

image not found or type unknown



Развитие общества всегда было тесно связано с экономическим окружением. В течение длительного периода времени, существовали различные экономические системы, отражающие потребности и возможности общества в конкретный период его становления.

Сегодня, значительная часть стран мирового сообщества взаимодействует по законам рыночной экономики. В одних странах она более свободна от государственного контроля, в других находится в тесном взаимодействии с механизмом государственного планирования и управления, создавая тем самым оптимальный вариант экономического сосуществования.

В нашей стране в течение семидесяти с лишним лет профессии оценщик не было, и быть не могло. В социалистические времена отсутствовал институт частной собственности, стоимость любого объекта собственности устанавливалась государством раз и навсегда. Но после перехода нашей страны к рыночной экономике потребовалось углубленное развитие оценочной деятельности. Процесс приватизации, возникновение фондового рынка, развитие системы страхования, выдача кредитов банками под залог имущества сформировали потребность в оценочной деятельности.

Основная задача этого вида деятельности заключается в определении стоимости объекта имущественных прав путем использования различных методик и инструментов оценки.

Длительный период становления и развития, огромная практическая составляющая и обширная сфера применения способствовали созданию исключительно универсального набора методик, которые позволяют определить стоимость любого имущественного объекта, находящегося в обращении. Современная оценочная деятельность представляет собой объединение специалистов и организаций, занятых в этой сфере на международном уровне, создание специальных международных методических сводов, способствующих мировой интеграции оценки.

Рост числа коммерческих предприятий, увеличение сферы рыночных отношений, в который вовлечен частный капитал, потребность определения рыночной стоимости

для операций купли-продажи и других многочисленных и сложных вариантов реализации стоимости имущественных прав, все это привело к необходимости развития оценочной деятельности, вобравшей в себя все передовые подходы и методы оценки имущества, отвечающие современным тенденциям и потребностям, существующим на рынке.

История развития оценочной деятельности в РФ и в мире

Оценочная деятельность возникла в рамках профессии сюрвейера (от англ. Surveyor - землемер) в Великобритании в середине XIX столетия, когда в 1861 г. королем Великобритании была дарована хартия профессиональным сюрвейерам на право саморегулирования профессии и соответственно был создан Королевский институт чартерных сюрвейеров. В настоящее время данная организация является крупнейшей в мире профессиональной организацией, объединяющей специалистов, связанных с недвижимостью (архитекторов, агентов по операциям с недвижимостью, оценщиков и т.д.) и насчитывает в своих рядах более 70 тыс. членов в 100 странах мира. Для того чтобы получить звание члена Королевского института чартерных сюрвейеров (The Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS), необходимо получить университетское образование в области недвижимости в одном из аккредитованных RICS университетов и пройти не менее чем двухлетнюю стажировку на фирме под руководством члена RICS.

Развитая система профессионального саморегулирования оценочной деятельности существует также в США, где с середины 30-х годов действует Институт оценки, в настоящее время объединяющий в своих рядах более 15 тыс. членов. Институт ведет собственную систему подготовки оценщиков. Для получения профессионального звания "Член института оценки" необходим стаж практической работы не менее 5 лет. Говоря о развитии профессиональной инфраструктуры рынка оценки в США, необходимо отметить, что помимо Института оценки, который, несомненно, является самой престижной профессиональной организацией, действует порядка семи других профессиональных структур. Особо следует отметить Американское общество оценщиков - много дисциплинарную профессиональную организацию, объединяющую в своих рядах более 6 тыс. членов, в том числе оценщиков бизнеса, машин и оборудования, ювелирных изделий.

Лицензирование оценочной деятельности -- составная часть процесса государственного регулирования оценочной деятельности, в систему которого, помимо лицензирования, входит также разработка и принятие методических

рекомендаций, нормативных правовых актов, в том числе стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, проведение экспертизы отчетов об оценке, обеспечение взаимодействия уполномоченного государственного органа по регулированию оценочной деятельности с территориальными органами.

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

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

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

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

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

1864 год -- оценочная деятельность была отнесена к компетенции земских губернских и уездных учреждений. Под руководством земств в 1860-1880 гг. были

осуществлены массовые оценочные работы в сфере недвижимости по всей территории Российской Империи. С началом земской оценочной деятельности было связано зарождение оценочной статистики, включавшей работы по обследованию и оценке земель сельского хозяйства в целях налогообложения.

8 июня 1893 года -- издан закон об оценке недвижимого имущества, возложивший организацию, финансирование и проведение оценочных работ по земельной собственности на специальные губернские и уездные оценочные комиссии. 18 января 1899 года -- принятие закона об оценке. **Пионером оценочной деятельности в России** стало Российское Общество Оценщиков. В настоящее время функционируют такие общественные организации, как Национальная Лига субъектов оценочной деятельности, Российская Коллегия Оценщиков, Московское общество оценщиков. В условиях рыночной экономики оценочная деятельность является важнейшим элементом инфраструктуры общественных отношений. Рынок предполагает свободное обращение имущества, что влечет за собой потребность в объективной и адекватной оценке того или иного объекта имущества (так называемые "ресурсы промышленного назначения"). Процесс формирования рынков ресурсов предприятий (материальных и нематериальных), то есть ввод их в рыночный оборот, напрямую сопряжен был сопряжен с этапом реструктуризации собственности в России (после принятия федерального закона "О приватизации государственного и муниципального имущества в Российской Федерации"), перераспределением имущественных и неимущественных прав в реальном секторе экономики. Этот процесс все еще существенно тормозится отсутствием обоснованной стоимостной оценки ресурсов при операциях с ними.

1.2 Проблемы саморегулирования оценочной деятельности в России

Оценочная деятельность в России переживает времена активных изменений. Современный рынок оценочных услуг составляет более чем двадцать пять тысяч человек, которые профессионально работают в данной отрасли. Впервые семинар по оценке недвижимости прошел в России в далеком 1993 году. За это время мы, в отличие от многих западных стран, ушли от лицензирования работы, отдав предпочтение саморегулированию. Несмотря на активные изменения, оценочная деятельность в России до сих пор имеет множество проблем. В Америке ситуация обстоит совершенно иначе. Люди, занятые в оценочной деятельности в США до 1989 года, пребывали в саморегулируемых организациях, а после этого их работа перешла под контроль государства. Главная причина данного феномена состоит в том, что появилось множество необъективных оценок. Причем они стали появляться в большом количестве для проведения ипотечных кредитов.

В России рынок оценочных услуг достаточно молодой, и не может похвастаться положительным динамическим ростом, как более развитые западные страны. Отчетная информация, которую предоставляют европейские оценщики, уступает по качеству отчетам российских оценщиков. В них отсутствует та информативная база, которую предусматривают федеральные стандарты оценки (ФСО), а также федеральный закон «Об оценочной деятельности». Главные минусы и сложности, которые можно встретить в оценочной деятельности в сфере недвижимости в России, это:

1. Постоянное использование поправок относительно типов объектов недвижимости.
2. Недостаточная и не всегда актуальная информация относительно проведения проверок.
3. Оценка объектов, которая не учитывает налоговый и правовой климат в определённых областях и регионах.
4. Наличие в информационных базах объектов, которые имеют нереальную цену.
5. Недостаточное правовое регулирование работы и отсутствие качественного и строгого контроля со стороны государственного управления.
6. Отсутствие компетентных кадров с достаточным уровнем профессионализма.

В общей сложности оценочная деятельность в нашей стране развивается не достаточно хорошо. Данная самостоятельная отрасль рынка услуг может подстроиться под новые экономические, политические и правовые реалии. Единственный минус в этом вопросе – это качественный и строгий контроль со стороны государства. Очень часто случается так, что оценка производится неправильная и не качественная, что часто подмечают судебные органы. Каждый год увеличивается круг потребителей и остаётся надеяться, что постепенно оценщики станут исключать из своих рядов неквалифицированных и безответственных специалистов, и будут лучше нести ответственность за исследования, которые каждый оценщик совершил.

Объекты оценки: перечень, идентификация и описание

В соответствии со статьей 130 гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Процесс оценки может быть разделен на шесть этапов:

- определение задачи,
- составление плана оценки,
- сбор и проверка информации,
- применение уместных подходов к оценке,
- согласование,
- отчет о результате оценки стоимости.

Применяемые стандарты оценки

Оценка проведена с соблюдением требований федеральных стандартов оценки, утверждаемых органом, осуществляющим нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности:

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256,

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255,

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254.

Стандартов и правил оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных решением Совета РОО от «20» июня 2007г., протокол №65.

Заключение

Сегодня очевидно: оценочная отрасль прошла первый этап становления. Созданы семь СРО, а главное — начал действовать коллегиальный орган - Национальный совет по оценочной деятельности. Теперь профессиональное сообщество, наконец, может вплотную заняться системными проблемами, тормозящими развитие

отрасли. Понятно, что решать их только из Москвы, без общения с регионами (аппараты всех СРО созданы именно в столице), крайне сложно.

Основные проблемы на рынке оценки они сводятся к двум принципиальным моментам.

Первое — складывающаяся порочная практика ценообразования. Низкий уровень квалификации части оценщиков влечет низкую цену на их услуги. А поскольку многие заказы оценщики получают на конкурсах, где критерием служит исключительно цена, такой откровенный демпинг не дает зарабатывать остальному сообществу.

Вторая проблема — отдельные игроки вступают в сговор с заказчиками услуг, выдавая данные о стоимости объекта, явно не соответствующие действительности. Это подрывает престиж профессии. Как показывает опыт, повлиять на ситуацию в состоянии только сами участники рынка. «Потребитель стал грамотным, он требует, чтобы отчеты наших специалистов отвечали современным требованиям на мировом уровне». На первый взгляд, способ борьбы с демпингом лежит на поверхности — профессиональным сообществам ничто не мешает установить вилку тарифов на свои услуги и наказывать тех, кто будет их занижать. Но именно этого делать как раз нельзя, считает главный идеолог создания в России института саморегулирования председатель комитета по собственности Государственной думы РФ.