

10.10. РАЗВИТИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ

Родионова Н.В., к.э.н., доцент, заведующая кафедрой региональной экономики, предпринимательства и управления

Российский государственный социальный университет

Данная статья – результат стремления автора изложить исторический практический отечественный опыт оценки недвижимости за предыдущие три столетия, для того чтобы наглядно сравнить и обобщить лучшие элементы практики. Статья охватывает период с XVIII в. по настоящее время. Каждому периоду времени дана оценка, анализируется влияние реальной экономической действительности. Основной задачей является обобщение наилучшего отечественного опыта.

На основании проделанного анализа изложены проблемы, решение которых позволит сформировать в Российской Федерации цивилизованный рынок оценочных услуг.

Статья будет полезна студентам, аспирантам, преподавателям экономических дисциплин, практическим работникам специализирующимся в области оценочной деятельности.

Во все времена развития общества оценка стоимости собственности занимала одно из главных мест в экономической жизни. Правильное и точное определение ценности разного рода имущества имеет важное значение как для определения цены при купле-продаже, так и в целях налоговых обложений.

Начало общегосударственным оценочным работам было положено Елизаветским Манифестом от 28 февраля 1752 г. В инструкции 1754 г. определялись правила и порядок проведения оценочных работ. Одновременно проводилось изучение, описание и оценка дворянских имений.

Основным способом сбора оценочных сведений были опросные листы, рассылаемые по уездам, волостям и отдельным домовладениям, с 1874 г. в практику оценочно-статистических работ вводится экспедиционный способ.

Изучая историю развития налогообложения в России, можно отметить, что система формирования и пополнения бюджета постоянно совершенствовалась с изменением социально-экономического положения в государстве. При аграрном характере экономики главным предметом налогообложения была земля с прикрепленными к ней крестьянами, и вместе с платой за землю в казну поступал и подушный налог. С появлением мануфактурного производства наравне с другими податями «все фабрики платят в казну известные доход, а именно: одни с каждого стана по одному рублю в год, а другие по одному проценту с капитала» (Указ Екатерины II 1769 г.) Преобразование сельского хозяйства, развитие промышленности, образование крупных городов изменяют источники дохода и структуру налогообложения. Увеличивается доля налога с недвижимых имуществ и с доходов предприятий, определением «ценности и доходности» которых занималась оценка собственности [3].

Знакомство с принципами налогообложения, которые определяет фискальная политика государства, показывает возрастающую роль оценки.

Для успешного проведения оценочных работ в новых экономических условиях 8 июня 1893 г. был издан закон об оценке недвижимого имущества, возложивший организацию, финансирование и проведение оценочных работ по земельной собственности на специальные губернские и уездные оценочные комиссии.

Дальнейшему совершенствованию организационной структуры и порядка проведения оценочных работ в России способствовало принятие закона об оценке от 18 января 1899 г.

Всякая хозяйственная вещь вообще настолько представляет для владельца определенную ценность, насколько она приносит ему тот или иной доход. Отсюда мерилом ценности вещи является ее доход, который один и служит источником платежей. Посему и разверстка налогов по доходности имуществ, безусловно, должна быть признана наиболее желательной, ибо при ней более непосредственно более действительное отношение между размерами обложений и величинами дохода от имущества.

Все оценочные работы финансировались из двух источников:

- основную часть средств выделяли земства;
- дополнительное финансирование (до 1 млн. руб. в год) велось за счет государства.

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

Городам было предоставлено право самоуправления в хозяйственном отношении. Согласно Городовому положению от 1870 г. на городское управление возлагались задачи общественного значения, требовавших определенных материальных затрат:

- заведование установленными в пользу городских поселений сборами и повинностями;
- заведование капиталами и другими имуществами городского поселения;
- содержание в исправности и устройство состоящих в ведении общественно управления улиц, площадей, тротуаров, мостовых, набережных, пристаней, общественных садов, бульваров, водопроводов, сточных труб, каналов, мостов и переправ;
- попечение о лучшем устройстве городского поселения по утвержденным планам, а так же о мерах предосторожности против пожаров и других бедствий.

Для решения этих задач и для поддержания жизнедеятельности городов, где население увеличивалось с каждым годом, необходимо было найти источники пополнения городской казны [2].

Одним из главных источников формирования городского бюджета был налог на городское недвижимое имущество, который в крупных городах был довольно значительным. В «Городовом положении» 1870 г. указывается, что в пользу городского поселения устанавливаются следующие сборы:

- оценочный с недвижимых имуществ;
- с документов на право торговли и промыслов;
- с трактирных заведений, постоянных дворов и съестных лавок и т.д.

«Размер оценочного с недвижимых имуществ сбора определяется думою в процентах с чистого дохода сих имуществ, определенного общественным управлением, посредством оценки, или, при невозможности определения чистого дохода, по стоимости имуществ. Размер этот не может превышать десяти процентов чистого дохода с имуществ или одного процента стоимости оных», – говорится в этом документе. Для определения величины налога на недвижимое имущество

городской управе было дано право оценивать недвижимость по правилам, разработанным городской думой. В них регламентировался состав комиссии по оценке, ее права и обязанности, определялась цель и порядок проведения оценочных работ, устанавливались основания для оценки городской недвижимости – доходность. В Правилах оценки недвижимых имуществ 1883 г. говорится: «Оценка имуществ производится тремя уполномоченными по избранию губернской управы из частных лиц... При оценке обязательно приглашение депутата от города. Целью оценок служит не взимание земского налога с каждого имущества в отдельности, оценка всех в совокупности недвижимых имуществ каждого города как отдельной платежной земской единицы; причем раскладка исчисленного по этой оценке земского сбора между отдельными городскими недвижимыми имуществами и владельцами зависит от городских раскладочных комиссий. Основанием для оценок городских строений принимается не материальная ценность, а ценность выведения на основании доходности их, как по неприменимости оценок по материальной стоимости к жилым домам, так и по соответствию с оценкою городских земель, которые не могут быть иначе оцениваемы, как по их доходности. Оценке подлежат как имущества частных лиц, так и имущества, принадлежащие городу, как-то: пожни, гостиничные дворы, торговые площади, а также разные учреждения, приносящие доходы. Не подлежат оценке церкви и монастыри, казенные здания, не отдаваемые в наймы, здания учебных и благотворительных учреждений, за исключением тех частей оных, которые отдаются в наймы и приносят доход, и вообще имущества, освобожденные от платежа земского сбора по закону» [5].

Согласно ст. 2 Правил предполагалось, что внутри каждого города уравнивательность распределения налогов между отдельными имуществами более или менее правильно достигается городскими управами. Земские учреждения рассматривали имущества города как одну единицу и стремились найти правильное отношение между стоимостью или доходностью такой коллективной единицы к стоимости или доходности остального имущества земского обложения. Для этого было вполне достаточно или найти отношение между действительной стоимостью или доходностью городского имущества к оценке их городскими управами, или же определить стоимость или доходность недвижимого имущества в совокупности по целым городам.

Такой способ оценки вполне удовлетворял губернские и уездные земства до 1888 г., когда в России подушный налог был повсеместно заменен на подоходный. Это потребовало провести оценку каждого отдельного городского имущества. Для проведения этой работы и получения единообразия оценочных данных 8 июня 1893 г. 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 г. каждое губернское земское учреждение разрабатывало свою программу и правила оценки имущества.

Доходность каждого отдельного городского недвижимого имущества, сдаваемого внаем, определяется по средней наемной плате, за вычетом необходимых по имуществу расходов и вероятного, по местным условиям, недобора в доход вследствие простоя помещения.

Доходность не сдаваемых в наем городских недвижимых имуществ или частей определяется по соображению с доходностью, исчисленной для однородных имуществ, сдаваемых внаем. При невозможности применения сего способа доходность таких имуществ определяется по их ценности, исчисляемой по соображению с материальной стоимостью постройки, степенью ее прочности, хозяйственными удобствами и выгодностью местонахождения имущества, а также с ценностью земли под дворовым участком.

Несмотря на индивидуальную оценку имущества, закон устанавливал необходимость определения ряда величин, применяемых к целым категориям городского имущества. Вычеты на расходы и на недобор в доход вследствие простоя помещения, а равно отношение доходности к ценности их устанавливаются в одинаковом отношении по всему городскому поселению или разрядам строений, находящихся в разнородных хозяйственных условиях. Отношение доходности к ценности устанавливается в пределах от 3% до 6% [2].

В инструкции от 8 июля 1894 г. имеется еще одно важное указание на необходимость избегать одновременного применения способов оценки по доходности, необходимой непосредственно, и по доходности, вычисленной по ценности, избирая для всего такого имущества в городе или его части один из вышеназванных способов оценки. В свою очередь определение доходности помещений с известной наемной платой и доходность, вычисленная для однородных имуществ, сдаваемых внаем, не могли быть достаточно правильными, если бы не установлены основные признаки, которые принимались во внимание при разделении имущества на разнородные группы и не влияли на размеры арендной платы, т.е. надо было найти нормы доходности для каждой категории недвижимого имущества.

Таким образом, в состав работ по определению общих оснований оценки входило:

- определение способа оценки: по доходности или по стоимости строений и участков земли, занятых ими;
- распределение городских поселений на местности, а в пределах каждой местности на группы по размерам, материалу постройки и другим условиям, влияющим на величину приносимого дохода;
- определение отношения доходности имуществ к их ценности;
- установление тех единиц, для которых определены средние нормы доходности и ценности;
- определение размера вычетов из валовой доходности городского имущества на расходы и недоборы в доходах;
- определение норм доходности или ценности по принятым оценочным единицам для каждой группы недвижимых имуществ в данной местности каждого города [3].

Для решения поставленных задач были выбраны и способы получения необходимых материалов. Согласно требованиям инструкции, общие основания оценки определялись по сведениям, касающимся «возможно большего количества отдельных имуществ». Было решено собрать большую часть необходимых сведений при помощи переписи всего городского имущества, подлежащего обложению земскими сборами. Эта перепись осуществлялась при помощи специальных бланков с вопросами по определению размера доходности и условий, влияющих на них, о наемной плате и т.п. Вместе с этими вопросами ставились и другие о различных признаках, характеризующих как целое имущество, так и отдельное помещение. При помощи сопоставления тех и других данных находились оценочные нормы для помещения, у

которых неизвестна наемная плата. Различие оценочных норм, установленное для отдельных местностей, позволило разделить города на оценочные районы.

По отношению к имуществам, для которых требовалось предварительное нахождение ценности, перепись ставила ряд вопросов, ответы на которые давали необходимые сведения как для определения стоимости земли и построек, так и признаков, влияющих на эти стоимости. К первой группе относились вопросы о цене земельных участков и строений при покупке и залоге, действительной стоимости построек и их страховой цене, ко второй – вопросы о местонахождении и размерах земельных участков, о материале строений, размерах их и т.д. Сопоставление данных первой и второй группы вопросов позволяло устанавливать нормы для ценности имущества.

Выбор приема оценки – непосредственно по доходности или же с предварительным определением ценности – зависел от степени распространения сдачи помещений внаем в каждом городе или отдельной его части. Эти сведения также давала перепись городского недвижимого имущества, такая перепись позволяла решить две существенные задачи:

- распределение города на районы по величине приносимого дохода;
- выбор приема оценки: непосредственно по доходности или же при помощи предварительного определения стоимости строений и участков земли, занятых ими [4].

Анализируя документы XIX столетия по оценке городского недвижимого имущества, можно констатировать преобладание метода оценки по доходности. Учитывалась арендная плата за помещения. Определение доходности каждого имущества включало в себя решение следующих вопросов:

- «нахождение действительной или нормальной арендной платы за помещения, входящие в состав имущества;
- определение вероятного, по местным условиям, недобора в доход вследствие простоя;
- определение необходимых по имуществу расходов».

Этот метод оценки хорошо зарекомендовал себя в больших городах, где были развиты торгово-промышленные предприятия и инфраструктура города. В малых уездных городах и поселках не всегда возможно применение такого метода ввиду ограниченности или полного отсутствия данных о доходности отдельного имущества.

В законе от 8 июня 1893 г. говорится: «...При невозможности применения сего способа, доходность таких имущества определяется по их ценности, исчисляемой по сравнению с материальной стоимостью постройки, степень, степенью ее прочности, хозяйственными удобствами и выгодностью местонахождения имущества, а также с ценностью земли под дворовым участком». Инструкция об оценке недвижимых имуществ, подлежащих обложению земскими сборами, утвержденная министром финансов 4 июня 1894 г., развивает это положение и дает конкретные правила по определению ценности каждого городского недвижимого имущества:

«Средняя чистая доходность недвижимых имуществ в городских поселениях определяется по валовой доходности, за вычетом из последней расходов, необходимых для охраны и поддержания имущества и извлечения из него дохода (страхование, ремонт, содержание дворников, и т.п.) и вероятного, по местным условиям, недобора в доход вследствие простоя помещений.

При невозможности применения данного способа оценки городских недвижимых имуществ, за отсутствием не-

обходимых данных для установления валовой их доходности, чистая доходность сих имуществ определяется по их ценности, исчисляемой по материальной стоимости постройки, сообразно кубическому содержанию здания или квадратному содержанию частей здания: полов, потолков, стен и т.д., с присоединением к сей стоимости ценности земли под дворовым участком» [2].

Стоимость кубического содержания зданий или квадратного содержания отдельных частей их определяется на основании сведений о средних ценах на строительные материалы и рабочие руки, в среднем размере для каждого из наиболее употребительных в данном городском поселении или части поселения сортов материала. Так, например, стоимость кубической сажени здания определяется для зданий: каменных, кирпичных, деревянных и т.д.; стоимости квадратной сажени крыши определяется для крыш: железных, толевых, соломенных и т.д.

Как видно из закона и инструкции, оценка городского недвижимого имущества состояла из двух частей: нахождение стоимости построек и определение ценности земельного участка, занятого этими постройками.

Для выполнения этих работ в городах и поселках проводилась перепись всего недвижимого имущества с указанием стоимости различных построек (по показаниям их владельцев), суммы страхования, продажи и залога. Однако применять такие данные (стоимость здания или постройки) для оценки построек с неизвестной стоимостью было бы неправильно, так как в большинстве случаев между постройками имелись те или иные различия, которые не позволяли проводить аналогию. Чтобы можно было воспользоваться данными переписи, общую стоимость построек разбивали на элементы, из которых они состоят, и затем применяли эти элементарные величины для оценки построек с неизвестной стоимостью. Другими данными для оценки были нормы на стоимость отдельных элементов, из которых складывалась общая стоимость каждой постройки, установленные на основании местных исследований.

Таким образом, оценка городских строений заключалась в определении по указанным нормам строительной стоимости всех тех зданий и сооружений, о которых имелись стоимостные сведения при переписи. На основании описания этих построек и при помощи норм определялась стоимость элементов, из которых складывалась общая стоимость этих построек. Затем, суммируя эти величины, находили общую стоимость каждого здания и всех построек в каждом владении отдельно.

Чтобы не было произвола в оценке при отсутствии данных, вводились некоторые условия, которые применялись одинаково во всех случаях и заключались в следующем:

- «кирпичный фундамент под всякого рода постройками считался глубиной в 2 арш.;
- толщина фундамента под деревянными стенами принималась в два кирпича, а под кирпичными – на один кирпич больше толщины стен нижнего этажа;
- фундамент под деревянными службами совсем не вычисляется;
- пол и потолок для сараев, навесов, крытых дворов и дровяников также не вычислялись;
- площадь крыши определяется из площади пола, увеличивая эту последнюю на 20% при железной и на 30% при деревянной крыше» [5].

Следующим этапом работы было сличение стоимости, найденной по нормам, и действительной стоимости, за-

писанной при переписи. Это сличение проводилось по возможности отдельно для домов и служб с разделением тех и других по материалу на каменные, смешанные и деревянные. Далее определялись поправочные коэффициенты между сравниваемыми величинами стоимости, которые вычислялись как среднеарифметические из отношений к стоимости, вычисленной по нормам, трех величин: строительной стоимости, покупной цены и страховой оценки. На практике эти коэффициенты применялись следующим образом: используя при оценке одни и те же нормы, вычислялась стоимость зданий и построек, которая для получения окончательного результата умножалась на поправочные коэффициенты.

В полную стоимость городского имущества входила и ценность земли, находившейся под постройками, или дворовых участков, для чего применяли данные переписи и выбирали все владения, где цена земли была указана отдельно от цены построек. Затем, «...сложив цены выбранных владений и разделив сумму на всю площадь этих же владений, получили среднюю цену квадратной сажени. При этом определение стоимости земли производилось по районам и служило также проверкой правильности деления всех уездных городов на районы. При собирании сведений о цене земли записывался также год купли или продажи земли. Поэтому все данные о цене земли оказывалось возможным разбить на пятилетие периоды и принятой стоимостью 1 квадрат сажени земли было условлено считать ту стоимость, которая получена была в период последнего десятилетия».

После вычисления ценности имущества определялась его доходность. Чистая доходность городского имущества это – доходоспособность (валовая доходность) за минусом расходов по дому и скидки на простой помещений. Для перехода от стоимости имущества к их доходности находилось отношение к стоимости не одной доходоспособности, но и всех скидок, которые необходимо было сделать для получения доходности. Доходоспособность владений высчитывалась из арендной платы отдельных помещений, по которым имелись сведения. Все вычисления производились отдельно по районам города, а в районе отдельно для владений с домами каменными, смешанными и деревянными.

С развитием земельных отношений, торговли, промышленности все большее значение приобретали кредитно-денежные отношения. Кредит становился необходимой составной частью общего торгово-промышленного оборота. Все заметнее банки начали играть роль предприятий кредитного посредничества, ускорения денежного обращения и регулирования курса денег и других платежных средств [4].

Одной из целей банковской деятельности является создание совершенной кредитной системы, позволяющей более выгодное и менее рискованное вложение капитала. Идеальная организация банковского дела заключается в уравнивании спроса и предложения кредита, при котором, с одной стороны, свободный капитал не оставался бы вне оборота и приносил бы прибыль, а с другой стороны – каждый предприниматель мог бы взять кредит.

Особое значение в организации банков имело разделение кредитов на краткосрочные и долгосрочные, т.е. образовалось два вида учреждений:

- коммерческие банки, специализирующиеся на выдаче ссуды под движимые ценности, которые легко можно реализовать в случае необходимости (драгоценные металлы, ценные бумаги);

- земельные банки, в которых ссуды выдавались под залог недвижимости.

Особенность земельного банка заключается в том, что залог не переходил в его распоряжение, а оставался во владении собственника. Учитывая это обстоятельство, появилась необходимость создать систему мер, которая позволила бы банкам контролировать заложенную недвижимость и уберечь кредитора от убытков, угрожающих ему вследствие недобросовестного обесценивания залога или обременения его тайными долгами. Для осуществления такого контроля была использована ипотечная система, которая регистрировала все изменения в составе заложенной недвижимости, а также юридическое ее положение. Таким образом, банк всегда мог иметь сведения о действительном состоянии налога и определить его экономическую ценность, т.е. произвести оценку недвижимости.

Стоимость закладываемого имущества (земли, имущества и т.д.) определялась по нормальной или специальной цене. В первом случае она определялась умножением количества десятин удобной земли на нормальную цену десятины в данной местности. При специальной оценке определялась доходность покупаемой земли или закладываемого имущества, затем определялась оценочная стоимость капитализацией суммы дохода.

Для установления единообразного подхода проведения оценки и получения наиболее точных ее результатов в России 8 июня 1893 г. был принят закон «Правила об оценке недвижимости для обложения земскими сборами». Данный закон устанавливал порядок и условия проведения оценочных работ, возлагая выполнение этих работ непосредственно на оценочные организации.

В губернии всеми оценочными работами руководила губернская оценочная комиссия, которая определяла, какие оценочные данные и по какой программе они должны собираться, в какой срок необходимо их представить [4].

По закону 1893 г. оценочные работы разделялись на следующие нижеперечисленные этапы.

1. Все имеющиеся оценочные данные рассматривались в земских управах и выработывался план последующей оценки.
2. Производилась регистрация предметов земского обложения. Собирались, согласно выработанному плану, возможно точные и полные оценочные данные как для установления общих норм оценки недвижимых имуществ, так и для оценки недвижимых имуществ.
3. Собранные оценочные данные обрабатывались и по ним устанавливались общие нормы оценки недвижимых имуществ.
4. Производилась оценка отдельного недвижимого имущества по разработанным нормам.

Из всех четырех этапов проведения оценочных работ рассмотрим наиболее ответственные и трудоемкие работы – регистрацию недвижимого имущества и установление общих оснований оценки по собранным данным.

Предметы земского обложения регистрировались со всеми подробностями, необходимыми для разработки основной оценки. Земские оценочные работы показали, что для наиболее точного учета земельного имущества недостаточно одних юридических документов на владение им, необходимо также иметь межевые данные, то есть использовать подробные карты землевладений и угодий. Кроме того, такие карты использовались для выяснения территориального положения всех земельных владений. Почвенные и другие естественные условия различного рода земельных угодий, влияющие на

доходность последних, положение участков относительно водных бассейнов, дорог, населенных мест, мест сбыта сельскохозяйственных продуктов и т.п. можно было выяснить только в связи с местонахождением земельных владений. Только зная географическое положение исследуемых участков, можно установить основные признаки сходства или различия их естественных условий, которые учитывались при группировке этих участков или отдельных угодий по доходности.

Регистрация городских недвижимых имуществ производилась городскими управлениями или раскладочными комиссиями. Для распределения городского налога устанавливалась относительная ценность имуществ, далеко не соответствующая действительной их ценности и определяемая крайне приблизительно не на основании подробной расценки облагаемых имуществ, а по общим данным, в которые нередко входили не только доходность или стоимость имущества, но и общая состоятельность домовладельца.

При таких условиях оценки не обязательно была подробная регистрация имуществ, и в окладных книгах городских управлений они записывались в общих чертах и неполно:

- «каменный двухэтажный дом»;
- «деревянный флигель»;
- «деревянный дом на каменном жилом этаже»;
- «деревянный дом с мезонином, службы, сад» и т.п.

При этом совсем не показывали размеры построек и площадей дворовых мест.

Между тем правила от 8 июня 1893 г. требовали возможность точного определения средней доходности или ценности имуществ. Доходность же сдаваемых внаем городских имуществ определялась по средней наемной плате, а доходность не сдаваемых внаем сравнивалась с наемной платой за однородные имущества, сдаваемые внаем. В последнем случае для более легкого и безошибочного сравнения между собой однородных строений необходимо иметь определенные данные о их составе, например:

- материал построек;
- этажность;
- число комнат;
- кубическое и квадратное содержание помещений (объем и площадь) и т.п.

Однако не всегда в небольших уездных городах можно оценить недвижимое имущество по их наемной плате из-за отсутствия таковой. В этом случае чистая доходность этих имуществ, согласно инструкции, определялась в процентном отношении к их ценности, исходя из материальной стоимости построек, соответственно объему здания или площади частей зданий: полов, потолков, стен и т.д. и ценности земли, занимаемой дворовым участком.[5]

Для удовлетворения этих требований в инвентарных описях городских имуществ отмечались, кроме местонахождения и принадлежности того или иного имущества, подробные сведения об их составе, как, например:

- пространство под дворовым участком с распределением его на отдельные городские угодья (двор, сад, огород и т.д.);
- строения жилые с указанием по каждому из них в отдельности этажности, количества комнат, объема и площади помещений и составных частей строений, их размеров и строительного материала фундамента, стен, пола, крыши и т.д.;
- строение нежилые с указанием по каждому из них их назначения, площади и объема, составных частей данных строений, их размеров и строительного материала.

Правила для оценки городских недвижимых имуществ 1883 г.

Оценка имуществ производится тремя уполномоченными по избранию губернской управы из частных лиц, с вознаграждением из суммы губернского земского сбора по 75 коп. с каждого владения в городах и по 1 руб. 50 коп. с каждого промышленного заведения в уездах. При оценке обязательно приглашение депутата от города.

- Целью оценок служит не взимание земского налога с каждого имущества в отдельности, а оценка всех в совокупности недвижимых имуществ каждого города как отдельной платежной земской единицы; причем раскладка исчисленного по этой оценке земского сбора между отдельными городскими недвижимыми имуществами и владельцами зависит от городских раскладочных комиссий.
- Единичными для предварительных оценок отдельных имуществ служат:
 - городская усадьба с землею и со всеми находящимися на ней постройками их совокупности;
 - земельное владение, отдельное от застроенных усадеб;
 - усадьба, занятая промышленными и торговыми заведениями.
- Основанием для оценок городских строений принимается не материальная ценность, а ценность, выведения на основании доходности их, как по неприменимости оценок по материальной стоимости к жилым домам, так и по соответствию с оценкою городских земель, которые не могут быть иначе оцениваемы, как по их доходности. Поэтому при частных предварительных оценках исчисляются только городские усадьбы и отдельные земельные владения, но ни исчисления, ни описания строений по их размерам и т.п. не делается.
- Оценке подлежат как имущества частных лиц, так и имущества, принадлежащие городу, как-то: пожни, гостиные дворы, торговые площади, а также разным учреждениям, приносящие доходы. Не подлежат оценке церкви и монастыри, казенные здания, не отдаваемые внаем, здания учебных и благотворительных учреждений, за исключением тех частей оных, которые отдаются внаем и приносят доход, и вообще имущества, освобождаемые от платежа земского сбора по закону.
- При оценке каждого отдельного имущества объясняются:
 - валовая доходность имения в полном составе оного, если имение все сдается в стороннее пользование, или же по частям, если сдается несколькими арендаторам или квартирантам; если же имение занимается самим хозяином, то в полном ли составе или в части оного;
 - указание документов, к оценке представленных.
- Если имущество во время оценки никем не занято или занимается самим хозяином, то для определения доходности такового имения принимаются в соображение местность, им занимаемая, и доходность соседних подобных имений; но этот способ оценки доходности имений принимается лишь тогда, когда не представляется возможности определить доходность за несколько предыдущих годов, т.е. за пять лет или даже три года.
- Если здание не совсем отстроено, то доходность показывается только этой части здания определяется на общем основании.
- Доход с пожен, торговых площадей, плодовых садов и огородных земель, находящихся вне домовых усадеб, определяется арендною за них платою, в случае же пользования оным самим владельцем – по соображению с другими подобными имениями, приносящими арендный доход. Но при этом должно иметь в виду, что оценке подлежат не хозяйства или промыслы, на землях заведенные, а только земля и притом по ее только доходности, а потому при оценке огородных, например, земель не следует высчитывать, сколько от нее получается огородных овощей, за сколько они продаются и т.д., ибо все это доход огородника, а не землевла-

дельца. Почему при оценке сказанных имений должно обращать внимание на качество земель и при оценке сравнивать только земли одинакового достоинства.

- Доходность садов и огородов, состоящих вне усадеб и не приносящих владельцу дохода, определяется по достоинству земель и сравнению оных с соседними такими же землями, приносящими доход.
- При определении дохода с пустопорожних земель, обращенных под склады т.п., принимается в соображении наемная плата. Такой же оценке подлежит доходность пустопорожних мест и под складами хозяина, но лишь в том случае, когда материалы в складах составляют предмет промышленности владельца; места же, нужные для склада материалов, принадлежащих к дому или строению, как-то дров для отопления дома, и т.п., особой оценке не подлежат.
- При оценке доходности торговых бань нужно принимать в основание наемную за них плату, получаемую владельцем имения по наемному договору. Если же бани содержатся самим владельцем имения, то валовая доходность определяется, соображаясь с местностью, но применительно к другим баням, арендуемым съемщиками.
- Для исчисления расходов по имениям из валового дохода в городах, для жилых домов произвести 50%, а с промышленных и торговых заведений 25% скидки, равно как и в селениях.
- Расход на сады, площади, огороды и пустопорожние места определяется в 10% с валового дохода.
- По приведении в точную известность валовой доходности имуществ исключается из них расход на основании вышеупомянутых расчетов, а остаток от такого исключения, составляя чистую доходность имущества, отмечается в особой графе оценочной ведомости, и уже на основании этой цифры чистой доходности выводится оценка самого имущества посредством капитализации из 10% чистого дохода.
- Строения, не приносящие доход, могут цениться соразмерно с соседними строениями такого же рода, приносящими доход.
- Правила для оценки стоимости домов и других строений применяются к оценкам стоимости и лавок, кузниц и других торговых и промышленных заведений, не только в городах, но и в уездах.
- Земли при домах, дворовые и усадебные, не приносящие особого дохода, не подлежат особой оценке; но земли садовые и огородные, приносящие особый от строений доход, подлежат оценке.
- Земельные имущества, вне кварталов городских находящихся и не приносящие дохода по их бесплодности и неудобности к употреблению, оценке не подлежат.
- Из совокупности произведенных таким образом частных оценок отдельных имуществ, с присоединением к ним оценок городских фабрик и заводов, произведенных по особым правилам уполномоченным от губернского земского собрания в 1882 г. и состоящим с 1883 г. при губернской управе техником, выводится одна общая цифра ценности недвижимых имуществ каждого города.
- Губернская управа в коллегиальном составе своим проверяет произведенные оценки, рассматривает возражения владельцев и по исправлению оценок, в чем найдет нужным, представляет их со всем делопроизводством на утверждение губернского земского собрания [3].

В 1896 г., согласно постановлению губернского земского собрания, по программе, утвержденной губернской оценочной комиссией, были собраны необходимые сведения для оценки всех городских недвижимых имуществ, кроме фабрик, заводов и промышленных заведений.

Программа, по которой собирались на местах сведения для оценки городских недвижимых имуществ охватывала важнейшие вопросы, необходимые для определения как ценности, так и доходности имуществ, она, как и подробный ход работ по описанию городских

недвижимых имуществ на местах и затем по разработке собранного материала, опубликована уже в докладе губернской земской управы, доложенном губернской оценочной комиссии в апреле 1897 г. и в свое время разосланном во все уездные земские управы.

Высочайше утвержденные 8 июня 1893 г. правила для оценки недвижимых имуществ по наемной плате и затем в случае невозможности выяснить доходность имуществ этим способом указывают на определенные доходности имуществ по их ценности, исчисляемой по соображению с материальной стоимостью постройки, степени ее прочности и т.п.

При выяснении доходности городских недвижимых имуществ по наемной плате все имущества должны быть подразделяемы на две категории:

- земли со строениями, на них находящимися;
- земли без строений, а именно огороды, сады, покосы и т.д.

«Доходность имуществ первой категории определяется по наемной плате за одни строения, в том предложении, что в таких случаях земля и строения составляют как бы одно неразделимое имущество, величина земельных участков отвечает количеству и размерам строений на них находящихся; сдаются в аренду обыкновенно строения, причем в наемную плату за строения входит и плата за землю. В городских поселениях Московской губернии нередко встречаются случаи, когда усадебная земля принадлежит одному владельцу, а строения, на ней находящиеся, принадлежат другому, различать такие владения, когда и земля и строения, на ней находящиеся, составляют собственность одного лица, необходимо однако не при выработке и установлении норм доходности и ценности имуществ, а лишь при распределении налога между владельцами имуществ.

Подавляющую массу городских недвижимых имуществ составляют земли с постройками. Следовательно, оценка этого рода городских недвижимых имуществ представляет центр тяжести всей работы по оценке городских недвижимых имуществ, и это оказывается тем более справедливым, что земли без построек в значительном своем количестве составляют собственность городских обществ, они по преимуществу сдаются в аренду и доходность их во всякое время можно найти в сметах и отчетах городских управ» [2].

Оценка владений со строениями сводится к выяснению наемной платы за строения; при этом, так как выработка норм для оценки фабрик, заводов и промышленных заведений выделена Московским земством в самостоятельную работу, все остальные городские строения подразделяются и по доходности и по характеру устройства на три типа:

- строения только с жилыми квартирами;
- строения с жилыми квартирами и торговыми помещениями;
- строения, служащие только для торговли.

Нормы же для оценки строений могут быть подразделены на две группы: норм для оценки жилых квартир и норм для оценки торговых помещений.

В городских поселениях Московской губернии довольно значительно распространена сдача внаем жилых квартир; в общем по всем городским поселениям сдается внаем третья часть всех жилых квартир. Сдача внаем жилых квартир особенно распространена в наиболее промышленных и крупных городах, какими являются г. Богородск, где сдается внаем более половины (56,4%) всех жилых квартир, Коломна (43,68%) и Серпухов (41,22%); наименее распространена сдача внаем

квартир, как того и следовало ожидать, во всех пяти слободах. Все остальные города можно подразделить на две группы по распространенности в них сдачи в наймы жилых квартир, а именно:

- Подольск, Клин, Бронницы, Павловский посад, Можайск и Сергиев Посад, где сравнительно более распространена сдача внаем квартир и которые вместе с тем имеют то общее между собою, что, за исключением Бронниц, они все лежат при железных дорогах;
- Волоколамск, Дмитров, Воскресенск, Руза, Звенигород и верее, отличающиеся меньшею распространенностью в них сдачи внаем квартир и в то же время удаленные от железных дорог и более глухие города Московской губернии.

Сдача внаем торговых помещений вообще распространена гораздо более, чем жилых квартир:

- в общем по всем городским поселениям число всех торговых помещений, сдаваемых в аренду, более числа, занятых хозяевами, и составляет 45,53% всех торговых помещений:
 - в Павловском посаде и Верее сдается внаем 90% и 93,6% торговых помещений;
 - в Серпухове и Богородске – от 70,8% и 73,2%;
 - в Волоколамске, Бронницах и Подольске – от 53% до 61,8%;
 - в Можайске, Коломне, в Воскресенском и Сергиевском посадах и во Фряновской слободе – от 1/3 до 46%;
 - в Клину и Дмитрове – 25,6 и 29,5%;
 - в Звенигороде – 14,9% и в Рузе – 5,9%.

Судя по этим данным, определение доходности городских строений по наемной плате за них, на что прежде всего указывает закон, представляется вполне возможным.

Жилые квартиры весьма резко подразделяются по наемной плате за них на две группы:

- квартиры в одну комнату, или углы;
- квартиры в несколько комнат, или целые дома, или этажи домов.

Сдача внаем комнат и углов особенно распространена в промышленных городах Московской губернии, какими являются Богородск, Серпухов, Павловский Посад, Коломна; но она встречается и во многих других городах. Наемная плата за такие квартиры представлялась в общем незначительной, 2-3-5 руб. в месяц при переводе ее на 1 кв. сажень. Причем чем меньше комната, тем относительно выше получается плата за нее. Все это наглядно видно из табл. 1.

Наемная плата за квартиры-комнаты оказывается, как видно из приведенной таблицы, тем выше, чем меньше квартира. Особенно высокой плата получается за квартиры-углы размером не менее 2 кв. саженей. В городе Богородске средняя годовая плата за такие

квартиры равняется 34 руб. за 1 кв. сажень. Если эту плату перенести на избу в 8 × 8 аршин, то получим сумму в 238 руб., а если перенести ее на дом по 12 аршинов в длину и ширину, то получим сумму в 544 руб. Самая низкая плата за квартиры-углы наблюдается по городу Можайску, а именно 8 руб. 50 коп. в год за 1 кв. сажень, но и эта плата при применении ее к восьмиаршинной избе дает сумму в 60 рублей, а к дому в 12 аршин – сумму в 84 руб.

Анализ наемных плат за квартиры, представляющие целые дома, или отдельные этажи, или же части дома в несколько комнат, совершенно обособленные в жилом отношении одна от другой, показывает, что высота наемной платы зависит от размера квартиры, материала стен, нахождения квартиры в том или другом этаже, степени прочности строения и высоты стен и местонахождение квартиры в черте города.

Но прежде чем приступить к выяснению доходности квартир в зависимости от всех отмеченных признаков, необходимо ознакомиться с тем, какие вообще строения и в каком количестве встречаются в городских поселениях; это знакомство укажет на важность и необходимость того или иного подразделения строений на группы по материалу стен и размерам.

Современный этап становления инфраструктуры оценки определяется задачами, поставленными в Федеральном законе «Об оценочной деятельности». Формирование иной схемы управления оценочной деятельностью предполагает перенос центра тяжести на саморегулируемые организации, координируемые Национальным советом по оценочной деятельности.

В настоящее время оценочная деятельность объектов недвижимости в Российской Федерации регулируется Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» и иными нормативными правовыми актами РФ. Закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов различных форм собственности.

Российский исторический опыт оценки объектов недвижимости включает следующие основные периоды:

- дореволюционный – до 1917 г.;
- советский – с 1917 по 1990 г.;
- современный – с 1991 г. по настоящее время.

История возникновения оценочной деятельности на рынке недвижимости в постсоциалистической России берет свое начало с выполнения систематических заказов по определению рыночной стоимости таких видов имущества, как ювелирные изделия, меха и пр., осуществлялась в России всегда.

Таблица 1

ГОДОВАЯ ПЛАТА ЗА КОМНАТЫ, В РУБЛЯХ ЗА 1 КВ. САЖЕНЬ

Названия городов	Размеры комнат								
	До 2 кв. саж.			2,1-3 кв. саж.			3,1-5 кв. саж.		
	Число случаев	Средняя плата	Колебания	Число случаев	Средняя плата	Колебания	Число случаев	Средняя плата	Колебания
Богородск	107	34	17-48	16	20,3	10,7-34	9	15,2	8,8-28
Бронницы	10	14,5	4,6-22,5	3	11,1	7-13,3	3	8,4	6-12,3
Волоколамск	3	21,4	10-27,7	-	-	-	5	7,5	4,4-10,2
Клин	5	25,9	13,3-36	-	-	-	-	-	-
Коломна	49	15,0	7,2-25	9	9,4	6-13,6	48	8	3-16,3
Можайск	5	8,5	4,6-14,7	2	(14,1)	6,4-21,8	10	5,0	2,7-9,3
Подольск	7	15	5,6-24	4	12,4	8,8-16	3	13	12-13,6
Руза	49	15	7,2-25	9	9,4	6-13,6	46	8,0	3-16,3
Серпухов	92	17,5	6,2-36	36	13,4	10-27	41	9,8	5,4-21
Павловск. Посад	52	25,9	9-54	4	12,7	10,8-16	4	10,9	7,5-15
Сергиев Посад	19	13,5	6-20	13	8	5,6-10,8	14	8,3	5,8-10

При этом о нормальном рынке недвижимости и соответствующих ему методах оценки можно говорить, лишь имея в виду дореволюционный период, когда в России успешно функционировал рыночный механизм хозяйствования, и рынок операций с различными объектами недвижимости был стабильным.

В советский период (1917-1990 г.) оценка объектов недвижимости производилась с использованием типичных для экономики командно-административного типа нормативных методов, основанных на определении их сметной и балансовой стоимости. В настоящее время эти методы утратили свою доминирующую роль и применяются только частично, в основном на первичном рынке недвижимости.

До Октябрьской революции 1917 г. был накоплен значительный опыт по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости. В ряде работ, написанных в России в конце XIX – в начале XX в., разработаны методы оценки недвижимости, основанные на широком применении доходного подхода, т.е. оценка недвижимости производилась на основе величины дохода, который мог быть получен от ее коммерческого использования (со сдачей внаем или в аренду). Применение доходного метода базировалось на анализе валовой чистой доходности жилых помещений. При этом с использованием различных статистических методов выявлялись зависимости между валовой доходностью и факторами, определяющими качество жилья. Использование статистического подхода предполагает предварительное получение представительной совокупности фактического массива данных о валовой доходности и чистом доходе жилых квартир и их параметрах. Это важная и сложная проблема решалась в России с учетом специфики каждого города, в котором проводилась работа по оценке недвижимости имущества. Если сплошной массив фактических данных отсутствовал или требовались большие временные и денежные затраты для его получения, проводились специальные статистические исследования на основе материалов, собранных отдельными конторами по сдаче жилья внаем. Так, при оценке стоимости жилых квартир в Москве в 1886 г. статистическое отделение Московской городской управы исходило из того, что следует иметь данные по 5% от всех квартир Москвы. Сбор фактического массива данных по 5% квартир проводился с таким расчетом, чтобы различные типы исследуемых квартир находились между собой в том же соотношении, в каком они находятся в целом городе. В результате получили совокупность из 3 443 квартир, расположенных в 37 и 40 участках города. При наличии сплошных материалов по доходности и качеству недвижимого имущества статистический анализ проводился по всей совокупности собранных данных в целом, например в Екатеринбурге в 1912 г.

Начало оценочной деятельности в постсоциалистической России на рынке недвижимости связано с принятым в 1991 г. Законом о приватизации государственного и муниципального имущества. В течение 1991-1992 гг. в России прошла так называемая малая революция, появились первые частные собственники, некоторые из них стали продавать свои объекты на рынке недвижимости. С середины 1992 г. начал формироваться рынок оценочных услуг. Таким образом становление и развитие рыночных отношений хозяйствования, обусловленные процессом приватизации, явились основой для появления оценочной деятельности в постсоциалистической России [1].

Оценка приватизируемого имущества во время ваучерной приватизации определялась на основании балансовой стоимости путем использования жестких нормативов. Однако эта балансовая стоимость была определена в ходе инвентаризации 1969-1973 гг., поэтому давала явно неточные результаты. Жесткие нормативы расчета стои-

мости приватизируемых предприятий несколько нейтрализовали хаос в этой области. Это сыграло свою положительную роль при чековой приватизации, однако денежная приватизация требует иного подхода. Действительно, если взять из баланса изначально сомнительное число и умножить его на переоценочные коэффициенты (коэффициенты инфляции), то получатся ли в итоге достоверные результаты? Чтобы решить все эти вопросы, необходима независимая экспертиза.

Сфера оценочной деятельности обширна. Оценка необходима при покупке, продаже, аренде, залоге и страховании объекта недвижимости, при выделении или переуступке долей в уставном капитале, при слиянии и поглощении предприятий, при установлении цены размещения эмитируемых акций, при исполнении прав наследования. Всякий раз, когда две стороны не могут прийти к единому мнению о величине стоимости, необходима независимая профессиональная оценка. Развитие оценочной деятельности в будущем зависит от темпов развития рынка недвижимости, банковской деятельности, рынка ценных бумаг, сферы страхования, а также от усилий самих экспертов-оценщиков, государственных чиновников по созданию законодательной нормативной базы рынка оценочных услуг [1].

В РФ на начало 1999 г. функционировали сотни оценочных фирм и тысячи аттестованных оценщиков. В территориальных комитетах по управлению имуществом и фондах имущества созданы отделы по оценке имущества. С уверенностью можно сказать, что оценочная деятельность в РФ активно развивается. Однако развитие рынка оценочных услуг сдерживается отсутствием законодательных, нормативных и методических документов по оценочной деятельности и эффективной системы ее регулирования и контроля. На рынке оценочных услуг появились определенные негативные явления, например монополизм некоторых профессиональных организаций и оценщиков, которые начинают вести конкурентную борьбу некорректными методами, осуществляют оценочную деятельность без соответствующего профессионального обучения и аттестации, следствием чего является некачественная оценка, подрывающая авторитет оценщиков.

Выделим пять основных проблем, решение которых позволит сформировать в РФ цивилизованный рынок оценочных услуг:

- разработка и принятие законодательных и нормативных актов по регулированию оценочной деятельности;
- разработка профессиональных стандартов и методических материалов, обеспечивающих качественную оценку объектов недвижимости при их купле-продаже, залоге, страховании, налогообложении;
- создание системы регулирования и контроля использования законодательства и нормативов на рынке оценочных услуг;
- создание системы подготовки аттестации оценщиков и лицензирования оценочной деятельности;
- создание территориальных и российских информационных систем для оценщиков [1].

Разработка и принятие законодательных и нормативных актов позволяет создать предпосылки для успешной функционирования рынка оценочных услуг. Важной проблемой является адаптация к российским условиям профессиональных зарубежных стандартов и разработка методических материалов, обеспечивающих научную основу оценочной деятельности. Такая работа уже несколько лет ведется в РФ, однако она сдерживается недостатком финансовых средств.

Оценка недвижимости включает в себя прежде всего оценку прав собственности, оценку недвижимости в целом и по ее составным частям. Оценка недвижимости – обязательная стадия, без которой не обходится ни одна операция с недвижимостью. Она необходима, во-первых, для обоснования налогообложения, поскольку занижения

стоимости недвижимости при продаже государственной собственности или сдачи ее в аренду приводит к потерям в бюджете города, во-вторых, объективная оценка и эффективное налогообложение способствуют легализации рынка недвижимости и сужают сферу действия черного рынка, в-третьих, оценка недвижимости служит базы индивидуальных оценок, что обеспечивает защиту интересов собственников при операциях с недвижимостью.

Субъектами операций с недвижимостью выступают собственники объектов недвижимости, банки и другие финансовые компании – потенциальные инвесторы, предприятий всех форм собственности, осуществляющие поиск инвесторов, страховые компании, комитеты по земельной реформе, имуществу и банкротству, налоговые службы, административные органы, т.е. все категории юридических и физических лиц.

Стандартами оценки недвижимости являются цена и стоимость.

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи данной недвижимости. Под стоимостью объекта недвижимости понимается наиболее вероятная цена, которую можно получить при продаже данной недвижимости.

На практике стоимость объекта недвижимости имеет различные формы проявления:

- рыночная стоимость;
- стоимость замещения;
- стоимость воспроизводства;
- инвестиционная стоимость и др.

Рыночная стоимость означает наиболее вероятную цену, которая сложится при продаже объекта собственности на свободном конкурентном рынке при соблюдении всех необходимых для продажи условий, под которыми понимаются следующие: покупатель и продавец обладают всей полнотой информации для принятия решения и действуют осмотрительно, сделка купли-продажи не является вынужденной ни для одной из сторон, принимающих в ней участие [1].

Безусловным для этого определения является оформление продажи в ограниченные сроки и переход права собственности от продавца к покупателю на следующих условиях:

- стандартная мотивация продавца и покупателя;
- обе стороны сделки либо проинформированы, либо проконсультированы о предмете сделки и действуют исходя из своих интересов;
- для совершения сделки выбрано оптимальное время;
- оплата производится наличными или путем выработки финансовых договоренностей, сравнимых с оплатой наличными.

Важно проводить различие между двумя терминами.

- Во-первых, стоимость замещения объектов недвижимости – это стоимость строительства в текущих ценах здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой, т.е. это его цена, которая определяется, в основном, затратами на строительство аналогичного объекта недвижимости.
- Во-вторых, стоимость воспроизводства – стоимость строительства в текущих ценах точной копии здания и использованием точно таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с таким же «несоответствием» и устареванием, что и у объекта оценки. Другими словами, первый метод предусматривает замену здания подходящим субститутом, тогда как второй – воспроизводство точной копии.

Для большинства целей оценки более предпочтительным является определение стоимости воспроизводства, поскольку при замене создается здание, отличное от оцениваемого.

Литература

1. Безденежных В.М., Кокшаров И.В. Рынок недвижимости: механизмы регулирования. М., 2004.
2. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. М., 2007.
3. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. М., 2007.
4. Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости. СПб, 2007.
5. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. М., 2002.

Ключевые слова

Недвижимость, стоимость, оценка, история, опыт.

Родионова Надежда Владимировна

РЕЦЕНЗИЯ

Данная статья «Развитие оценочной деятельности в России» – результат стремления автора изложить исторический практический отечественный опыт оценки недвижимости за предыдущие три столетия, для того чтобы наглядно сравнить и обобщить лучшие элементы практики. Статья охватывает период с XVIII в. по настоящее время. Каждому периоду времени дана оценка, анализируется влияние реальной, экономической действительности. Основной задачей является обобщение наилучшего отечественного опыта.

На основании проделанного анализа изложены проблемы, решение которых позволит сформировать в России цивилизованный рынок оценочных услуг.

Статья будет полезна студентам, аспирантам, преподавателям экономических дисциплин, практическим работникам, специализирующимся в области оценочной деятельности.

Грунин А.А., д.э.н., профессор, директор Института социального страхования, экономики и социологии труда РГСУ.

10.10. DEVELOPMENT OF ESTIMATION OF PRIVATE PROPERTY IN RUSSIA

N.V. Rodionova, Candidate of Sciences (Economic), the Senior Lecturer of Chair of Regional Economy, Business and Management

Russian State social university

This is a result of author's practical work for analysis of investigation of historical experience in the field of estimation of private property in Russia during last 3 centuries and find the best examples in elements of practice. This article is investigating the period from 18 century to our days. Every period has each own analysis, and the influence of economic reality. The main task of this issue is to collect the best home experience. On the base of contemporary analysis author is solving the problems which can allow to form civil market of estimation services. This article will be useful for students, PhD students, and all practical workers who are specialized on this field.

Literature

1. V.M. Bezdenejnych, I.V. Koksharov. The market of estate: mechanism of regulation. M.: 2004.
2. A.G. Gryaznova, M.A. Fedotova. Estate evaluating. M.: 2007.
3. E.N. Ivanova. Estate evaluating cost. M.:2007.
4. E.I. Tarasevitch. Estate economics. Spb.: 2007.
5. E.I. Tarasevitch. Methods estate estimation. M.: 2002.

Keywords

Real estate, cost, estimation, history, experience.