Этапы становления профессии оценщика в России

Принципы и методики оценки были разработаны в разных странах с развитой рыночной экономикой к сороковым годам XX столетия. Они основываются на экономической теории и практике. Существует и развивается наука об оценке. 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. Для России она является сравнительно новой. Потребность в профессии оценщика родилась и развивается параллельно с развитием рыночных отношений в экономике.

В современной России оценочная деятельность переживает повторное становление после многолетнего перерыва. Современные российские оценщики «выросли» на Д. Фридмане, Г. Харисоне, Шенноне П. Пратте, адаптируя зарубежный опыт оценки к современным российским условиям и особенностям рыночной экономики переходного периода. Однако Россия уже в IX веке была одной из самых передовых стран в области оценки. В конце IX — начале XX века у нас были разработаны экономико-статистические методы сбора и обработки исходных данных, необходимых для выработки основополагающих критериев и нормативов оценки для различных назначений: налогообложения, страхования, ипотеки и купли-продажи. Начало же оценочной деятельности в России датируется XV веком. В первоначальный период развития оценивалось имущество в различных целях. Правильное и точное определение ценности разного рода имущества имеет важное значение как для определения цены при купле-продаже, так и в целях налоговых обложений. Особое внимание как объект оценки привлекала, в первую очередь, земля.

В России проблема собственности на землю и земельные отношения всегда находились в центре социально-экономического и политического развития, а земельная оценочная деятельность была специальным направлением государственной политики. Оценка земли начинает формироваться в России с конца XV века, когда появляется поместье как специфическая разновидность частнофеодальной условной земельной собственности. Главной отличительной особенностью оценки земельной собственности вплоть до середины XIX века была оценка земли с прикрепленным к ней зависимым крестьянином. Описание и оценка земель были возложены на специально созданный в XVI веке поместный приказ — центральное государственное учреждение. Основными вехами развития земельной оценочной деятельности можно считать следующие даты:

28 февраля 1752 года — Елизаветинским манифестом было положено начало общегосударственным межевым оценочным работам. В инструкции 1754 года определялись правила и порядок проведения оценочных работ.

19 сентября 1765 года — манифест Екатерины II — началось проведение генерального межевания, целью которого было размежевание земельных дач (населенных и ненаселенных единиц владения) и урочищ по всей территории Российской империи. Одновременно проводились изучение, описание и оценка дворянских имений.

1779 год — для улучшения качества проводимых по генеральному межеванию к созданию профессиональных кадров землемеров-оценщиков в Москве была основана Константиновская землемерная школа, преобразованная в 1835 году в Межевой институт.

Начало XIX века — изменения в земельном законодательстве. Указ от 12 декабря 1801 года предоставляет право лицам всех свободных состояний (купцам, мещанам, казенным крестьянам) приобретать вне городов в собственность земельные владения без крестьян.

1864 год — оценочная деятельность была отнесена к компетенции земских губернских и уездных учреждений. Под руководством земств в 1860-1880 гг. были осуществлены массовые оценочные работы в сфере недвижимости по всей территории Российской Империи. С началом земской оценочной деятельности было связано зарождение оценочной статистики, включавшей работы по обследованию и оценке земель сельского хозяйства в целях налогообложения.

8 июня 1893 года — издан закон об оценке недвижимого имущества, возложивший организацию, финансирование и проведение оценочных работ по земельной собственности на специальные губернские и уездные оценочные комиссии.

18 января 1899 года — принятие закона об оценке.

В целом в конце XIX — начале XX столетия оценка земельных угодий проводилась или по ценности земель, или по их доходности. Земля оценивалась одновременно и как источник дохода, и как предмет сделки купли-продажи.

Свои особенности имела оценка лесов и лесных земель, она проводилась по совершенно особым основаниям. Это связано с тем, что при оценке участка с лесом необходимо кроме самой почвы оценить и сам лес.

Развитие в России в XIX веке промышленности и торговли повлекло за собой образование крупных городов, вывело оценочную деятельность на новый качественный уровень. В это время объектом налогообложения и оценки становятся разнообразные фабрики, заводы, торгово-промышленные заведения, жилые и хозяйственные постройки, пароходства, земля и другое недвижимое имущество в городах и сельской местности.

В 1870 году право оценивать недвижимость было предоставлено городской управе, по правилам, разработанным городской думой. В них определялся состав комиссии по оценке, ее права, обязанности, определялись цель и порядок проведения оценочных работ, было установлено, что основанием для оценки городской недвижимости является ее доходность.

В 1883 году были приняты Правила оценки недвижимого имущества. Согласно этим правилам, основанием для оценок городских строений была не материальная ценность, а ценность, определенная на основании доходности. По этим правилам земские учреждения рассматривали имущества города как одну единицу и стремились найти правильное соотношение между стоимостью, или доходностью, такой коллективной единицы и стоимостью, или доходностью, остального имущества земского обложения. Для этого было достаточно рассчитать соотношение между действительной стоимостью (доходностью) городского имущества и оценкой ее городскими управами или же определить стоимость (доходность) недвижимого имущества в совокупности по целым городам.

Подобный способ удовлетворял губернские и уездные земства до 1888 года, т. е. до того, как подушный налог был повсеместно заменен на подоходный. Такая замена потребовала оценки каждого объекта городского имущества. Для проведения этой работы, для получения единообразия оценочных данных 8 июня 1893 года был издан закон «Правила оценки недвижимых имуществ для обложения земскими сборами». В соответствии с данным законом и «Инструкцией об оценке недвижимого имущества от 8 июля 1894 года» каждое губернское земское учреждение разрабатывало свои программу и правила оценки городского недвижимого имущества. Главным основанием оценки имущества оставалась его доходность.

Таким образом, в ХIХ веке в России преобладал метод оценки по доходности, и современный доходный подход к оценке предприятия можно назвать традиционно российским подходом.

Следующий заметный шаг российской оценки был связан с развитием кредитно-денежных отношений. Во второй половине ХIХ века образовалось два вида кредитных институтов: коммерческие банки, специализировавшиеся на выдаче под движимые ценности, и земельные банки, в которых выдавали ссуды под залог недвижимости, при этом залог оставался во владении собственника. Таким образом, появилась ипотека, одной из задач которой была регистрация изменений в составе заложенной недвижимости, в ее юридическом положении. Таким образом, банк получал возможность всегда иметь сведения о действительном состоянии залога и определять его экономическую ценность, производить оценку недвижимости. Стоимость заложенного имущества определялась по нормальной или специальной цене. Нормальная цена определялась умножением количества десятин удобной земли на нормальную цену десятины в данной местности. При специальной оценке определялась доходность покупаемой земли или закладываемого имения, после чего рассчитывалась оценочная стоимость путем капитализации суммы доходов.

Развитие в России промышленности, рост парка машин и механизмов привели к появлению новых видов и форм оценки. В хозяйственной практике все чаще возникали ситуации, требовавшие проведения оценки конкретных станков, механизмов или другого оборудования. Основной целью такой оценки, как и в случаях оценки земли, лесов, фабрик и т. п., являлось налогообложение. Налогообложение станков осуществлялось еще в 1796 г. по Указу Екатерины II от 30 октября 1796 г. Размер налога определялся или как проект с доходом, или как фиксированная сумма единицы оборудования. В последнем случае необходимо было знать стоимость станков и машин, которая определялась на основании экспертизы специалистов или по прейскурантам продавца. По мере усовершенствования конструкции машин, станков и агрегатов менялись методы и способы их оценки, в частности, в инструкции по оценке фабрик и заводов от 1879 г. указывалось на необходимость оценки по стоимости материала в изделии; в Проекте предполагаемых изменений существующих норм для оценки фабрик и заводов Владимирской губернии предлагался метод оценки паровых котлов в зависимости от их поверхности нагрева; на заседании земской управы Владимирской губернии в 1895 г. обсуждался вопрос о необходимости учета при оценке физического и морального износа и т д.

Помимо налогообложения стали появляться и другие финансово-экономические операции, когда возникала потребность в оценке стоимости станков и механизмов: купля-продажа, страхование, залог имущества при получении кредита, аренда, судебные тяжбы. Все это способствовало развитию оценочной деятельности в России, которое, как и многие другие процессы, свойственные рыночной экономике, прекратилось в связи с переходом к социалистической экономике.

Датой официального начала оценочной деятельности в России можно считать 8 июня 1893 года. В этот день появились "Высочайше утвержденные Правила оценки недвижимых имуществ", для обложения земскими сборами", разработанные под руководством министра финансов Витте.

Однако после 1917 года вместе с ликвидацией частной собственности на землю и имущество интерес к оценочной деятельности был утрачен. Можно сказать, что некая часть оценки трансформировалась в некоторые функции Бюро Технической Инвентаризации (БТИ) и земельного кадастра.

Возвращение оценочной деятельности в Россию было обусловлено возвращением страны к рынку.

Возрождение оценочной деятельности в России датируется 1992-1993 годом. В это время организовывается первая профессиональная организация – Российское общество оценщиков (РОО). В настоящее время функционируют такие общественные организации, как Национальная Лига субъектов оценочной деятельности, Российская Коллегия Оценщиков, Московское общество оценщиков.

На сегодняшний момент ***оценщик*** – это специалист, способный определить стоимость любого вида имущества: движимого и недвижимого, земли, пакетов акций и долей бизнеса, имущественных прав, нематериальных активов.

По данным доклада, который был обнародован журналом Money и веб-сайтом www.salary.com, профессия «Оценщик» входит в число 30 самых прибыльных и перспективных в мире и занимает седьмую строчку рейтинга.