

Лекция 1

Оценочная деятельность. Профессия оценщика. Требования, предъявляемые к оценщикам

- 1.1. Понятие оценки.
- 1.2. Оценочная деятельность как объект правового регулирования.
- 1.3. Регулирование оценочной деятельности на уровне нормативных актов.
- 1.4. Процесс оценки.
- 1.5. Профессия оценщика.
- 1.6. Требования, предъявляемые к оценщикам в развитых странах.
- 1.7. Особенности работы оценщика.
- 1.8. Знания, необходимые оценщику в работе.
- 1.9. Квалификационные и образовательные требования к оценщику.
- 1.10. Требования, предъявляемые к оценщику в России.

1.1. Понятие оценки

Оценка — это определение стоимости объекта собственности в конкретных условиях рынка в определенный момент времени. Она необходима для разрешения спорных вопросов раздела имущества (оценка квартиры, земельного участка, автомобиля), реструктуризации предприятия (оценка оборудования), определения стоимости капиталовложений (оценка взноса в уставный капитал). Как у граждан, так и у предприятий часто возникает необходимость оценки стоимости различного имущества в целях продажи, покупки, сдачи в аренду, внесения в залог под кредит, внесения взноса в уставный капитал, списания, переоценки основных фондов. В связи с этим обществу необходима независимая профессиональная оценка.

1.2. Оценочная деятельность как объект правового регулирования

Оценочная деятельность как объект правового регулирования представляет собой деятельность, направленную на установление

в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. Оценка, проведенная в соответствии с законодательством Российской Федерации, может повлечь за собой определенные правовые последствия, поскольку отчет об оценке, составленный специалистом-оценщиком, имеет доказательственное значение.

В целях упорядочения взаимодействия оценщиков и потребителей оценочных услуг был принят Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», который является основным документом, определяющим правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении имущества, принадлежащего Российской Федерации, ее субъектам или муниципальным образованиям, физическим лицам, для целей совершения сделок с этим имуществом и других целей.

Исходя из закона деятельность, направленная на установление рыночной стоимости, осуществляемая нелицензированным оценщиком, не подпадает под регулирование законодательства об оценочной деятельности, не может иметь доказательственного значения и не является рекомендуемой для совершения сделок с имуществом.

Таким образом, одним из существенных условий признания доказательственной силы суждения о стоимости объектов оценки (отчета об оценке) является осуществление оценочной деятельности ее полномочным субъектом — лицензированным оценщиком.

В законе об оценочной деятельности приведен перечень ситуаций, когда оценка стоимости объекта является обязательной, перечислены права и обязанности оценщика и заказчика оценки, указаны требования к договору на проведение оценки и к отчету об оценке и сформулированы условия осуществления оценочной деятельности, соблюдение которых для специалистов-оценщиков обязательно.

1.3. Регулирование оценочной деятельности на уровне нормативных актов

Оценочная деятельность регулируется двумя постановлениями Правительства Российской Федерации:

- от 7 июля 2002 г. № 395 «О лицензировании оценочной деятельности» (устанавливает порядок получения оценщиками лицензий на проведение оценочной деятельности и отзыва таких лицензий);
- от 6 июля 2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности»

сти» (приведен перечень стандартов оценки, предназначенный для оценщиков, осуществляющих деятельность на территории России).

В стандартах даны определения основных видов стоимости при оценке, указания о применении различных подходов и методов оценки, а также установлен срок, в течение которого величина стоимости объекта оценки, определенная оценщиком в отчете, может быть рекомендована для проведения сделки с объектом оценки, — шесть месяцев с даты составления отчета.

Таким образом, оценочная деятельность в России регулируется государством на уровне как федерального законодательства, так и исполнительной власти. Наличие у оценочной компании лицензии на проведение оценочной деятельности является обязательным условием для оказания данной услуги.

1.4. Процесс оценки

Процесс оценки — это деятельность по оценке объектов оценки ее субъектами. *Субъектами* оценки выступают профессиональные оценщики, обладающие специальными знаниями и практическими навыками. *Объектом* оценки является любой объект собственности в совокупности с правами, которыми наделен его владелец. Это может быть бизнес, компания, банк, отдельные виды активов, как материальных, так и нематериальных.

1.5. Профессия оценщика

Как профессия оценка недвижимости появилась в различных государствах в 1930-е гг. Начало подготовки профессиональных оценщиков в России было положено Институтом экономического развития Всемирного банка реконструкции и развития в 1993 г. В процессе обучения Институт использовал учебные материалы, разработанные Американским обществом оценщиков. С опорой на эти программы получили развитие семинары, проводимые российскими общественными организациями, в частности Институтом независимых оценщиков. Недостатком первых шагов по становлению и развитию оценочной деятельности в России можно считать ориентацию на зарубежные разработки в области оценки, которые в силу специфики российского бизнеса требуют серьезной адаптации.

Заметный импульс расширению подготовки специалистов был дан Федеральным управлением по делам о несостоятельности (банкротстве) (ФУДН). Согласно утвержденному Правительством положению это ведомство обязывалось обеспечить подготовку специалистов по антикризисному управлению. В 1994 г. генеральным директором ФУДН утверждена общероссийская программа подготовки таких специалистов. Программы обучения по блокам «Оценка недвижимости» и «Оценка бизнеса» были разработаны на основе аналогичного документа Института экономического развития.

Наибольшая потребность в оценщиках недвижимости возникла в связи с переоценками основных фондов в 1995–1997 гг., в ходе которых разрешалось привлечение независимых экспертных организаций для определения рыночной стоимости предприятия.

В последнее время интерес к проблемам оценки собственности со стороны и органов власти, и самих предпринимателей неуклонно возрастает.

1.6. Требования, предъявляемые к оценщикам в развитых странах

В различных государствах становление профессии оценщика имело отличия. В каждой стране выработаны свои критерии данной специальности, однако есть и общие требования, без соответствия которым оценщик не сможет действовать на рынке оценки недвижимости. К ним относятся:

- наличие определенных знаний;
- постоянное совершенствование знаний (что предполагает в том числе формирование баз рыночных данных);
- опыт работы;
- независимость и объективность;
- определенные личностные качества (например, пунктуальность в соблюдении сроков выполнения договора);
- активное участие в работе общественных организаций оценщиков.

Оценщик должен иметь высокий уровень общего образования и обширные знания во многих областях (строительство, экономика, юриспруденция, банковское и бухгалтерское дело и т. д.).

Существуют различные требования к базовому образованию оценщиков. Например, в США для установления Институтом оценки профес-

сиональной пригодности необходимо наличие образования на уровне университетского колледжа. В некоторых государствах требование наличия высшего образования отсутствует, во главу угла ставится опыт работы оценщика.

1.7. Особенности работы оценщика

Для эффективного функционирования на рынке недвижимости оценщик должен постоянно собирать и формировать базы рыночных данных по совершаемым сделкам с недвижимостью и тенденциям изменения цен. Оценщик — это прежде всего аналитик, и успех его работы во многом зависит от информированности и умения прогнозировать изменения стоимости недвижимости.

Работу оценщика невозможно свести к механическим расчетам по известным методикам. Когда речь идет об исчислении величины поправок, учета местных условий, согласовании результатов оценки, оценщик полагается на собственное мнение, основанное на личном опыте. В развитых странах общепризнано, что профессионалом оценщик становится после трех–пяти лет практической деятельности.

Оценка бизнеса и недвижимости должна быть независимой, и поэтому оценщик может находиться в договорных отношениях только с одной из сторон сделки с оцениваемым объектом. В соответствии со стандартами оценки специалист в отчете удостоверяет, что не имеет и не будет иметь в будущем интереса в оцениваемом имуществе. Гонорар оценщика не должен зависеть от стоимости этого имущества.

В случае оказания давления на оценщика в плане занижения или завышения стоимости имущества специалисту необходимо ясно дать понять заказчику о недопустимости подобных действий и по возможности отказаться от выполнения услуги.

1.8. Знания, необходимые оценщику в работе

Имея базовое образование, оценщик должен регулярно посещать курсы и семинары, проводимые общественными организациями оценщиков и государственными органами, чтобы хорошо знать текущую практику оценки. Рыночные условия оценки постоянно изменяются, поэтому оценщику нужно отслеживать их и совершенствовать свои знания.

На начальном этапе становления рынка недвижимости, когда основным методом оценки является затратный, оценщику необходимо знание

теории и практики строительства и сметного дела, а также правил бухгалтерского учета. По мере формирования рынка недвижимости оценщик должен овладеть методом сравнительного анализа продаж. Стабилизация экономики тесно связана с инвестициями и предполагает широкое применение в практике оценки доходного метода и глубоких знаний в областях ипотечно-инвестиционного анализа, капитализации дохода, дисконтирования и др.

1.9. Квалификационные и образовательные требования к оценщику

Постановлением Министерства труда и социального развития Российской Федерации 27 ноября 1996 г. № 11 утверждена квалификационная характеристика по должности «Оценщик (эксперт по оценке имущества)». В приложении к данному документу сформулированы общие требования к объему знаний эксперта по оценке имущества. В частности, он должен владеть методическими приемами определения величины стоимости отдельных объектов гражданских прав, в том числе на основе таких подходов, как затратный, доходный, сравнительный.

Образовательные требования к оценщикам постоянно повышаются. В 2000 г. приняты Государственные требования к программам профессиональной переподготовки оценщиков в Российской Федерации (от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174). Потребность в пополнении, качественном совершенствовании и обновлении знаний растет. Однако в России пока мало учебных заведений, из которых выходят настоящие профессионалы оценочного дела. Сегодня лучшие кадры в этой области готовят Институт профессиональной оценки при Финансовой академии, Международная академия оценки и консалтинга, Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов, Высшая экономическая школа МИПК СПбГУЭФ, Институт недвижимости и некоторые другие вузы.

1.10. Требования, предъявляемые к оценщику в России

Требования, предъявляемые к оценщику в Российской Федерации, представлены на рис. 1.1.



Рис. 1.1. Требования, предъявляемые к оценщику