

image not found or type unknown



Оценочная деятельность в разных странах мира должно быть одинаковой или хотя бы иметь общие черты, поэтому мне стало интересно требования, предъявляемые к оценщику в разных странах будут похожи или координально отличаться. Для проверки моего предположения выбор пал на США, так как это одна из держав, которые влияют на экономику всего мира.

Традиция допуска в профессию оценщика складывалась в США в течение многих десятилетий и к настоящему времени приобрела формализованный вид. Долгая история развития профессии – основная причина ее устойчивости и жизнеспособности. Даже при беглом взгляде на систему образования оценщиков в США становится очевидной необходимость предварять каждый уровень квалификации обучением, продолжать – практической работой, а завершать – экзаменационным испытанием. В течение долгих месяцев работы и учебы оценщики осваивают положения федерального и местного законодательства, методологию оценки, искусство выстраивания отношений с заказчиком (нередко их бывает два, три и больше), создания и поддержания клиентской базы, высококвалифицированные оценщики часто выступают в роли экспертов отчетов об оценке.

Оценщик в США работает в следующих отраслях: оценка недвижимости, оценка бизнеса, оценка личной собственности (антиквариат, «содержимое дома», драгоценные камни и ювелирные изделия, предметы искусства), оценка машин и оборудования (в некоторых классификациях попадают в третий пункт). Оценка недвижимости представляет собой самую «многочисленную» сферу с наиболее развитой методологией, имеющей общепризнанные стандарты работы. При этом их деятельность наиболее зарегулирована: лицензирование применяется только к этой области – иные виды оценки государством не регулируются. Это связано с особой важностью рынка недвижимости для экономики США и его тесной взаимосвязи с банковской деятельностью и сферой налогообложения.

В США сформировалась четкая система профессиональных институтов. Согласно закону «О реформе финансовых институтов» (Financial Institution Reform, Recovery and Enforcement Act — FIRREA), принятому Конгрессом США в 1989 г., полномочия по регулированию оценочной деятельности на федеральном уровне переданы некоммерческому фонду оценки. Одновременно с ним в структуре правительства

США действует орган по надзору за исполнением оценочного законодательства — Подкомитет по оценке (Appraisal Subcommittee).

Фонд оценки (The Appraisal Foundation, TAF) изначально был создан на базе девяти профессиональных оценочных организаций США и Канады для разработки стандартов по оценке собственности (1980-е гг.). Включает в себя несколько Советов: Консультативный совет Фонда по оценке (The Appraisal Foundation Advisory Council), Совет по оценочной практике (Appraisal Practices Board, APB), Совет по стандартам оценки (Appraisal Standards Board, ASB), Совета по квалификации оценщиков (Appraiser Qualifications Board, AQB), члены которых разрабатывают стандарты, вносят в них поправки, предлагают методологию и т.д. Кроме того, Фонд выступает в роли арбитра и разрешает споры, возникающие между различными агентами оценки. Подкомитет по оценке (Appraisal Subcommittee, ASC) действует на федеральном уровне, включает в себя представителей нескольких федеральных агентств и ассоциаций оценщиков. Осуществляет функции по надзору за правовым регулированием оценочной деятельности, принятым отдельными штатами США, мониторингу соблюдения стандартов оценки в отношении финансовых институтов, ведению федерального реестра оценщиков, а также контролю деятельности Фонда оценки.

Оценщики объединяются в профессиональные ассоциации, такие как

- Институт оценки (Appraisal Institute, AI) – глобальная организация, объединяющая более 21 000 оценщиков недвижимости. Занимается разработкой стандартов и методологии.
- Американское общество оценщиков (American Society of Appraisers, ASA). Организация с международным членством, которая объединяет оценщиков различных специализаций: экспертиза отчетов об оценке, оценка бизнеса, оценка драгоценных камней и ювелирных изделий, оценка машин и оборудования, оценка личной собственности, оценка недвижимости. Примерно 3300 членов.
- Международное общество оценщиков (International Society of Appraisers, ISA). Самая крупная организация, объединяющая профессиональных оценщиков личной собственности США и Канады. В рамках этой организации был создан широко признанный курс по методологии оценки личной собственности. Основная специализация делится на четыре отрасли: антиквариат и «содержимое дома», предметы искусства, драгоценные камни и ювелирные изделия, машины и оборудование.

- Институт оценщиков бизнеса (Institute of Business Appraisers, IBA) основан в 1978 году, является старейшей профессиональной ассоциацией оценщиков бизнеса.
- Ассоциация оценщиков машин и оборудования (Association of Machinery and Equipment Appraisers, AMEA) включает примерно 300 членов. Членство в этой ассоциации могут получить оценщики, которые смогли доказать свою компетентность по результатам письменных экзаменов и экспертизы их отчетов об оценке коллегами.
- Международная ассоциация государственных оценщиков (International Association of Assessing Officers, IAAO) была основана в 1934 году, объединив самых высококвалифицированных городских и муниципальных оценщиков. Организация поставила себе целью создание образовательных программ для специалистов данной сферы.

В своей деятельности оценщик руководствуется федеральными законодательством США, нормативными актами отдельных штатов и Унифицированными стандартами профессиональной оценочной практики (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, USPAP), утвержденными с незначительными изменениями всеми штатами США. Кроме того, оценщики должны придерживаться требований, выдвигаемых объединениями, членами которых они являются. В отличие от российской практики, оценщик в США вправе осуществлять профессиональную деятельность, не имея членство ни в какой профессиональной организации. Однако специалисты, состоящие в престижных объединениях, имеют большой репутационный вес. Фонд оценки издает отраслевые стандарты, которые составляют Унифицированные стандарты по профессиональной оценочной практике (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice), однако они не входят в федеральное законодательство, а принимаются на уровне каждого из штатов. Эти стандарты обязательны для соблюдения лицензированными и сертифицированными оценщиками недвижимости, для всех остальных профессионалов отрасли они могут служить только основополагающим принципом деятельности. Тем не менее, подавляющее большинство профессиональных ассоциаций добровольно признало Унифицированные стандарты обязательными для своих членов, выполняющими свои отчеты об оценке в соответствии с USPAP.

Каждый оценщик недвижимости обязан получить индивидуальную лицензию на ведение оценочной деятельности. Лицензия носит территориальный характер и действительна только на территории штата, который ее выдал. Для осуществления

операций между штатами, а также оценочной деятельности в отношении объектов федерального уровня, требуется федеральная лицензия, выдаваемая ASC. Аннулирование лицензии возможно в результате неоплаты ежегодных лицензионных платежей, доказанного грубого нарушения стандартов и правил оценочной деятельности, действующих нормативных правовых актов и др.

Механизм профессиональной ответственности американских оценщиков – индивидуальное страхование (в одних штатах является обязательным, в других – рекомендуемым). Ипотечные компании предпочитают работать с оценщиками, застрахованными не только на случай причинения прямого ущерба клиенту, но и от возможных обвинений в профессиональной халатности. Ниже схематично представлены все уровни оценщиков недвижимости в США с требованиями к образованию и опыту. Стоит помнить, что данный список представляет собой усредненные результаты анализа основных требований к оценщикам в различных регионах и организационных структурах.

Уровень	Оценка	Образование	Опыт
Стажер-оценщик недвижимости (Trainee Real Property Appraiser)	Только под прямым контролем и руководством сертифицированного оценщика (общей практики) или сертифицированного оценщика недвижимости.	- Старше 18 лет, свидетельство об окончании средней школы; - 75 часов профессиональных курсов по оценке	Не требуется

Зарегистрированный оценщик недвижимости (State Registered Real Property Appraiser)	Любой вид собственности, за исключением тех случаев, когда оценка выполняется для использования в финансовых операциях федерального уровня	- Старше 18 лет, свидетельство об окончании средней школы; - 75 часов профессиональных курсов по оценке + Курс USPAP (15 часов)	≥1000 часов
--	--	--	-------------

Лицензированный оценщик недвижимости (Licensed Real Property Appraiser)	<p>Любой вид собственности, в том числе в тех случаях, когда оценка выполняется для использования в финансовых операциях федерального уровня, если такие случаи относятся к следующим категориям:</p>	<p>- Старше 18 лет, свидетельство об окончании средней школы;</p> <p>- 75 часов профессиональных курсов по оценке +</p>	≥2000 часов
	<p>1. Объект жилой недвижимости, состоящий из 1-4 элементов со стоимостью финансовой операции не более 1 млн. долларов.</p> <p>2. Любой объект недвижимости со стоимостью операции не более 250 тысяч долларов.</p>	<p>Курс USPAP (15 часов)</p> <p>+ - Анализ рынка недвижимости, НЭИ, оценка объекта и затратный подход, курс по письму отчетов об оценке и изучению кейсов, работа с аналогами и доходный подход</p>	

Сертифицированный оценщик жилой недвижимости (Certified Residential Real Property Appraiser)	Любой вид собственности, в том числе в тех случаях, когда оценка выполняется для использования в финансовых операциях федерального уровня, если такие случаи относятся к следующим категориям:	- Старше 18 лет, свидетельство об окончании средней школы;	- Диплом о среднем профессиональном образовании;	- 75 часов профессиональных курсов по оценке +	Курс USPAP (15 часов) +	- Анализ рынка недвижимости, НЭИ, оценка объекта и затратный подход, курс по письму отчетов об оценке и изучению кейсов, работа с аналогами и доходный подход +	≥2500 часов
	<p>1. Объект жилой недвижимости, состоящий из 1-4 элементов, вне зависимости от стоимости финансовой операции и сложности объекта.</p> <p>2. Любой объект недвижимости со стоимостью операции не более 250 тысяч долларов.</p>	<p>- Статистика, моделирование и финансы, продвинутый анализ недвижимости и изучение кейсов, проблематика оценки (курс на выбор, сюда входят четыре специализированных курса, например, такие: экология в оценке, оценка объекта недвижимости, на котором проживает 2-4 семьи, оценка</p>					

- Быть старше 18 лет;

- Диплом высшем образовании;

Всего 300 часов:

≥3000 часов

+ к предыдущим:

работа с объектами-аналогами и доходный подход, оценка объектов недвижимости и

1500 часов в оценке иных видов собственности

затратный подход, составление отчетов об оценке, анализ рынка и НЭИ)

Сертифицированный оценщик всех видов недвижимости (Certified General Real Property Appraiser) Любой объект недвижимости для любых целей

Переход на каждый уровень осуществляется в результате окончания курсов, сдачи экзамена и получения лицензии/прохождения сертификации.

Как было отмечено выше, государственное лицензирование касается исключительно оценщиков недвижимости; специалисты, работающие с другими видами собственности, получают допуск в профессию, становясь членами профессиональных объединений. Именно поэтому уровни квалификации оценщиков бизнеса, машин и оборудования, личной собственности являются скорее званиями (или степенями), которые выдаются профессиональным сообществом на основании образования и – главное – опыта специалиста. Так, например, членство в Американском обществе оценщиков предполагает несколько уровней: аккредитованный член и аккредитованный старший оценщик.

Чтобы получить степень сертифицированного оценщика бизнеса (Certified Business Appraiser) необходимо среди прочего иметь диплом о высшем образовании, членство в профессиональном сообществе IBA/ADAM, пройти семинарский курс по оценке бизнеса, а также успешно сдать письменный экзамен и два демо-отчета об оценке бизнеса. Носитель магистерской степени сертифицированного оценщика бизнеса (Master Certified Business Appraiser) должен иметь исключительные заслуги в области профессиональной деятельности и соответствовать целому списку

предъявляемых требований (среди них: магистерская степень вуза, 15-летний опыт оценки бизнеса, наличие степени сертифицированного оценщика бизнеса в течение 10 лет, рекомендации трех магистров бизнеса и т.д.).

Аккредитованный оценщик машин и оборудования (Accredited Equipment Appraiser) должен иметь трехлетний опыт работы в оценке любых видов собственности, успешно сдать экзамены по этике и знанию USPAP. Для сертифицированного оценщика машин и оборудования (Certified Equipment Appraiser) или аккредитованного старшего оценщику машин и оборудования (Accredited Senior Appraisers with a Machinery & Technical Specialty) (названия разнятся в зависимости от членства в той или иной организации) минимальный опыт работы увеличивается на два года и составляет пять лет. Встречаются и дополнительные требования. Например, члены Ассоциации оценщиков машин и оборудования должны также успешно сдать тест на знание внутренних стандартов профессиональной деятельности членов организации.

Требования к оценщикам личной собственности аналогичны. Аккредитованный член ASA, оценщик личной собственности (ASA Personal Property Appraiser) должен иметь двухлетний опыт работы в оценке любых видов собственности, успешно сдать экзаменов по этике и USPAP. Аккредитованный старший оценщик личной собственности (Accredited Senior Personal Property Appraiser) должен отработать пять лет в оценке и успешно сдать те же экзамены.

Особое место в системе оценки занимает государственный оценщик, или оценщик-чиновник (City Assessor, Assessing Officer). В основные задачи такого специалиста входит поддержание актуальных кадастровых карт (обнаружение новых объектов недвижимости, учет старых) и списков кадастровых номеров (при этом списки составляются в соответствии с классификацией объекта недвижимости: жилая, коммерческая, промышленная, сельскохозяйственная, лес для с/х нужд, лес, неразработанная и другое) и оценка всех объектов собственности, которые подпадают под городское или муниципальное налогообложение. Переоценка собственности происходит каждый год, так как получившаяся стоимость должна быть максимально приближена к рыночной, которая постоянно меняется во времени. Необходимо отметить, что государственный оценщик работает исключительно согласно законодательству своего штата.

Не существует национального стандарта требований к уровню образования и опыта оценщиков-чиновников, поэтому каждый работодатель выдвигает собственные. Так, например, эти требования могут включать степень бакалавра

экономики, бизнеса или финансов, опыт оценки недвижимости, сдачу экзамена на знание USPAP и методологию массовой оценки и т.д.

Исходя из всего перечисленного, можно сделать вывод, что требования, предъявляемые оценщику в США имеют схожие черты с Россией, но также есть достаточное количество различий.