литературы**

1. Сафронова Н. А. Учебно-практическое пособие по курсу «Основы оценочной деятельности», г. Рязань 2002г.

# Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. – М., 1998;

1. «Рынок и оценка недвижимости в России», Новиков Б.Д., Экзамен. 2000г.
2. Грибовский С.В.«Оценка доходной недвижимости». Спб: Питер,

2001 г.

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135- ФЗ. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».