

Содержание:

image not found or type unknown



1. Понятие. Организация и методы оценочной деятельности

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность по установлению стоимости материальных и нематериальных объектов, с учётом прав на них и интересов в отношении них субъектов гражданских прав. В Российской Федерации в зависимости от цели проводимой оценки различают следующие виды стоимости:

- рыночная
- инвестиционная
- ликвидационная
- кадастровая.

Оценочной деятельностью занимаются профессиональные оценщики застраховавшие свою ответственность в соответствии с федеральным законодательством об оценочной деятельности.

К деятельности профессиональных оценщиков в Российской Федерации предъявляют следующие требования:

- требования к осуществлению оценочной деятельности для ИП:

- соблюдение законодательства РФ об оценочной деятельности
- государственная регистрация в качестве ИП
- членство в одной из саморегулируемых организаций оценщиков
- наличие образования в области оценочной деятельности и подтверждающей это документации
- отсутствие не снятой или не погашенной за преступления судимости.

- требования к осуществлению оценочной деятельности для юридического лица:

- соблюдение законодательства РФ об оценочной деятельности
- государственная регистрация в качестве юридического лица

- членство в одной из саморегулируемых организаций оценщиков
- наличие в штате не менее двух специалистов-оценщиков, соответствующих требованиям законодательства

Оценочная деятельность регулируется государством, а также, в значительной степени, саморегулируемыми организациями.

Национальный совет по оценочной деятельности, созданный в Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» выполняет следующие функции:

- формирование единых подходов к осуществлению оценочной деятельности
- координация деятельности оценщиков
- разработка федеральных стандартов и правил оценки

Оценочная деятельность в РФ основана на самостоятельно выработанной теории и опирается на опыт других стран в сфере оценки объектов.

Методы оценки — конкретные способы применения принципов оценки, для расчета величины денежного эквивалента ценности объекта.

Существует несколько подходов к оценке объектов:

1. Доходный подход (объединяющий совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки).
2. Затратный подход (основан на определении затрат, необходимых для воспроизводства, либо замещения объекта оценки с учётом износа и устаревания).
3. Сравнительный подход (представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными объектами).

2. Механизмы регулирования оценочной деятельности в России

Основными механизмами регулирования оценочной деятельности являются:

- лицензирование оценщиков
- аттестация специалистов в области оценочной деятельности
- система стандартов и положений оценочной деятельности
- утверждение учебных программ по переподготовке специалистов в области оценочной деятельности
- сертификация услуг
- страхование гражданской ответственности оценщиков

Лицензирование оценочной деятельности осуществляют Мингосимущество России и органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, определяемые в порядке, установленном законодательством субъектов Российской Федерации.

Лицензия на право оценки объектов предоставляет оценщику право на осуществление оценочной деятельности.

Оценочная деятельность, лицензия на осуществление которой выдана лицензирующим органом субъекта Российской Федерации, может осуществляться только на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

Надзор за соблюдением оценщиком лицензионных требований и условий осуществляется государственными надзорными и контрольными органами, Мингосимуществом России, лицензирующими органами субъектов Российской Федерации в пределах их компетенции.

Мингосимущество России в установленном порядке осуществляет взаимодействие с лицензирующими органами субъектов Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности, а также осуществляет координацию их деятельности.

Аттестация специалистов по оценке стоимости призвана обеспечить контроль за получаемыми компетенциями оценщиков.

Аттестаты выдаются на осуществление следующих видов оценочной деятельности:

- оценка недвижимости
- оценка машин, оборудования и транспортных средств
- оценка нематериальных активов
- оценка предприятий (бизнеса)

Единая система стандартов оценки позволяет систематизировать получаемые компетенции, создать единую методику выполнения оценки, составить единые требования к оценке, создать единые форматы документации и стабилизировать

результативность оценочных показателей.

Единая система стандартов оценки включает следующие основные стандарты: организационно-методические положения;

- оценка недвижимого имущества;
- оценка машин, оборудования и транспортных средств
- оценка интеллектуальной собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)

Сертификация услуг оценщиков стоимости является добровольной.

3. Правовые аспекты оценочной деятельности в Российской Федерации

К настоящему времени, законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации, состоит из Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», иных федеральных законов и нормативных правовых актов Российской Федерации и ее субъектов, а также из международных договоров Российской Федерации. Субъекты Российской Федерации регулируют оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом. Федеральный закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей оценки.

Законодательство определило, что под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление рыночной или иной стоимости объектов оценки.

При этом предполагается, что участники сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

К объектам гражданских прав, возникающих в процессе осуществления оценочной деятельности относят:

- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи

- недвижимое имущество, движимое имущество, в т.ч. машины, оборудование и др.
- работы, услуги, информация, иные объекты гражданских прав, участвующих в обороте
- объекты интеллектуальной собственности (нематериальные активы).

Гражданский Кодекс Российской Федерации установил, что в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, не ограниченное в количественном и стоимостном выражении, за исключением отдельных его видов, которое в соответствии с законом изъято из оборота или не может им принадлежать.

Таким образом, когда мы говорим об оценке имущества, мы подразумеваем в первую очередь оценку его рыночной стоимости, что накладывает определенные ограничения и допущения на результаты оценки.

В оценочной деятельности РФ возникают проблемы с законодательными актами, основа которых была скопирована с зарубежных аналогов. Таким образом, оценщики были поставлены в очень сложное положение: с одной стороны они руководствуясь нормами и положениями оценочной деятельности осуществляли свою деятельность, а с другой стороны многое из того, чем они руководствовались, шло в разрез с ранее принятыми правовыми актами.

В отсутствие общего федерального закона, устанавливающего механизмы и процедуры саморегулирования в российской экономике, в новой редакции закона об оценочной деятельности необходимо было прописать целый ряд норм, устанавливающих требования и порядок функционирования и взаимодействия органов, представляющих все уровни регулирования: от государства до самих независимых оценщиков.

С вступлением в силу новой редакции прежде всего изменился субъект регулирования. Теперь это оценщик, занимающийся частной практикой или работающий в составе юридического лица. Иными словами, новое законодательство предъявляет требования уже не к юридическим, а к физическим лицам. В первую очередь, это вызвано тем, что оценочная деятельность в большой степени базируется на профессиональном суждении оценщиков, в связи с этим исключительную важность имеют вопросы профессионализма и обеспечения имущественной ответственности субъектов оценочной деятельности, результатами которой пользуется неограниченный круг лиц.

Детально прописаны требования по страхованию оценочной деятельности, в том числе установлены конкретные страховые случаи и четко прописаны условия страхования ответственности оценщика.

Теперь все оценщики должны в обязательном порядке как страховать свою деятельность, так и быть членом какой-либо саморегулируемой организации.

Так же в новой редакции закона об оценочной деятельности прописаны механизмы функционирования системы регулирования. Это позволяет без необходимости принятия многочисленных подзаконных актов в сфере оценочной деятельности обеспечить максимально полную реализацию всех положений закона.

Помимо этого, с целью формирования единой системы стандартизации оценочной деятельности в соответствии с международными требованиями для реализации статьи 20 закона минэкономразвития проводится работа по подготовке федеральных стандартов оценки.

Перспективы развития оценочной деятельности в России

Независимая оценка стоимости является информационной основой для принятия эффективных решений, как в частном, так и государственном секторах экономики, способствует защите имущественных прав участников гражданских отношений. Таким образом, развитие оценочной деятельности является в современной России важным аспектом развития гражданского общества и рыночных отношений в экономике.

Сложился единый рынок оценочных услуг. В настоящее время в рамках единых требований на основании федеральной лицензии оценочную деятельность осуществляют более 5300 юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Сформирована система государственного регулирования оценочной деятельности, основанная на Федеральном законе “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” и включающая контроль за соблюдением оценщиками требований и условий, стандарты оценки и методические рекомендации, требования к образованию специалистов.

Развиваются саморегулируемые организации оценщиков. Налажено их взаимодействие с Минимуществом России по всему спектру проблем развития рынка оценки.

Осуществляется взаимодействие с международными профессиональными объединениями оценщиков. Представительство российских оценщиков на международном рынке, постоянный обмен информацией, участие в международных научных конференциях содействует развитию национальной системы оценки в России, а также согласованности в развитии оценки в странах СНГ.

Развивается методологическая база оценки, учитывающая международный опыт, а также особенности развития экономики и правового регулирования в России. Минимуществом России в развитие стандартов оценки утверждены методические рекомендации об определении рыночной стоимости интеллектуальной собственности, земельных участков, права аренды земельных участков.

В России формируется опыт оценки в ходе реорганизации крупных имущественных комплексов с участием международных и российских оценочных компаний. Обсуждение этой работы на ее различных этапах способствует росту культуры оценки, а также культуры управленческих решений в Российской Федерации.

Вместе с этим, востребованность оценки объектов предъявляет растущие требования к качеству работы оценщика.

Развитие информационного обеспечения оценочной деятельности

Одним из необходимых условий проведения качественной оценки является наличие достаточной и достоверной информации об объекте оценки и рынке, к которому он относится. Для кардинального улучшения информационного обеспечения оценочной деятельности необходимо следующее:

- последовательное внедрение в России международных стандартов финансовой отчетности и международных стандартов оценки
- расширить механизм и регламент доступа оценщиков к информации, используемой для оценки, при формировании базы информационных массивов и регламента доступа к ней следует использовать международный опыт

- для формирования достоверной исходной информации для проведения оценки необходимо также создание и развитие специализированных баз данных различных групп объектов оценки
- повышению качества оценки будет способствовать совершенствование системы регистрации сделок, повышение “прозрачности” сведений об условиях совершения сделок.

Заключение

Важным аспектом оценочной деятельности является свод терминов и понятий, утвержденных федеральным законом «об оценочной деятельности в Российской Федерации». Поскольку в оценке стоимость, в зависимости от целей поставленных перед оценщиком может исчисляться по-разному, то это предполагает наличия перечня терминов, определяющих понятие «стоимость объекта оценки».

Если мы рассматриваем оценку бизнеса, в первую очередь, можно говорить об инвестиционной, ликвидационной и обоснованной рыночной стоимостях. Эти виды являются основными применяемыми в современных условиях. Их различия лежат в целевом назначении каждой из них, что говорит о необходимости четкого определения цели оценки, то есть важно определить, кто и для чего предполагает проведение конкретной оценки.

Значение всей оценочной деятельности, и оценки бизнеса, для экономики Российской Федерации трудно переоценить, поскольку бизнес, как явление динамичное, в условиях российской экономической системы сегодня развивается быстрыми темпами, характеризуя улучшение ситуации, а для развития ему требуется постоянно обновляющаяся стоимостная информация, которая может быть определена только путем профессиональной оценки

Список используемой литературы

1. Бейлезон Ю.В. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. М., 2003;
2. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. С-Пб, 2001;

3. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. М., 2000;
4. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. Санкт-Петербург: СПбГТУ, 1997;
5. Бабенко Р. В. Техника оценки офисной и промышленной недвижимости. - Ростов н/Д: НПО «Лаборатория экономического инжиниринга», 2006;
6. Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. Оценка бизнеса: Учебник. - М.: Финансы и статистика, 2006;
7. Под ред. В.И.Кошкина. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Учебник. - М.: «ИКФ «ЭКМОС», 2002;
8. А.Б. Крутик и др. Экономика недвижимости: Учебное пособие. - С-Пб.: Лань, 2001;
9. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: Дело Лтд., 1995.
10. М.А. Эскиндаров «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Москва 2003
11. Н.Г.Верхозина, К.И.Федотова «Сравнительный анализ международного и российского законодательства в области оценочной деятельности» Москва 2004
12. А.Н. Козырев, В.Л. Макаров, «Особенности оценочной деятельности применительно к условиям новой экономики» Москва 2003
13. В.Е. Есипов, Г.А. Маховикова «Оценка бизнеса» Санкт-Петербург 2006, 2 издание
14. https://www.lawmix.ru/law_project/2233/1835