

ВВЕДЕНИЕ.

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ: ИСТОРИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ

1. Общественно-политические предпосылки становления оценки недвижимости как элемента системы налогообложения в период 1861-1893 годов.

Оценка недвижимости, как элемент государственной экономической политики, начала формироваться в России в середине XVIII века в связи с изменением общественно-экономического строя. Прежде всего это обуславливалось необходимостью создания фискального кадастра, то есть описания и оценки недвижимого имущества для целей налогообложения.

Формирование системы оценки недвижимости для целей налогообложения происходило в России под непосредственным влиянием аналогичных работ, уже выполненных в странах Западной Европы к этому времени. Поэтому, рассматривая те или иные методы, приемы или теоретические положения оценочной деятельности в России, следует иметь в виду их аналоги и исторические корни.

Поводом для создания систем налогообложения недвижимости в большинстве стран служила неравномерность распределения налогов при переходе от подушного налогообложения к подоходному. Основу таких систем составляли кадастры, содержащие материалы описания и оценки недвижимого имущества.

Упоминания о первых попытках оценки недвижимости для целей налогообложения относятся к XVIII веку - оценка в Миланском герцогстве (1718-1759) и в Тироле (1771-1784). В начале XIX века кадастровые работы, включающие описание, регистрацию и оценку недвижимого имущества проводились в большинстве стран Западной Европы. Наиболее известны по своим описаниям и результатам кадастры Франции (1790 -1854), Австрии (1817-1883), Саксонии (1835-1843), Виртемберга (1820-1873), Пруссии (1861-1868).

С отменой крепостного права в 1861 году в России возникли предпосылки проведения кадастровых работ, неотъемлемой составной частью которых являлась оценка недвижимости. Изданное в 1864 году “Положение о земских учреждениях” предусматривало изменение базы налогообложения и частичный переход на налогообложение имущества граждан России. Для пополнения государственного бюджета была сохранена подушная система налогообложения, а для формирования земского бюджета предметами налогообложения становились “земли, фабрики, заводы, промышленные и торговые заведения и вообще недвижимые имущества в уездах и городах, а также свидетельства на право торговли”. Размер налогообложения определялся “доходностью и ценностью облагаемых имуществ”. К 1888 году подушный налог был отменен окончательно.

Задача определения базы налогообложения для недвижимого имущества потребовала организации соответствующих мероприятий по изучению свойств недвижимости разных типов. Работа по учету и оценке недвижимости должна была выполняться на уровне земских и городских органов самоуправления, поэтому актуальной стала задача по созданию нового направления статистики для оценочных нужд - провинциальной оценочной статистики.

С самого начала своего существования городские и земские управы начали вести учет недвижимых имуществ. Для определения ценности земель применяли установленную цену выкупа земли крестьянами, а оценка городской недвижимости производилась на основании показаний владельцев. С увеличением объема работы в некоторых земствах стали создавать специальные статистические бюро, в том числе выполнявшие и оценочные работы.

Следует сказать несколько слов об отношении общественности к вопросам оценочной статистики. Выход “Положения о земских учреждениях” вызвал в российской публицистической литературе бурное оживление и обсуждение вопросов необходимости развития самопознания в провинциях. Начали проходить специальные статистические

съезды в Одессе (1865, 1868), Вильне (1869), Санкт-Петербурге (1870,1872), Херсоне (1873,1874). Во многих периодических изданиях появились статьи о принципах справедливого налогообложения недвижимого имущества. В “Русском Вестнике” в 1876 году подробно излагались результаты кадастровых работ в Пруссии (1861-1868).

В это же время, то есть в 70-80 годы XIX века, начинается постепенное статистическое исследование недвижимого имущества в отдельных губерниях: Вятской (1874), Московской и Черниговской (1876), Тверской (1871), Пермской (1876), Тульской и Новгородской (1878), Харьковской и Тамбовской (1880), Екатеринославской, Курской, Рязанской и Санкт-Петербургской (1881), Херсонской, Самарской и Саратовской (1882), Казанской (1883), Воронежской, Орловской, Смоленской, Таврической (1884), Пермской (1885), Нижегородской (1886). Однако специально для целей оценки работы проводились только в Черниговской, Херсонской и Нижегородской губерниях.

2. Результаты первых работ по оценке недвижимости в 1861-1893 годах.

Работы по оценке земли.

В 1874 году вышла книга первого русского земского статистика Н. Н. Романова “Исследование земских раскладок Вятской губернии”. Одной из заслуг автора считается введение в практику собирания статистических данных разъездного (экспедиционного) способа. Следует заметить, что к этому времени основным способом сбора информации была рассылка бланков-вопросников владельцам имуществ, характерная для французского кадастра. Положительные результаты работы Н.Н.Романова привели к тому, что, начиная с 1876 года, начала повсеместно применяться так называемая англо-бельгийская экспедиционная система. В частности, Московская и Черниговская губернии первыми положили эту систему в основу деятельности своих статистических бюро.

Появление новой отрасли статистики потребовало выделения характерных статистических признаков для оценки массы индивидуальных имуществ, разработки новых методов сбора статистических данных и методов их обработки.

Одной из первых программ, предназначенной для получения оценочных сведений, была “Программа для статистико-экономического изучения Черниговской губернии”, разработанная Черниговской губернской земской управой в 1876 году. Несомненным является факт, что эта программа явилась своеобразной исторической вехой, отметившей начало новой науки - оценочной статистики.

Главной особенностью Черниговской программы была тщательная подготовка и разработка перечня сведений, необходимых для оценки недвижимости. Вся программа была разделена на три блока - добывающая промышленность, перерабатывающая промышленность и торговля, при этом вопросы, входящие в каждый блок охватывали как общие сведения о социально-экономическом, демографическом состоянии конкретного селения, так и специальные вопросы о земледелии и землевладении, промыслах и промышленности, торговле и коммерции, ценах на продукцию, урожайности, арендных платах за землю, продажных цен и т.д. Еще одной особенностью Черниговской программы было то обстоятельство, что описание земель выполнялось по генеральным дачам, а не по административным границам.

Показатели доходности пахотных и сенокосных земель определялись на основе средней величины урожая и с учетом распространенной тогда формы ведения земледелия - испольщины, когда земля сдавалась в аренду за часть урожая. Леса оценивались по годовому доходу от рубки, огороды и поля, занятые техническими культурами - по специальным методикам. Статистический метод вывода средних норм доходности позволил получить данные, достаточные для обоснованного налогообложения. Результаты работы по Черниговской программе (1876-1886) были опубликованы в 15-ти томах с картами и всеми необходимыми для оценки сведениями.

В Нижегородской губернии особенностью статистических исследований для целей оценки земли являлось то, что в их основе лежали естественно-исторические исследования почв, которые были выполнены основоположником русского почвоведения В.В. Докучаевым. Составитель первой почвенной карты Европейской России, исследователь характеристик залегания русского чернозема, В.В. Докучаев вместе с учениками (в число которых входил известный впоследствии почвовед Сибирцев) выполнил почвенное описание Нижегородской губернии в 15-ти томах. Классификация почв, предложенная В. В. Докучаевым, опиралась на физико-механические и химические показатели, что и позволило сформировать основы новой науки.

Если в Черниговской губернии данные по урожайности получали путем расспроса владельцев, то в Нижегородской губернии эти же данные получили на основе исследования почв, выполненных В. В. Докучаевым и его учениками. Доходность земли в Нижегородской губернии определялась с учетом традиционного способа земледелия - обработки земли крестьянами своими силами, поэтому в основе доходности лежали выручка и издержки на производство продукции. В Нижегородской губернии впервые также выполнены работы по регистрации землевладений с учетом почвенных условий каждого.

Следует заметить, что подобные исследования В. В. Докучаев проводил и в Полтавской губернии, однако местные статистики не воспользовались результатами его работ, что сделало их работу по описанию земли малопригодной для целей оценки.

Из статистических работ для целей оценки земли следует упомянуть также работы, проведенные в Херсонской губернии. Особенностью здесь являлось то, что впервые была сделана попытка учета климатических факторов, в частности засухи, при оценке земли.

Работы по оценке городской недвижимости.

В соответствии с "Городовым положением", вышедшим в 1870 году, городские органы самоуправления были уполномочены производить оценку для определения налога на недвижимость. Размер налога рассчитывался в процентах от чистого дохода недвижимости, рассчитываемого посредством оценки. При невозможности определить доход, налог рассчитывался исходя из материальной стоимости недвижимости. Таким образом городская недвижимость разделялась на доходную и потребительскую, удовлетворяющую потребность, например, в жилье.

Уже в 1871 году, в соответствии с "Городовым положением", городские думы начали выпускать инструкции для избираемых ими оценочных комиссий.

Наибольшей обстоятельностью отличались инструкции Риги и Харькова. В инструкциях был подробно зафиксирован порядок определения валового дохода с учетом простоя квартир, а также перечислены статьи расходов на содержание недвижимости.

Первый опыт оценки в Харькове (1871) был неудачным, несмотря на наличие инструкции. Причина неудачи была в том, что оценка выполнялась без централизованного руководства, состав оценочных комиссий постоянно менялся. В результате городская дума признала итоги оценки несостоятельными. В 1892 году была избрана специальная комиссия для проведения переоценки городской недвижимости с целью обеспечения равномерного налогообложения по доходности. Состав комиссии был усилен профессорами высших учебных заведений Харькова, большинство из которых одновременно являлись и членами городской думы.

Учрежденное городское статистическое бюро подготовило финансовое обоснование, график работ и потребности в ресурсах по переписи и измерению всех домовладений (8-9 тысяч) и квартир (около 40 тысяч) в течение двух летних месяцев 1892 года. Для общего руководства работами думой был избран Наблюдательный совет. При такой организации работы за июль-август были описаны все домовладения и квартиры, за сентябрь-октябрь проведена статистическая обработка полученных данных, а в течение зимы выработаны нормы для оценки недвижимости.

В методологическом плане результаты оценки в Харькове дали существенное продвижение оценочной статистике. Вся недвижимость Харькова была разделена на 8 типов:

- жилая недвижимость с теплыми и холодными постройками;
- торговые помещения теплые и холодные;
- фабрики и промышленные объекты;
- доходные промышленные сады;
- склады;
- промышленные дворы;
- огороды, поля, сенокосы, выгоны;
- пустыри.

В качестве единицы измерения земли была принята квадратная сажень, а для всех построек - кубическая сажень. К этим единицам и приурочивались показатели доходов и расходов.

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

К типичным расходам были отнесены издержки:

- на содержание дымовых труб;
- на очистку отхожих, помойных и мусорных ям;
- на очистку тротуаров от снега;
- на содержание дворника и ночного сторожа;
- на страхование и доставку полицейских сведений в адресный стол;
- на ремонт тротуаров, оград и построек, за исключением капитальных перестроек.

Средняя величина валового дохода для каждой местности, отнесенная к принятой единице измерения, за вычетом средних расходов, давала величину средней доходности недвижимости различных категорий.

В ходе исследований было установлено, что каждому типу отапливаемых помещений соответствовал определенный объем холодных помещений, поэтому в расчет брался объем только отапливаемых помещений. Характеристики внутренней и наружной отделки (кариотиды, шпалеры, золоченые рамы и т. д.), а также наличие зимнего сада, электрического или газового освещения, водоснабжения, паркета, ванн - хотя и попадали в описание квартиры, но для целей оценки не учитывались, так как основными показателями были размер и местоположение недвижимости. Другими словами, под налогообложение попадали те характеристики недвижимости, которые определяли физиологические условия жизни человека в конкретном климате.

Статистическая обработка информации позволила оценочной комиссии разделить все домовладения по их величине на 12 типов. Было проведено также деление города на разряды местностей по средней арендной плате за 1 комнату, а так как эти разряды встречались попеременно то вся территория была предварительно разбита на 54 района, которые затем объединили в 8 местностей. При этом в каждой местности наблюдалась определенная пропорция помещений различного назначения.

В ходе анализа полученных данных было получено еще немало интересных результатов. Так, например, было установлено, что как и в Москве, высота потолка сначала увеличивает арендную плату, а затем уменьшает. Аналогичным образом описывалось влияние на арендную плату излишней, по сравнению со среднерыночными представлениями, площади.

Общая сумма расходов выраженная в процентах по отношению к валовому доходу, как выяснилось, зависела от материала построек и их назначения. Показатели потерь от простоя также были определены для различных типов недвижимости и их места расположения.

Заканчивая краткое изложение результатов статистических исследований недвижимости Харькова для целей налогообложения, можно с уверенностью сказать, что

подобных данных не было до этого времени ни в одном из городов Европы и Америки, так как Харьковская дума получила опубликованные результаты подобных исследований по всем городам мира.

Результаты оценки городской недвижимости в Харькове, так же как и результаты по оценке земель в Черниговской и Нижегородской губерниях, позволили сформулировать основополагающие принципы и подходы к оценке недвижимости, методологию проведения исследований, которые впоследствии только уточнялись и дополнялись. Именно к этому времени можно отнести появление новой науки - оценочной статистики, которая в силу сложившихся обстоятельств была создана трудами и усилиями русских ученых.

Конечно, статистические методы нельзя было применять абсолютно ко всей недвижимости, потому что, как в городах, так и в губерниях были отдельные крупные или специфические объекты недвижимости, к которым можно было применить только индивидуальный подход.

3. Организация и результаты работ по оценке недвижимости в 1893-1914 годах.

3.1. Закон об оценке недвижимого имущества от 8 июня 1893 года.

Когда в большинстве губерний России земские статистические работы стали выполняться для целей оценки недвижимости, когда в 1888 году подушный налог был полностью заменен для бывших крестьян поземельным налогом, у правительства России появилась потребность иметь сведения о ценности и доходности основного вида имущества - недвижимости. Поэтому весьма актуальным на государственном уровне стал вопрос о принятии единообразного подхода к вопросам оценки как земли, так и городской недвижимости.

Имея в виду будущую реформу земского налогообложения, правительство России 8 июня 1893 года издало закон о переоценке всех видов недвижимого имущества в 34 губерниях. Одновременно с законом были утверждены "Правила оценки недвижимых имуществ", а 4 июня 1894 года министр финансов Витте утвердил инструкцию по разъяснению закона.

Для развития оценки и оценочной статистики принятие этого закона дало новый мощный импульс. Как и прежде после принятия "Положения о земских учреждениях", общественность начала широко обсуждать проблемы оценки. В 1894 году на IX съезде русских естествоиспытателей и врачей в Москве профессор А. И. Чупров организовал подсекцию статистики при географической секции, на заседании которой присутствовало 86 статистиков из 16 губерний. Этим было положено начало регулярным съездам специалистов в области оценочной статистики.

На втором съезде, который проходил в Киеве в 1898 году в рамках X съезда естествоиспытателей и врачей, присутствовало уже 188 человек из 35 губерний и областей. На третьем в Санкт-Петербурге (1901) и на четвертом в Москве (1911) съездах присутствовало уже большое количество гостей, не являющихся специалистами в области статистики. Предметом обсуждения на съездах были конкретные методические и практические вопросы, которые возникали по мере продвижения вперед прикладной науки. Можно достаточно обоснованно утверждать, что в рассматриваемый нами период лучшие силы русской науки принимали участие в развитии оценочной статистики.

Организационная часть закона 1893 года предполагала создание губернских и уездных оценочных комиссий, состоявших их чиновников и представителей выборных органов, причем председательствовать в обеих комиссиях должны были соответствующие предводители дворянства.

Порядок организации оценки предполагал следующую последовательность действий:

- уездная земская управа выполняет работу по делению уезда на местности, угодья, разряды, определяет средние величины расходов и недоборов от пустых площадей

в городе, о процентном отношении дохода от недвижимого имущества к его ценности;

- подготовленные уездной управой предложения рассматриваются уездной оценочной комиссией, которая принимает их в качестве основания для оценки и представляет на рассмотрение уездному земскому собранию;
- на основании замечаний отдельных землевладельцев и заключения уездного земского собрания, уездная оценочная комиссия может изменить (что не обязательно) основания для оценки, после чего их вместе с заключением уездного земского собрания передает на согласование губернской оценочной комиссии;
- губернская оценочная комиссия, на которую возлагается роль объединения и согласования оценочных норм, передает их на согласование губернскому земскому собранию, а затем на утверждение губернатором.

Таким образом, главная роль в установлении оценочных норм по закону 1893 года отводилась уездным оценочным комиссиям, которые лучше знали местные условия. При этом непосредственно оценкой каждого объекта занимались уездные земские управы, которые вели поземельные книги и инвентаризационные описи строений, собирали сведения об арендных платах, определяли доходность и т. д.

Для оценки стоимости конкретной недвижимости владелец был обязан по требованию земской управы сообщить сведения о составе, ценности и доходности имущества с подтверждением соответствующими документами. Декларации владельцев проверялись данными страховых и кредитных учреждений, сведениями о продажах и арендных платах. На основании имеющихся материалов земская управа производила расчет доходности и сообщала о нем владельцу. По окончании работ по оценке составлялась общая ведомость оценок, которая публиковалась в открытой печати, обеспечивая таким образом контроль общественного мнения.

3.2. Закон об оценке недвижимого имущества от 18 января 1899 года.

Как видно из описания порядка организации оценки в соответствии с законом 1893 года, устанавливалась полная децентрализация земского кадастра. Первые результаты оценочной работы показали, что несмотря на усилия губернских оценочных комиссий по согласованию и объединению норм оценки, в силу объективных обстоятельств им это не удавалось. Следствием явилась невозможность создания единообразия оценки не только в масштабах государства, но даже в масштабах одной губернии. Именно поэтому 18 января 1899 года был принят новый закон об оценке недвижимого имущества.

Главным изменением в организации оценки, в соответствии с новым законом, стала передача компетентности установления оценочных норм от уездных к губернским оценочным комиссиям.

Новый порядок предполагал следующую последовательность действий:

- губернские оценочные комиссии собирают сведения и разрабатывают проект оценочных норм для уездов;
- проект оценочных норм представляется на заключение уездным оценочным комиссиям;
- составленные губернскими оценочными комиссиями оценочные нормы передаются на согласование уездным земским собраниям, после чего публикуются;
- с замечаниями уездных земских собраний оценочные нормы передаются на согласование губернскому земскому собранию и затем на утверждение губернатору.

Функции непосредственной оценки имущества возложены как на уездные оценочные комиссии, так и на уездные земские управы.

Необходимо заметить, что к этому времени в губернских земских управах появились сильные отделы статистики, материалами которых можно было пользоваться для выработки оценочных норм.

Следующим отличием нового закона стали изменившиеся условия финансирования оценочных работ. Рассматривая этот вопрос в историческом плане, можно сделать вывод, что выполнение кадастровых работ, выполнение масштабных работ по оценочной статистике и непосредственное выполнение оценки недвижимого имущества требуют существенного государственного финансирования. В тех государствах, где достаточное финансирование отсутствовало, результаты работ не позволяли решать проблемы оперативного создания системы налогообложения недвижимости на основе оценки.

В соответствии с законом 1893 года финансирование оценочной деятельности должно было вестись за счет земств. Но так как средств земским органам хронически не хватало, то и работы по оценке за 6 лет существования подобных правил практически не продвинулись вперед. Новый закон 1899 года устанавливает объем государственного финансирования оценочных работ в 34 губерниях в размере 1 миллиона рублей в год. Для более эффективного стимулирования работы данная сумма рассматривается как долгосрочное казенное пособие земствам, которое после выполнения оценочных работ остается в распоряжении местного губернского земства. Однако ощутимый эффект, по объективным историческим причинам, бюджетное финансирование дало только в следующие два года после принятия закона.

Для иллюстрации общей картины финансирования оценочных работ приведем данные об общих затратах до 1898 года только земств, а после 1899 - земств и правительства (таблица В-1.1):

Таблица В-1.1

№	Число уездов	Губернии	Год начала работы	До 1898 г. тыс. руб.	1899-1910 гг. тыс. руб.	Всего за 1893-1910 гг. тыс. руб.
1	7	Бессарабская	1899	80.6	274.0	354.6
2	13	Владимирская	1897	47.8	407.0	454.8
3	10	Вологодская	1899	47.5	482.9	530.4
4	12	Воронежская	1895	79.3	381.7	461.0
5	11	Вятская	1884	62.8	501.2	564.0
6	8	Екатеринославская	1898	17.4	303.5	320.9
7	12	Казанская	1900	49.7	282.3	332.0
8	11	Калужская	1896	31.2	246.8	278.0
9	12	Костромская	1896	55.0	534.4	589.4
10	15	Курская	1896	24.0	303.0	327.0
11	13	Московская	1895	134.0	539.6	673.6
12	11	Нижегородская	1887	97.8	261.6	359.4
13	11	Новгородская	1899	58.2	636.0	689.2
14	7	Олонецкая	1900	15.3	252.5	267.8
15	12	Орловская	1885	119.6	491.5	611.1
16	10	Пензенская	1895	18.8	227.2	246.0
17	12	Пермская	1896	97.1	482.3	579.4
18	15	Полтавская	1899	114.9	427.1	542.0
19	8	Псковская	1895	49.1	408.0	457.1
20	12	Рязанская	1896	53.5	383.4	436.2
21	7	Самарская	1897	67.1	369.7	436.8
22	8	С.-Петербургская	1899	50.8	415.8	465.6
23	10	Саратовская	1895	59.8	465.2	525.0
24	8	Симбирская	1896	39.3	296.9	336.2
25	12	Смоленская	1900	1.8	408.1	409.9
26	8	Таврическая	1900	3.6	281.6	285.2
27	12	Тамбовская	1898	108.7	298.9	407.6
28	12	Тверская	1895	79.6	302.2	381.8

29	12	Тульская	1898	12.1	272.4	284.5
30	6	Уфимская	1895	127.4	370.1	497.5
31	11	Харьковская	1899	58.2	399.3	457.5
32	6	Херсонская	1882	251.6	673.8	925.4
33	15	Черниговская	1901	-	532.8	532.8
34	10	Ярославская	1895	65.1	554.8	619.9
Σ	359			2172.7	13467.0	15639.7

Анализ приведенных данных свидетельствует о неравномерности финансирования оценочных работ по различным губерниям. Различен также вклад земств в финансирование, в общей сумме составляющий 29.4%.

Следует заметить, что несмотря на улучшение финансирования, конкретные результаты оценочных работ оставляли желать лучшего. В приведенной ниже таблице В-1.2 показаны данные по 32 губерниям (за исключением Нижегородской и Пензенской, существенно вырвавшихся вперед), характеризующие динамику реализации закона об оценке. При этом в числителе указано количество уездов, в которых закончен сбор материалов, а в знаменателе - количество уездов, в которых разработаны оценочные нормы. Общее количество уездов в рассматриваемых губерниях - 338.

Таблица В-1.2

Годы	Земля	Леса	Городская недвижимость	Торгово-промышленная недвижимость
1895	-	-	8/-	-/-
1896	10/-	7/-	12/-	13/-
1897	23/1	16/1	11/-	-/-
1898	23/-	21/-	16/-	-/-
1899	20/2	17/-	22/-	24/-
1900	45/8	20/2	55/9	7/-
1901	37/2	32/12	53/19	11/18
1902	11/10	16/4	23/42	42/15
1903	14/24	13/30	15/13	20/2
1904	14/30	17/30	9/29	64/24
1905	6/3	6/4	23/6	30/24
1906	1/15	9/9	20/11	3/1
1907	6/36	9/14	15/25	2/31
1908	3/28	6/18	8/41	6/27
1909	3/1	1/-	3/17	2/6
Σ	216/160	190/124	293/224	224/148

В процентном отношении результаты всей оценочной деятельности к 1910 году выглядели следующим образом:

Таблица В-1.3

Наименование работ	Земля	Леса	Городская недвижимость	Торгово-промышленная недвижимость
Сбор оценочных материалов, %	66	62	87	76
Обработка информации, %	54	48	74	55
Разработка оценочных норм, %	25	17	39	28
Оценка недвижимости, %	8	8	5	4

4. Методологические основы оценки недвижимости.

Более чем тридцатилетний опыт русских ученых по сбору, статистическому анализу и нормированию данных, необходимых для оценки недвижимости, позволил сформулировать достаточно четкие нормативные инструкции для выполнения практических оценок. Еще раз

следует заметить, что работы основоположников русской оценочной статистики по исследованию земельных угодий в Черниговской и Нижегородской губернии, городской недвижимости в Харькове и Риге, концептуально заложили основы методологии оценки, которая впоследствии расширялась, дополнялась и конкретизировалась.

Основные концепции оценочной статистики, как науки, призванной обеспечивать решение задач оценки недвижимости, были сформулированы в следующем виде:

- оценочная статистика является самостоятельной наукой, определяющей степень доходности и ценности недвижимого имущества для данного момента времени в данной местности;
- изучаемая оценочной статистикой ценность недвижимости должна пониматься не как абстрактная величина, а как продукт общественного труда, увеличивающийся по мере общественно-экономического развития данной страны и отражающий текущую экономическую ситуацию;
- в силу необходимости постоянного отражения изменяющихся характеристик общественно-экономического развития, оценочная статистика должна постоянно развиваться в изучении факторов доходности и ценности недвижимости.

В рамках основных концепций были разработаны и постоянно совершенствовались конкретные методы сбора и обработки информации для целей оценки, позволяющие выработать методики оценки недвижимости.

4.1. Оценка земли.

В данной части работы мы не будем комментировать инструкции по оценке земли, разработанные в соответствии с законами об оценке недвижимых имуществ 1893 и 1899 годов. Более полезным будет рассмотрение лежащих в их основе методических подходов к оценке земли, которые были выработаны российскими оценщиками к 1913 году.

В основу методики оценки земли был положен постулат о том, что стоимость земли должна определяться получаемым от нее доходом. При этом доход по своей природе может быть различным в зависимости от характеристик почв, возможности сбыта урожая, метеорологических условий, расстоянию от транспортных коммуникаций и рынка сбыта, от принятого способа ведения хозяйства, личных качеств владельца и т. п. От оценщика требовалось определить, насколько получаемый доход является постоянным и соответствующим общепринятым в данной местности условиям хозяйствования и экономическим условиям. Если же оцениваемая земля по каким-либо причинам эксплуатируется не в должной степени, оценщик должен был решить вопрос о возможностях использования земли и определить возможный доход.

В результате вычитания из общего дохода всех расходов на эксплуатацию получался чистый доход, который рассматривали как процент на капитал, вложенный в землю. Для определения стоимости земли процент для капитализации принимался с учетом доходности государственных ценных бумаг или процента по долгосрочным банковским депозитам. Для условий России обычный процент за помещенный в землю капитал принимался на уровне 5%.

На практике, получаемый от земли чистый доход часто бывал менее 5%. Однако капитализация меньшим процентом рассматривалась как получение премии за неэффективное использование земли. Кроме того, важное значение при определении процента капитализации играл риск способа получения дохода от земли. Самым надежным способом считалась сдача земли в долгосрочную аренду, далее шла сдача в аренду на один посев, а наиболее рискованным считалось получение дохода при ведении хозяйства самим владельцем. В последнем случае земля приравнивалась к капиталу, помещенному в ценности с необеспеченным доходом, и, соответственно, с большим процентом.

Познакомившись с общими принципами оценки земли, рассмотрим более детально методы и способы анализа, которые применяли оценщики.

Способы извлечения дохода.

В каждой местности традиционно складывались определенные формы получения дохода от земли. К основным формам относились ведение хозяйства собственными силами и сдача земли в аренду.

По общему правилу аренда заключалась на определенный срок, однако на северо-западе и юго-западе России была распространена так называемая чиншевая аренда, заключающаяся в праве наследственного пользования землей за известную постоянную ежегодную плату владельцу.

Если земля сдается или сдавалась в долгосрочную аренду, то для ее оценки необходимо учитывать следующие факторы :

- кто является арендодателем и арендатором земли;
- местоположение, состав, качество и количество арендуемой земли;
- срок аренды, величина арендной платы, распределение страховых и иных платежей между арендатором и арендодателем;
- условия эксплуатации земли, влияющие на поддержание доходоспособности (внесение удобрений, интенсивность использования и т.д.).

В случаях, если оцениваемая земля не сдается и никогда не сдавалась в аренду, то необходимо было производить оценку исходя из арендных цен на аналогичные земли, расположенные в данном районе и одинаковых экономических условиях.

К краткосрочной аренде относились аренда на один посев и издольная аренда. При определении доходности пахотной земли при съеме земли на один посев необходимо было определить среднюю доходность при существующем севообороте. При издольной аренде владелец получал определенную долю урожая, которая зависела от нужды съемщика, урожайности и т.д.

Если владелец сам вел хозяйство, то при расчете валового дохода необходимо было принимать во внимание его большее значение по сравнению с арендным за счет того, что он учитывал предпринимательскую прибыль, достающуюся арендатору.

Кроме пахотных земель, доход давали и сенокосы. При этом сенокосы могли сдаваться в денежную или издольную аренду, либо обрабатываться самим владельцем.

Анализ урожайности и цен на продукцию.

Данные об урожайности оценщики получали тремя способами:

- опросом местных жителей, а также производством контрольных замеров продуктов, собранных с известной площади;
- по данным экономического учета владельцев;
- по данным статистических исследований.

Данные о средней урожайности определялись с учетом постоянства получения урожая (с учетом засух, избыточного количества осадков), поэтому в разных местностях средние урожаи определялись на различных временных промежутках - от 3 до 10 лет.

При анализе цен на продукцию, имеющуюся в избытке, в расчет должны были браться средневзвешенные цены, отражающие взаимодействие спроса и предложения на местном, национальном и международном уровне, а также климатические и сезонные особенности рынков соответствующей продукции.

Анализ сервитутов.

Доходность и стоимость земли определялась с учетом возможности использовать ее в полной мере, то есть с учетом ограничений прав владения, пользования и распоряжения. Под неполным правом собственности понималось право участия в пользах и выгодах чужого

имущества, либо право собственности не включающее прав владения и пользования или права распоряжения.

Право общего постороннего участия законом было установлено для прохода и проезда по большим дорогам, для прогона скота, для прохода бурлаков на судоходных и сплавных реках, а также в виде запрещения строить мельницы и мосты на судоходных и сплавных реках. Право частного постороннего участия устанавливалось договорными отношениями конкретных лиц.

К ограничениям права пользования относились долгосрочные арендные и лесорубочные договоры, а также арендные договоры с правом выкупа, разрешенные для отдельных категорий населения (чиншевики, единоверцы и старообрядцы, вольные поселенцы и т. д.). Законодательно также были определены ограничения на право распоряжения, например, при обременении имущества долговыми обязательствами или наложении опекуна.

Анализ и описание земли.

Прежде всего выяснялись особенности местоположения по отношению к населенным пунктам, транспортным магистралям, водоемам, объектам перерабатывающей промышленности. Затем рассматривалась документация, включающая акты, купчие и другие юридические материалы. Особое внимание уделялось достоверности планов, данные которых требовалось проверять на месте.

Значительное внимание уделялось описанию и классификации земли. При этом в качестве основы была принята классификация и описание почв Н. М. Сибирцева, которые давали как физико-химические характеристики так и внешние признаки залегания почв каждого класса.

Определение доходности.

Об особенностях определения пахотных полей и сенокосов говорилось выше. При оценке огородов, садов и приусадебных земель считалось, что если их продукция идет на потребление владельцем, то с учетом лучшего качества такая земля может стоить в 2-3 раза дороже обычной пашни. Если же сады и огороды имеют большие площади и предназначены для промышленного использования, то они могут оцениваться по среднему доходу за последние 5 лет.

Оценка пастбищ по доходности, как правило, была затруднена в силу своей неопределенности. Расчет велся по возможности прокорма определенного количества скота, при этом плата за выпас взималась с единицы скота. При нужде местных крестьян доход владельца от выпаса мог иметь несоответственно большой размер. Если же имелся пастбищный сервитут, то владелец не получал вообще никакого дохода.

Производительность будущих угодий, которые могли образоваться после расчистки леса и зарослей, ставилась в зависимость от свойств почвы и сопоставления ее с близлежащими землями. При этом следовало также учитывать влияние совместимости существующей растительности с будущим использованием расчищенной земли.

Земли, занятые лесом, оценивались двумя способами - либо по лесному использованию, либо по сельскохозяйственному использованию. Оценка по лесному использованию применялась главным образом для земель, не подлежащих обращению в сельскохозяйственные, и основывалась на годовом доходе от продажи леса при правильно выбранном обороте рубки.

При возможности перевода лесных земель в сельскохозяйственные стоимость их определялась из доходности будущих угодий с учетом стоимости леса и раскорчевки.

В заключение краткого обзора методов оценки земли можно сформулировать основные подходы, использовавшиеся при практической оценке:

- земля при оценке должна рассматриваться одновременно и как источник дохода, и как объект купли-продажи;

- оценка земли устанавливает ее стоимость, как результат сопоставления всех факторов, влияющих на ее стоимость. При этом факторы оценки не являются постоянными в каждой местности, а изменяются в соответствии с изменением экономических отношений;
- для получения данных о доходности земли необходимо рассматривать ее в комплексе естественно-исторических и экономических факторов. Описание природных качеств земли важно для оценки постольку, поскольку оно подтверждает доходность и стоимость;
- факторы, влияющие на стоимость, в большинстве случаев не наблюдаются в готовом виде и их приходится извлекать из массы исходного материала. Поэтому конечный результат оценки может быть различен, в зависимости от того, насколько профессионально оценщик сможет проанализировать исходный материал;
- из вышесказанного следует, что всякая оценка субъективна, в зависимости от знаний, опыта и умения оценщика учесть все факторы, влияющие на стоимость. Опытного оценщика характеризует широта взглядов на проблемы оценки, которая позволяет пренебречь неважными подробностями и выделить главное.

4.2. Оценка городской недвижимости.

Несмотря на то, что единой методики для всех губерний России к 1913 году так и не было выработано (по причине существенной разницы в экономическом укладе и сложившихся традициях), тем не менее, общая методология оценочной статистики давала достаточную ясность в подходе к оценке городской недвижимости.

Сущность данного подхода заключалась в том, что вся недвижимость оценивалась на базе либо материальной стоимости, либо доходности. Основой для применения любой базы служили исследования статистических взаимосвязей стоимости или доходности с характеристиками объектов оценки. Последовательность выявления подобных взаимосвязей имела следующий вид:

- вся недвижимость делилась на две категории - землю и постройки;
- для каждой категории в соответствии с определенным набором внутренних соотношений и характеристик объектов недвижимости выделялись признаки типичности и выполнялась классификация по типам - например, жилой дом сельского типа, жилой дом городского типа;
- каждый тип недвижимости, в свою очередь, делился на классы, например по степени прочности, на новые, старые, очень старые и ветхие постройки;
- на основании данных статистических исследований определялись регрессионные зависимости между базами оценки и определяющими их факторами, а также нормы доходности для каждого типа и класса недвижимости.

Рассмотрим более подробно некоторые особенности оценки городских построек.

Принципы классификации недвижимости.

В большинстве губерний в качестве объективного признака, характеризующего тип дома, был принят внутренний отапливаемый объем. Считалось, что потребность в жилье адекватна другим потребностям человека, поэтому размер квартиры в значительной мере определял степень его материального положения и соответствующих запросов. Поэтому внутренние характеристики, такие как высота помещения, количество окон, число комнат, наличие удобств - вполне соответствовали объему квартиры. Именно поэтому размер построек был выбран в качестве основного признака, к которому приурочивались все остальные.

Статистические исследования, выполненные в нескольких городах, показали, что соотношение основного и вспомогательного объема зданий (неотапливаемых пристроек, крылец и т. д.) для каждого типа зданий являются также достаточно постоянными, что дало основание применить линейную регрессионную модель типа $y=a+bx$ для описания соотношения внутренних количественных характеристик зданий. К таким соотношениям относятся зависимости между:

- внутренним и наружным объемом здания;
- внутренним объемом и объемом холодных пристроек;
- внутренним объемом и объемом крылец (сеней);
- объемом надворных построек и внутренним объемом дома;
- размерами участка и внутренним объемом дома;
- объемом квартиры и элементами внутреннего благоустройства (числом комнат и окон);
- объемом дома и качеством отделки.

Выразив в виде линейного уравнения соотношения между элементами здания, можно, таким образом, выразить все элементы через другие, и, следовательно, через один, принятый за основу. В результате такой работы вся городская недвижимость могла быть разбита на небольшое количество примерно однородных групп, что давало возможность обрабатывать к ним относящуюся информацию с помощью статистики.

Определение валовой доходности.

Валовая доходность определялась на основе данных об арендной плате. При этом предполагалось, что, пользуясь квартирой, арендатор может пользоваться и соответствующим объемом вспомогательных построек. А так как между элементами зданий существуют уже определенные количественные взаимозависимости, то доходность можно было в принципе рассчитывать по размеру любого элемента. На практике же предпочтение отдавалось квартире, как основе для расчета доходности. При этом выбор единицы доходности - или единицы объема, или единицы площади - оставался на решение оценщика, формируемое в зависимости от имеющейся статистической информации.

В результате статистической обработки фактических данных об арендных платах за различные помещения были выведены формулы линейной регрессии, в соответствии с которыми можно определять валовую доходность определенного типа недвижимости.

Определение расходов и чистой доходности.

В соответствии с инструкцией министерства финансов к позициям расходов на содержание недвижимости можно было относить:

- текущий ремонт;
- страхование;
- очистку отхожих мест, мусорных и помойных ям;
- очистку дымовых труб;
- содержание тротуаров и мостовых;
- содержание дворника и ночного сторожа.

Не все вышеуказанные расходы имели место одновременно во всех населенных пунктах России. Поэтому для каждой местности устанавливался свой типовой перечень расходов в рамках вышеназванной инструкции.

Статистические исследования позволили выразить каждую позицию расходов в процентном отношении к валовому доходу. При этом для каждого типа строений проводились отдельные исследования и в зависимости от характеристик объекта оценки выводились линейные регрессионные уравнения для расчета каждого вида расходов.

После вычитания из валовой доходности расходов на содержание и потерь от простоя недвижимости, получали величину чистой доходности, выраженную на единицу объема или

площади для каждого типа зданий. Другими словами, для каждого типа недвижимости статистическим путем определяли нормы доходности.

К 1913 году вышеупомянутые нормы доходности, как утвержденные, так и в виде проектов, уже были разработаны для некоторых губерний полностью.

Определение материальной стоимости зданий.

Определение материальной стоимости зданий включало следующие этапы:

- измерение и техническое описание всех элементов строения;
- определение объема работ, материалов и трудозатрат на возведение строения;
- определение средних цен на материалы, заработной платы строительных рабочих;
- определение первоначальной стоимости строения в соответствии с нормальными ценами и Урочным Положением о строительстве;
- определение продолжительности службы отдельных строений;
- определение износа строения;
- определение расходов на ремонт строения.

Из перечисленных этапов наименьшую трудность вызывало определение строительной стоимости по данным ценам и Урочному положению, хотя определение средних цен на материалы и заработной платы строительных рабочих требовало большой работы как по сбору исходной информации, так и по ее статистической обработке. Следует заметить, что к этому времени вопросы ценообразования с точки зрения статистики были еще не проработаны и считались более сложным делом, чем сама оценка.

Также весьма непроработанным был вопрос определения продолжительности службы отдельных строений и расчета их износа. Ввиду неопределенности и невозможности статистическим путем определить срок службы, в большинстве губерний решение основывалось либо на консультациях технических специалистов - инженеров и архитекторов, либо на произвольных основаниях.

Аналогичным образом обстояло дело и с определением износа, который в одних губерниях принимался пропорциональным возрасту здания, а в других губерниях данная зависимость принималась степенной.

Что касается ремонтов, то считалось, что они только замедляют процесс естественного старения, не возвращая зданию первоначального состояния. Тем не менее, затраты на проведение ремонтов по восстановлению частей и элементов зданий следовало прибавлять к первоначальной стоимости.

Таким образом, рассмотренный вариант определения материальной стоимости хотя и был относительно точным, но, с другой стороны, вследствие своей громоздкости и индивидуальности, не представлял статистического материала, аналогичного определению доходности. Именно поэтому был разработан подход, позволяющий применить при оценке статистический метод и существенно упростить процесс определения стоимости.

Сущность метода заключается в том, что по аналогии с предыдущими рассуждениями находилась статистическая связь между стоимостью здания и его объемом, например, на основании страховой стоимости, которую субъективно определяли страховые агенты. Оказалось, что общие тенденции изменения стоимости при таком способе ее исчисления аналогичны тенденциям, которые имели место при определении стоимости на основе затрат на строительство. Задачей аналитиков было определить корректирующие коэффициенты, с тем чтобы стоимость, полученную неким субъективным образом, приблизить к стоимости, полученной расчетом затрат на строительство.

Для описания качественных характеристик зданий были введены интегральные показатели прочности, соответствующие новым, прочным, старым, ветхим и весьма ветхим постройкам. При этом статистическая обработка показала, что стоимость зданий соответствует показателям прочности и с возрастом убывает по закону

$$v = w(1 - z)^t,$$

где w - начальная стоимость,

z - процент понижения стоимости,

t - возраст здания.

Результаты применения методов статистики для определения материальной стоимости зданий показали, что даже основанные на субъективных представлениях экспертов, полученные результаты вполне сопоставимы с точными расчетами стоимости. Другими словами, для целей массовой оценки применялась упрощенная технология оценки, основанная на статистической обработке субъективных данных.

Отношение доходности к стоимости.

С теоретической точки зрения отношение чистого дохода к стоимости является прибылью на строительный капитал. Поэтому считалось, что если бы все постройки были возведены исключительно из соображений извлечения максимального дохода, то для всей недвижимости прибыль на строительный капитал была бы одинаковой. Однако на практике, в силу объективных причин, имела место неравномерность получения такой прибыли. Исследования показали, что фактически, при изучении вопроса об отношении дохода к стоимости, следует рассматривать два варианта:

- отношение дохода к стоимости как функции объема зданий для аналогичных по типу и состоянию прочности зданий;
- отношение дохода к стоимости как функции состояния прочности при аналогичном объеме.

Было установлено, что для первого варианта имеют место три расчетных случая:

- доходность и стоимость недвижимости уменьшаются в одинаковом темпе. При этом отношение доходности к стоимости есть постоянная величина для домов любого размера;
- доходность уменьшается быстрее стоимости. В этом случае отношение доходности к стоимости будет уменьшаться с возрастанием стоимости;
- доходность уменьшается медленнее, чем стоимость. При этом отношение доходности к стоимости будет увеличиваться с возрастанием стоимости.

Для второго варианта стоимость дома при данном объеме и типе зависела от его состояния и прочности. С возрастом дома уменьшается его стоимость, в то же время доходность дома, определяемая соотношением спроса и предложения также уменьшается, но с более низкой скоростью. В результате этого отношение дохода к стоимости будет увеличиваться по мере перехода от новых домов к ветхим.

Таким образом, выявив закономерности изменения отношения доходности к стоимости, можно было определять чистую доходность на основе определения материальной стоимости зданий.

5. Итоги и исторические уроки оценочной деятельности в России.

Даже общее описание организации и методических основ оценки недвижимости в России до 1913 года показывает, что современные подходы к вопросам оценки, культивируемые в развитых странах рыночной экономики, практически повторяют в своей основе концептуальные положения, заложенные создателями русской оценочной статистики. К началу XX века методические разработки и организационные подходы к оценке в России, впитавшие в себя передовые идеи и опыт развитых стран того времени, позволили добиться в вопросах оценки недвижимости выдающихся результатов, зачастую не имеющих аналогов в мире. Анализ исторических фактов позволяет обоснованно сделать вывод о том, что стараниями своих выдающихся ученых Россия, с точки зрения методологии и организации оценки недвижимости, была одной из ведущих стран.

В то же время, нельзя сказать, что оценка недвижимости, как система, работающая в интересах государства, была совершенна. Именно поэтому заслуживают внимания вопросы, с критической точки зрения раскрывающие недостатки существовавшей системы и определяющие пути ее совершенствования. Более того, анализ материалов наших исследований позволяет рассматривать недостатки системы оценки недвижимости как функцию историко-географических особенностей России.

К основным причинам, сдерживающим на взгляд современников успешное завершение работ по оценке недвижимого имущества для целей налогообложения, относились причины систематического и не систематического характера.

Причины несистематического характера включали общественно-политические события начала XX века - крестьянские волнения в ряде губерний в 1901- 1902 годах, Русско-японскую войну, революционные события 1905-1906 годов и так далее. Учесть влияние причин несистематического характера можно было принятием каких-либо экстренных мер, актуальных для конкретной ситуации.

Причины систематического характера сдерживали развитие оценочного дела в целом и представляют с исторической точки зрения больший интерес. К таким причинам можно отнести:

- отсутствие единого планирования оценочной деятельности и централизованного финансирования;
- отсутствие специального государственного органа и его исполнительной вертикали для руководства оценкой;
- неадекватная структура губернских и уездных оценочных комиссий;
- отсутствие единообразия в методических подходах к оценке;
- конфликты оценочных комиссий с земствами;
- неправильное распределение исполнителей оценки по видам работ;
- незаинтересованность земств в оценке недвижимости.

Не останавливаясь на детальном описании каждой причины, приведем лишь выводы современников, касающиеся взглядов относительно организации оценочного дела таким образом, чтобы обеспечить скорейшее окончание переоценки и создание организационно-методической системы оценки недвижимости в России:

1. При министерстве финансов следовало создать Главную оценочную комиссию, которая должна состоять из представителей заинтересованных ведомств, специалистов-оценщиков и представителей земств, городов и промышленности. Основная функция Главной оценочной комиссии должна состоять в согласовании подходов и утверждении единых норм оценки недвижимости.
2. Наряду с Главной оценочной комиссией следовало создать Оценочную дирекцию, как ее служебного органа. В состав Оценочной дирекции должны входить исключительно специалисты-оценщики по видам недвижимого имущества (одновременно входящие и в состав Главной оценочной комиссии). Основными функциями Оценочной дирекции должны быть разработка проектов оценочных норм, предварительное рассмотрение спорных вопросов по поводу толкования законодательства, разрешение в высшей инстанции жалоб на неправильную оценку, наблюдение за правильным расходованием государственных средств на цели оценки, экспертиза оценочных работ, издание периодического оценочного органа, издание руководств по отдельным отраслям оценки, организация периодических съездов работников оценочного дела, организация банка данных специалистов-оценщиков для своевременного решения возникающих проблем.
3. На губернском и уездном уровнях в состав оценочных комиссий следовало включать людей, не слишком обремененных другими делами. Председателем комиссий должны стать не губернаторы, как это предписывалось законом, а более сведущие в делах оценки председатели Казенных палат. Посредничество Казенной

палаты смогло бы предотвратить и многие разногласия на местном уровне. Основная работа по предварительному выполнению оценки должна была возлагаться именно на губернские оценочные комиссии.

4. Для выполнения государственной задачи по переоценке недвижимого имущества в короткие сроки, не более чем 5-6 лет, следовало организовать достаточное государственное финансирование, доступное для контроля и корректировок.

6. Перспективы развития оценки недвижимости в России.

С начала Первой Мировой войны и до конца 1980-х годов развитие оценки недвижимости в рамках естественного совершенствования уже достигнутого на 1914 год уровня было остановлено. И только в начале 1990-х годов, с началом процесса перехода экономики России на рыночные принципы, появилась реальная потребность в решении проблем оценки стоимости недвижимости.

Сопоставляя современные подходы к оценке недвижимости в развитых странах с рыночной экономикой, и подходы к оценке недвижимости в России в начале века, можно достаточно обоснованно сделать вывод, что основные принципы оценки за почти восьмидесятилетний период остались неизменными. Совершенствовались же в основном расчетная формализация и математический аппарат оценки, а также законодательно установленные взаимосвязи оценки с другими экономическими дисциплинами - бухгалтерским учетом, аудитом, финансовым менеджментом, инвестиционным проектированием и т. д. При этом практически в каждой стране оценка недвижимости развивалась в соответствии со сложившимися естественно-историческими традициями.

Именно поэтому дальнейшие перспективы развития оценки недвижимости в России автор связывает не с копированием зарубежных моделей, а с возрождением и продолжением на современной научно-методической базе традиций русской оценочной статистики. Только опираясь на отечественные особенности ценообразования в строительстве и методологию технической диагностики, учитывая фактическое состояние рынка недвижимости и сложившиеся традиции строительного производства, одновременно используя при этом современные методические разработки и международные стандарты оценки, можно говорить об адекватном отражении результатами оценки текущей экономической ситуации в России. При этом успех дальнейшего совершенствования оценки недвижимости, как самостоятельной прикладной экономической дисциплины, невозможен без постоянного научно-методического сопровождения и исследований.

Еще одним важным моментом, на взгляд автора, является вопрос интеграции оценки недвижимости, как и всей экономики России, в мировую систему рыночных отношений. Другими словами, российская система оценки недвижимости должна давать результаты, понятные в плане методологии и терминологии потенциальным зарубежным инвесторам. И наоборот, оценки, выполненные зарубежными оценщиками, должны адекватно восприниматься в России.

Что же представляет из себя современная оценка недвижимости в России и какими качествами должен обладать российский оценщик?

Давая общее определение, можно сказать, что сегодня **оценка - это искусство или наука определения стоимости для специфических целей.**

Фактически оценка является совокупностью науки и искусства, причем пропорция их зависит от множества факторов. К научной части оценки относятся анализ данных и математические расчеты стоимости. К искусству относятся способности получения нужной информации для анализа, прогнозирование будущей ситуации на рынке и процесс формирования мнения о стоимости.

Как бы ее ни называли, оценка не является просто процессом подстановки исходных данных в формулы, хотя так может показаться когда работает опытный оценщик, имеющий достаточную практику работы на рынке.

В силу вышесказанного, оценка также может быть определена как **искусство выражать мнение в математической форме для обоснования стоимости частного интереса в определенной доле собственности на заданный момент времени.**

Хотя, на первый взгляд, для определения стоимости недвижимости достаточно быть в курсе событий местного значения, фактически работа на современном рынке недвижимости требует специально подготовленного профессионала-оценщика, обладающего широким кругозором и синтетическими познаниями в целом ряде специального набора инженерных и экономических дисциплин. Именно по причине высокой ответственности за результаты работы, прямо влияющие на финансовые итоги деятельности участников рыночных отношений, современный российский оценщик обязан владеть всем современным теоретическим и методологическим инструментарием оценки.

В заключение следует отметить, что перспективы и успех использования оценки недвижимости для решения государственных задач неразрывно связаны с учетом национальных российских особенностей. Без учета уроков развития русской оценочной статистики формирование государственной политики в области недвижимости скорее всего будет повторять ошибки, уже имевшие место в истории Российского государства.