МІЖНАРОДНІ ТА НАЦІОНАЛЬНІ КВАЛІФІКАЦІЙНІ МЕХАНІЗМИ

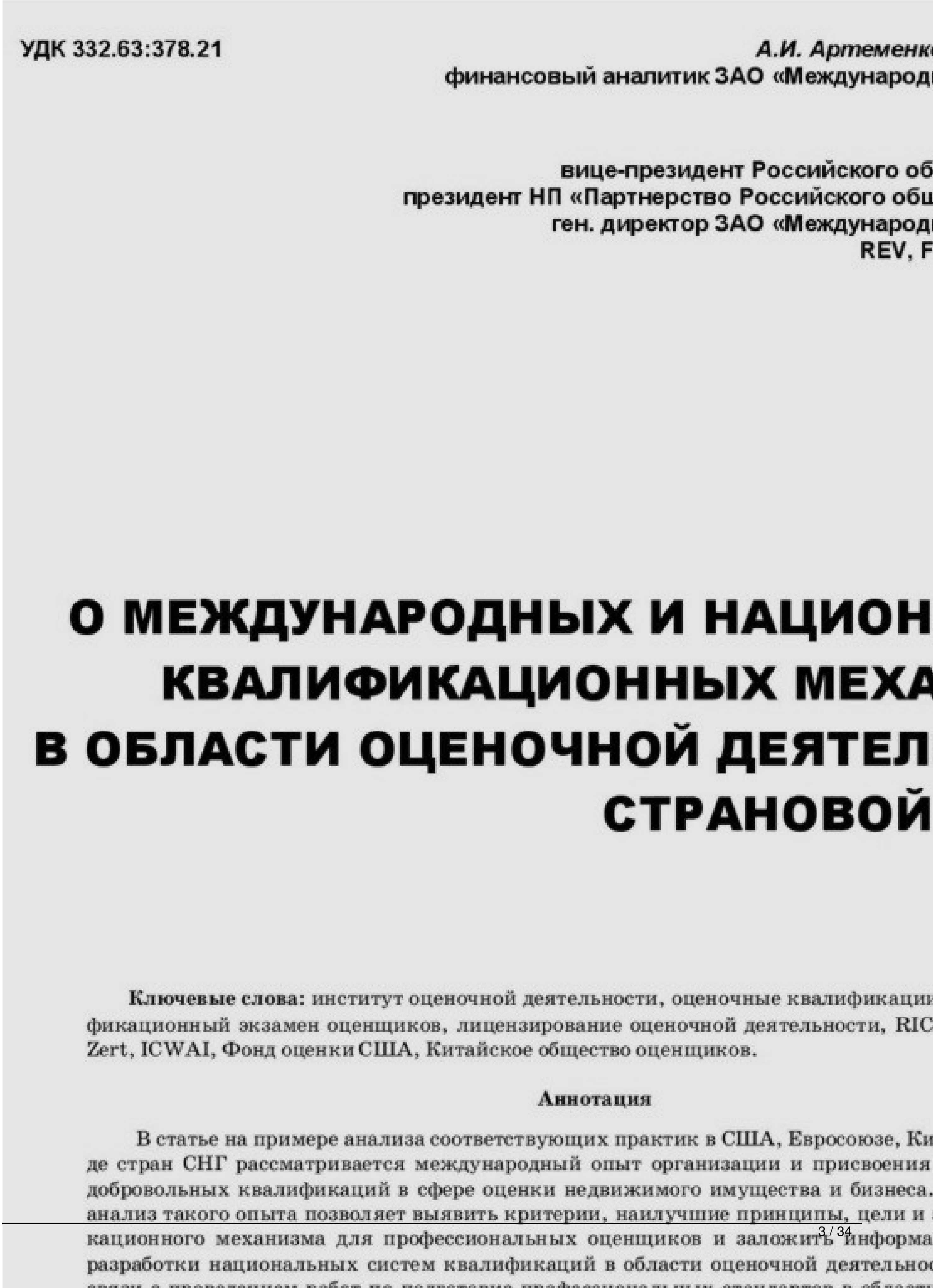
В ОБЛАСТІ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ: АНАЛІЗ ПО КРАЇНАХ

24 травня 2017 року

Спільна стаття Артеменкова Андрія Ігоровича та Артеменкова Ігоря Львовича, в рамках якої на прикладі аналізу відповідних практик в США, Євросоюзі, Китаї, Індії та низці країн СНД розглядається міжнародний досвід організації та присвоєння обов’язкових та добровільних кваліфікацій у сфері оцінки нерухомого майна та бізнесу.

Артеменков А.И., Артеменк
О международных и национ
квалификационных механи
оценочной деятельности: ст

[illegible]



УДК 332.63:378.21

А.И. Артеменк
финансовый аналитик ЗАО «Международ

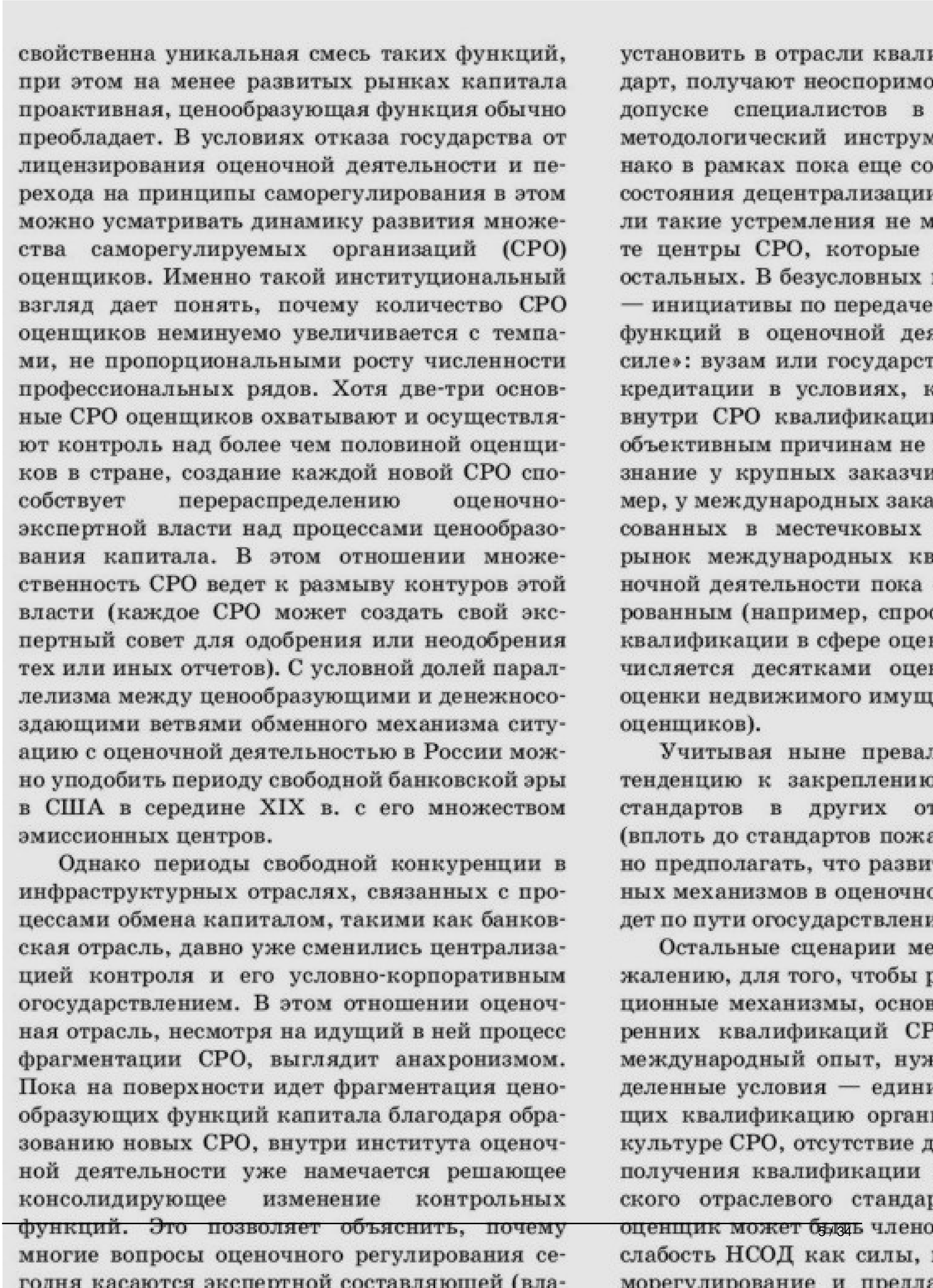
вице-президент Российского об
президент НП «Партнерство Российского общ
ген. директор ЗАО «Международ
REV, F

О МЕЖДУНАРОДНЫХ И НАЦИОН КВАЛИФИКАЦИОННЫХ МЕХА В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛ СТРАНОВОЙ

Ключевые слова: институт оценочной деятельности, оценочные квалификаци фикационный экзамен оценщиков, лицензирование оценочной деятельности, RIC Zert, ICWAI, Фонд оценки США, Китайское общество оценщиков.

Аннотация

В статье на примере анализа соответствующих практик в США, Евросоюзе, Ки де стран СНГ рассматривается международный опыт организации и присвоения добровольных квалификаций в сфере оценки недвижимого имущества и бизнеса. анализ такого опыта позволяет выявить критерии, наилучшие принципы, цели и кационного механизма для профессиональных оценщиков и заложить информа разработки национальных систем квалификаций в области оценочной деятельно



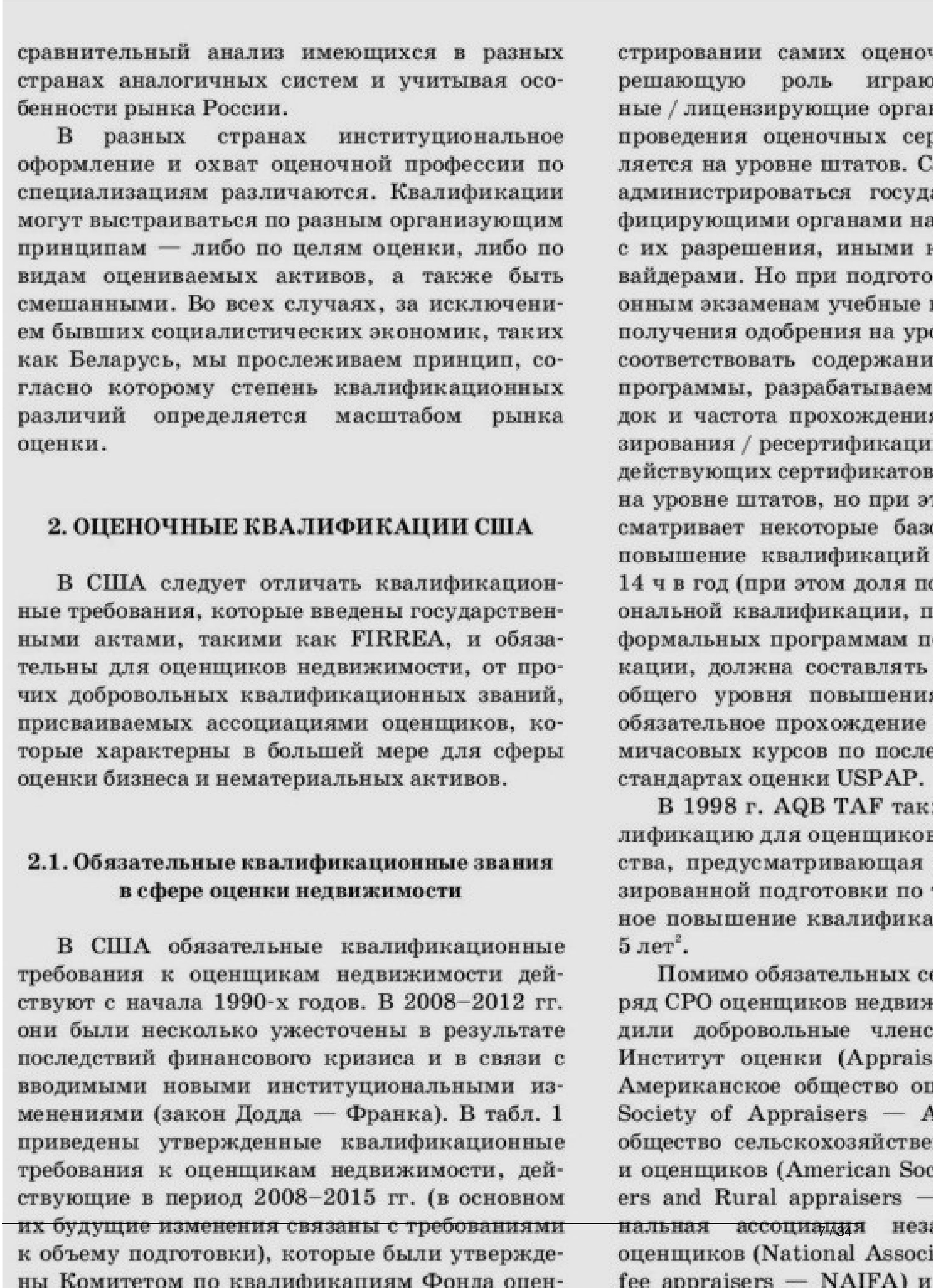
свойственна уникальная смесь таких функций, при этом на менее развитых рынках капитала проактивная, ценообразующая функция обычно преобладает. В условиях отказа государства от лицензирования оценочной деятельности и перехода на принципы саморегулирования в этом можно усматривать динамику развития множества саморегулируемых организаций (СРО) оценщиков. Именно такой институциональный взгляд дает понять, почему количество СРО оценщиков неминуемо увеличивается с темпами, не пропорциональными росту численности профессиональных рядов. Хотя две-три основные СРО оценщиков охватывают и осуществляют контроль над более чем половиной оценщиков в стране, создание каждой новой СРО способствует перераспределению оценочно-экспертной власти над процессами ценообразования капитала. В этом отношении множественность СРО ведет к размыву контуров этой власти (каждое СРО может создать свой экспертный совет для одобрения или неодобрения тех или иных отчетов). С условной долей параллелизма между ценообразующими и денежносоздающими ветвями обменного механизма ситуацию с оценочной деятельностью в России можно уподобить периоду свободной банковской эры в США в середине XIX в. с его множеством эмиссионных центров.

Однако периоды свободной конкуренции в инфраструктурных отраслях, связанных с процессами обмена капиталом, такими как банковская отрасль, давно уже сменились централизацией контроля и его условно-корпоративным огосударствлением. В этом отношении оценочная отрасль, несмотря на идущий в ней процесс фрагментации СРО, выглядит анахронизмом. Пока на поверхности идет фрагментация ценообразующих функций капитала благодаря образованию новых СРО, внутри института оценочной деятельности уже намечается решающее консолидирующее изменение контрольных функций. Это позволяет объяснить, почему многие вопросы оценочного регулирования сегодня касаются экспертной составляющей (вла-

установить в отрасли квали
дарт, получают неоспоримо
допуске специалистов в
методологический инструм
нако в рамках пока еще со
состояния децентрализации
ли такие устремления не м
те центры СРО, которые
остальных. В безусловных
— инициативы по передаче
функций в оценочной дея
силе»: вузам или государст
кредитации в условиях, к
внутри СРО квалификаци
объективным причинам не
знание у крупных заказчи
мер, у международных зака
сованных в местечковых
рынок международных кв
ночной деятельности пока
рованным (например, спрос
квалификации в сфере оце
числяется десятками оце
оценки недвижимого имущ
оценщиков).

Учитывая ныне превал
тенденцию к закреплению
стандартов в других от
(вплоть до стандартов пожа
но предполагать, что разви
ных механизмов в оценочно
дет по пути огосударствлени

Остальные сценарии ме
жалению, для того, чтобы р
ционные механизмы, основ
ренних квалификаций СР
международный опыт, нуж
деленные условия — едини
щих квалификацию органи
культуре СРО, отсутствие д
получения квалификации
ского отраслевого стандар
оценщик может быть члено
слабость НСОД как силы,
морегулирование и предло



сравнительный анализ имеющихся в разных странах аналогичных систем и учитывая особенности рынка России.

В разных странах институциональное оформление и охват оценочной профессии по специализациям различаются. Квалификации могут выстраиваться по разным организующим принципам — либо по целям оценки, либо по видам оцениваемых активов, а также быть смешанными. Во всех случаях, за исключением бывших социалистических экономик, таких как Беларусь, мы прослеживаем принцип, согласно которому степень квалификационных различий определяется масштабом рынка оценки.

2. ОЦЕНОЧНЫЕ КВАЛИФИКАЦИИ США

В США следует отличать квалификационные требования, которые введены государственными актами, такими как FIRREA, и обязательны для оценщиков недвижимости, от прочих добровольных квалификационных званий, присваиваемых ассоциациями оценщиков, которые характерны в большей мере для сферы оценки бизнеса и нематериальных активов.

2.1. Обязательные квалификационные звания в сфере оценки недвижимости

В США обязательные квалификационные требования к оценщикам недвижимости действуют с начала 1990-х годов. В 2008–2012 гг. они были несколько ужесточены в результате последствий финансового кризиса и в связи с вводимыми новыми институциональными изменениями (закон Додда — Франка). В табл. 1 приведены утвержденные квалификационные требования к оценщикам недвижимости, действующие в период 2008–2015 гг. (в основном их будущие изменения связаны с требованиями к объему подготовки), которые были утверждены Комитетом по квалификациям Фонда оцен-

стрировании самих оценоч
решающую роль играю
ные / лицензирующие орга
проведения оценочных сер
ляется на уровне штатов. С
администрироваться госуда
фицирующими органами на
с их разрешения, иными н
вайдерами. Но при подгото
онным экзаменам учебные
получения одобрения на уро
соответствовать содержани
программы, разрабатываем
док и частота прохождения
зирования / ресертификаци
действующих сертификатов
на уровне штатов, но при эт
сматривает некоторые баз
повышение квалификаций
14 ч в год (при этом доля по
ональной квалификации, п
формальных программам п
кации, должна составлять
общего уровня повышения
обязательное прохождение
мичасовых курсов по после
стандартах оценки USPAP.

В 1998 г. AQB TAF так
лификацию для оценщиков
ства, предусматривающая
зированной подготовки по
ное повышение квалифика
5 лет[2].

Помимо обязательных се
ряд СРО оценщиков недвиж
дили добровольные членс
Институт оценки (Apprais
Американское общество оц
Society of Appraisers — A
общество сельскохозяйстве
и оценщиков (American Soc
ers and Rural appraisers —
нальная ассоциация неза
оценщиков (National Associ
fee appraisers — NAIFA)

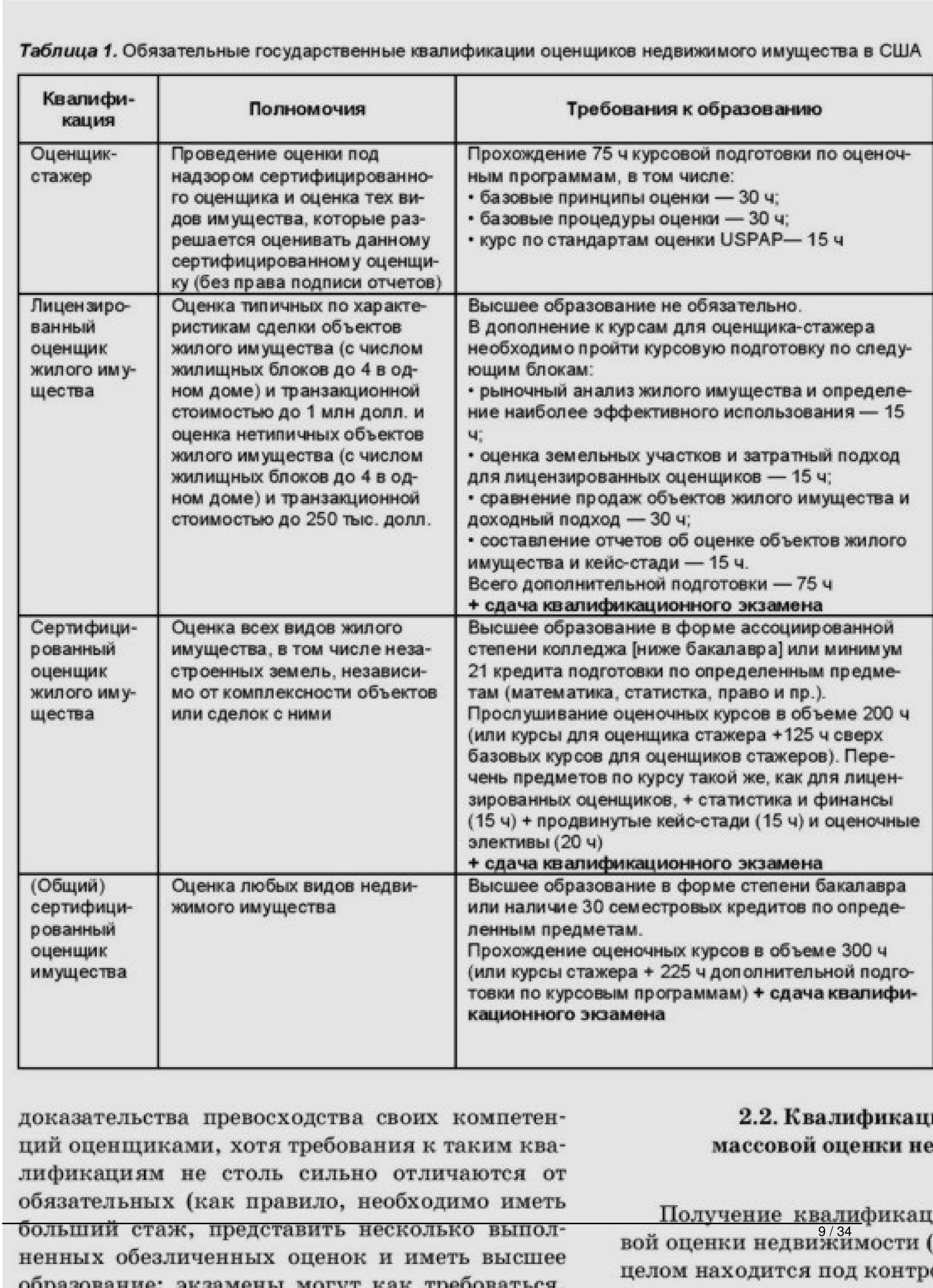


Таблица 1. Обязательные государственные квалификации оценщиков недвижимого имущества в США

Квалификация	Полномочия	Требования к образованию
Оценщик-стажер	Проведение оценки под надзором сертифицированного оценщика и оценка тех видов имущества, которые разрешается оценивать данному сертифицированному оценщику (без права подписи отчетов)	Прохождение 75 ч курсовой подготовки по оценочным программам, в том числе: • базовые принципы оценки — 30 ч; • базовые процедуры оценки — 30 ч; • курс по стандартам оценки USPAP— 15 ч
Лицензированный оценщик жилого имущества	Оценка типичных по характеристикам сделки объектов жилого имущества (с числом жилищных блоков до 4 в одном доме) и транзакционной стоимостью до 1 млн долл. и оценка нетипичных объектов жилого имущества (с числом жилищных блоков до 4 в одном доме) и транзакционной стоимостью до 250 тыс. долл.	Высшее образование не обязательно. В дополнение к курсам для оценщика-стажера необходимо пройти курсовую подготовку по следующим блокам: • рыночный анализ жилого имущества и определение наиболее эффективного использования — 15 ч; • оценка земельных участков и затратный подход для лицензированных оценщиков — 15 ч; • сравнение продаж объектов жилого имущества и доходный подход — 30 ч; • составление отчетов об оценке объектов жилого имущества и кейс-стади — 15 ч. Всего дополнительной подготовки — 75 ч **+ сдача квалификационного экзамена**
Сертифицированный оценщик жилого имущества	Оценка всех видов жилого имущества, в том числе незастроенных земель, независимо от комплексности объектов или сделок с ними	Высшее образование в форме ассоциированной степени колледжа [ниже бакалавра] или минимум 21 кредита подготовки по определенным предметам (математика, статистка, право и пр.). Прослушивание оценочных курсов в объеме 200 ч (или курсы для оценщика стажера +125 ч сверх базовых курсов для оценщиков стажеров). Перечень предметов по курсу такой же, как для лицензированных оценщиков, + статистика и финансы (15 ч) + продвинутые кейс-стади (15 ч) и оценочные элективы (20 ч) **+ сдача квалификационного экзамена**
(Общий) сертифицированный оценщик имущества	Оценка любых видов недвижимого имущества	Высшее образование в форме степени бакалавра или наличие 30 семестровых кредитов по определенным предметам. Прохождение оценочных курсов в объеме 300 ч (или курсы стажера + 225 ч дополнительной подготовки по курсовым программам) **+ сдача квалификационного экзамена**

доказательства превосходства своих компетенций оценщиками, хотя требования к таким квалификациям не столь сильно отличаются от обязательных (как правило, необходимо иметь больший стаж, представить несколько выполненных обезличенных оценок и иметь высшее образование; экзамены могут как требоваться,

2.2. Квалификац
массовой оценки не

Получение квалификац
вой оценки недвижимости (
целом находится под контр

оценщиков» (МАНО — IAAO), члены которой обязаны разбираться в деталях более чем 1000-страничных стандартов по массовой оценке, выпущенных этой организацией. Члены МАНО имеют право пройти процедуры получения следующих квалификаций по массовой оценке:

- специалист по администрированию массовой оценки (Assessment Administration Specialist — AAS);
- сертифицированный налоговый оценщик (Certified Assessment Evaluator — CAE);
- специалист по кадастровому картографированию (Cadastral Mapping Specialist — CMS);
- специалист по налоговой оценке движимого имущества (Personal Property Specialist — PPS);
- специалист по налоговой оценке жилого имущества (Residential Evaluation Specialist — RES).

Требования к получению соответствующих квалификаций достаточно жесткие. Например, для получения квалификации RES или CAE необходимо иметь 3 (5) лет соответствующего стажа работы в сфере массовой оценки, прослушать необходимые профессиональные курсы, продемонстрировать выполненные оценочные проекты, решить кейс-стади и сдать многочасовой квалификационный экзамен[6]. Ряд квалификаций Американского общества оценщиков, связанных с оценкой недвижимого имущества, также имеет субспециализацию по массовой оценке[7].

В настоящее время МАНО насчитывает около 8000 членов, из которых 32 % называют свое членство в организации первостепенной причиной для получения одного из квалификационных званий МАНО[8].

2.3. Квалификации оценщиков бизнеса в США

В США в настоящий момент нет обязательных для получения права на практику квалификационных званий в сфере оценки бизнеса и нематериальных активов, однако отраслевым

praisers — IBA)[10] — присуж
CVA (Certified valuation ana
ванный аналитик по оценке
ми получения которой явл
двух выполненных отчетов
трех рекомендаций, прохожд
сов по оценке бизнеса и нем
(опционально) и сдача посл
письменного экзамена[11], и
(Certified Business Appraiser
ный оценщик бизнеса), усло
рой является наличие четь
образования, посещение оце
шестичасового письменного
практических семинаров и
модельных отчетов по оценк
NACVA также администри
оценщиков бизнеса, связанн
ем отчетов об оценке и оце
целей (valuation forensic ex
ness valuator accredited for lit

Professional Certifications
CVA
Certified Valuati
AVA
Accredited Valu
ABAR
Accredited in B
Review (ABAR)
CBA
Certified Busine

Рис. 1. Профессиональные квалис
связанные с оценко

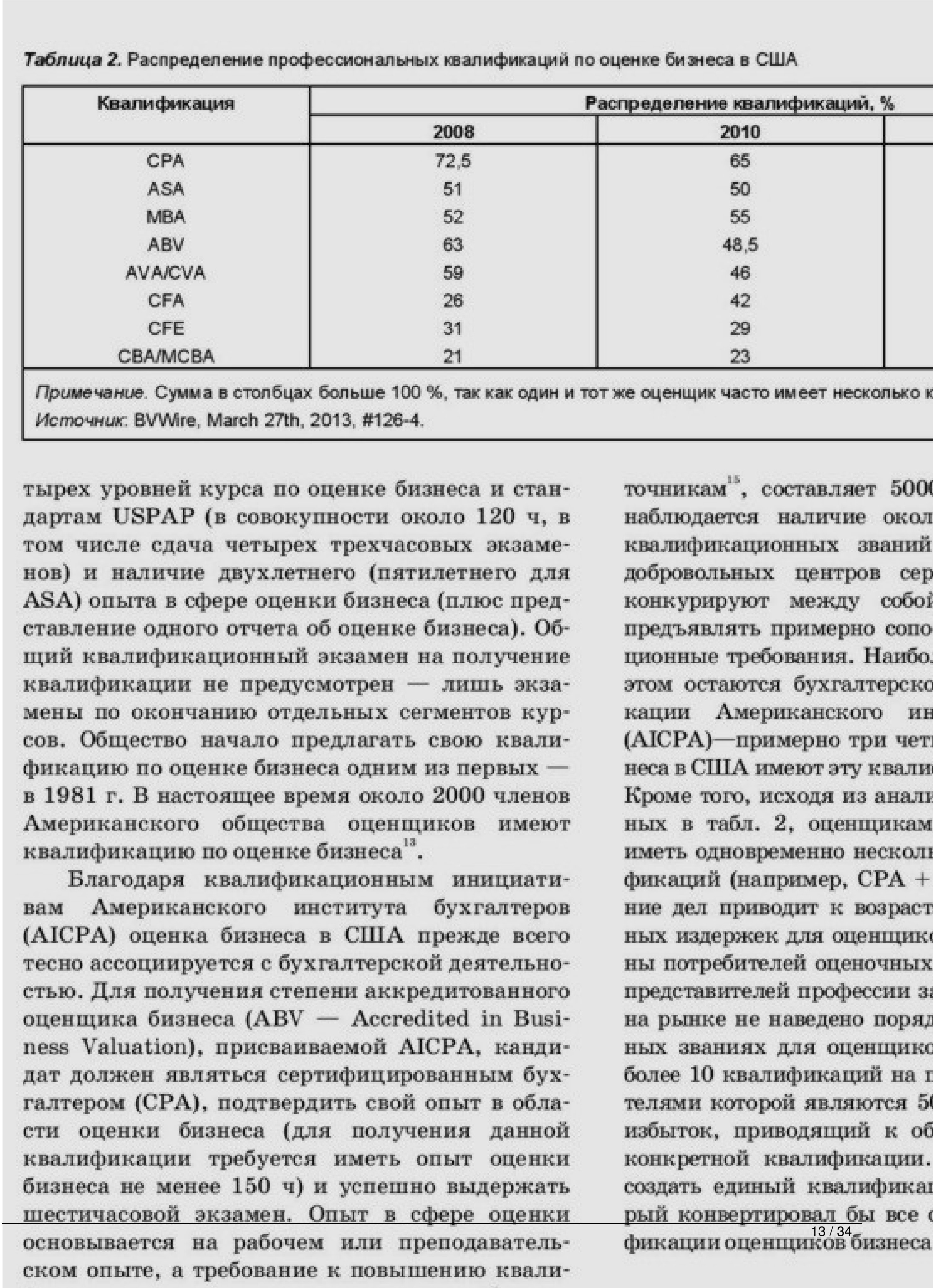


Таблица 2. Распределение профессиональных квалификаций по оценке бизнеса в США

Квалификация	Распределение квалификаций, %	
	2008	2010
CPA	72,5	65
ASA	51	50
MBA	52	55
ABV	63	48,5
AVA/CVA	59	46
CFA	26	42
CFE	31	29
CBA/MCBA	21	23

Примечание. Сумма в столбцах больше 100 %, так как один и тот же оценщик часто имеет несколько к

Источник: BVWire, March 27th, 2013, #126-4.

тырех уровней курса по оценке бизнеса и стандартам USPAP (в совокупности около 120 ч, в том числе сдача четырех трехчасовых экзаменов) и наличие двухлетнего (пятилетнего для ASA) опыта в сфере оценки бизнеса (плюс представление одного отчета об оценке бизнеса). Общий квалификационный экзамен на получение квалификации не предусмотрен — лишь экзамены по окончанию отдельных сегментов курсов. Общество начало предлагать свою квалификацию по оценке бизнеса одним из первых — в 1981 г. В настоящее время около 2000 членов Американского общества оценщиков имеют квалификацию по оценке бизнеса[13].

Благодаря квалификационным инициативам Американского института бухгалтеров (AICPA) оценка бизнеса в США прежде всего тесно ассоциируется с бухгалтерской деятельностью. Для получения степени аккредитованного оценщика бизнеса (ABV — Accredited in Business Valuation), присваиваемой AICPA, кандидат должен являться сертифицированным бухгалтером (CPA), подтвердить свой опыт в области оценки бизнеса (для получения данной квалификации требуется иметь опыт оценки бизнеса не менее 150 ч) и успешно выдержать шестичасовой экзамен. Опыт в сфере оценки основывается на рабочем или преподавательском опыте, а требование к повышению квали-

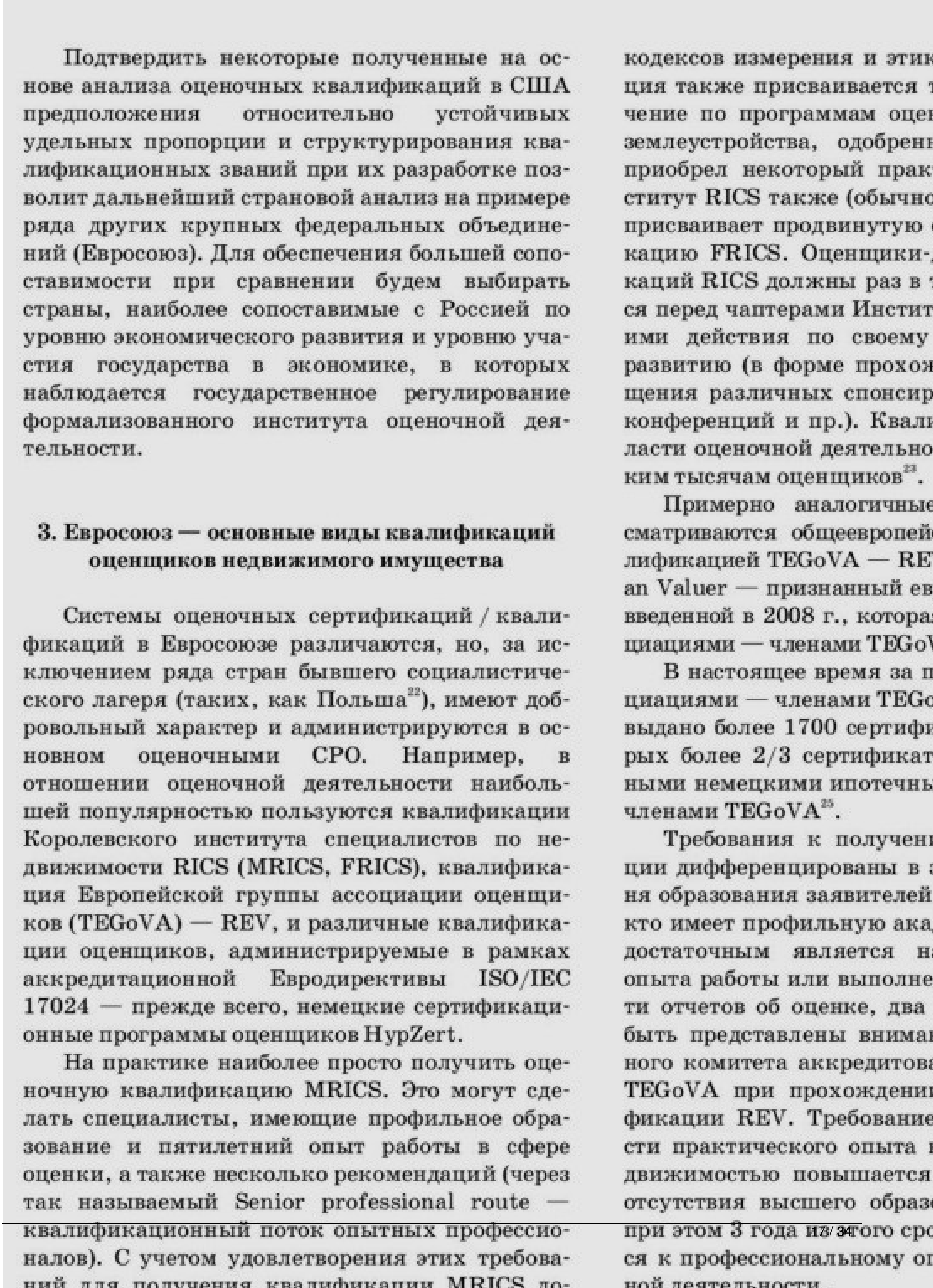
точникам[15], составляет 500
наблюдается наличие окол
квалификационных званий
добровольных центров сер
конкурируют между собой
предъявлять примерно сопо
ционные требования. Наибо
этом остаются бухгалтерско
кации Американского ин
(AICPA)—примерно три чет
неса в США имеют эту квали
Кроме того, исходя из анал
ных в табл. 2, оценщикам
иметь одновременно несколь
фикаций (например, CPA +
ние дел приводит к возраст
ных издержек для оценщик
ны потребителей оценочных
представителей профессии з
на рынке не наведено поряд
ных званиях для оценщико
более 10 квалификаций на
телями которой являются 5
избыток, приводящий к об
конкретной квалификации.
создать единый квалифика
рый конвертировал бы все
фикации оценщиков бизнеса

мости[17], несколько тысяч сертифицированных IAAO специалистов в отраслях массовой оценки недвижимого и движимого имущества, 5000–7000 оценщиков бизнеса и несколько тысяч оценщиков других категорий. В целом в США число представителей оценочной профессии почти на порядок превышает число ее российских представителей.

При анализе квалификаций, обеспечивающих функционирование оценочной профессии в США, можно выделить следующие отличительные особенности.

- Профессиональные оценочные квалификации в США строятся по типам оцениваемого имущества (и лишь в некоторых единичных случаях, в том числе для массовой оценки, они бывают связаны с целями (функциями) оценки — например, оценка бизнеса для судебных целей или администрирование и рецензирование оценок).
- Лишь для оценки недвижимого имущества и некоторых видов движимого имущества предусматриваются обязательные государственные квалификации, введенные в начале 1990-х годов в связи со злоупотреблениями, допущенными оценщиками банковских залогов в период ипотечного кризиса 1980-х годов (S&L crisis), и администрируемые на уровне штатов с централизацией в лице AQB TAF. В остальных сферах оценки обязательных квалификаций не требуется. Однако сперва появились добровольные квалификации СРО, а затем на их основе TAF (объединением оценочных СРО) были разработаны единые требования к государственным квалификациям оценки недвижимости, присваиваемым органами сертификации штатов. Согласно выводам Федерального ревизионного Комитета США[18], наличие государственных оценочных квалификаций само по себе не позволило эффективно пресечь оценочные злоупотребления, которые снова проявились в полную силу в середине 2000-х годов (это было связано с недостатками эффективного оперативного контроля и единичными и запоздалыми случаями отзыва лицензий / сертификатов оценочными регуляторами на уровне штатов)[19].
- Едва ли уместно строить оценочные квалификации по иерархическому (уровневому) прин-

внимание оценщиков-стажер
бизнеса передовая доброво
Американского общества о
ривает всего лишь два уровн
висимости от опыта работы
для получения квалификаци
• Прецеденты доброво
квалификаций по рецензи
му анализу) отчетов об оце
(соответствующие квалифи
других СРО), однако эти к
ются добровольными и пр
СРО.
• Для получения обяза
вольных оценочных квали
система разнонаправленны
ящая из продуманных тре
нию[20], опыту работы (при п
получение квалификации
вило, предоставляет завер
выполненных оценочных
выполненных проектов и
оценочные проблемы (посре
го квалификационного экз
оценочных кейс-стади) и т
ной аккредитации (через п
кации, преподавательск
деятельность и пр.).
• Американский опыт
фикаций подсказывает не
которые могут наблюдатьс
кационной аттестации — т
недвижимости на 90 000
четыре обязательных госу
фикации и около 10 добро
ционных званий СРО (в ср
приходится одно квалиф
Однако наиболее пресыще
ми оценочный рынок в
оценщиков бизнеса (около
5000 специалистов). Такое
каций для оценщиков биз
но, о чем однозна
гие возражения оценщико
часто приходится платить



Подтвердить некоторые полученные на основе анализа оценочных квалификаций в США предположения относительно устойчивых удельных пропорции и структурирования квалификационных званий при их разработке позволит дальнейший страновой анализ на примере ряда других крупных федеральных объединений (Евросоюз). Для обеспечения большей сопоставимости при сравнении будем выбирать страны, наиболее сопоставимые с Россией по уровню экономического развития и уровню участия государства в экономике, в которых наблюдается государственное регулирование формализованного института оценочной деятельности.

3. Евросоюз — основные виды квалификаций оценщиков недвижимого имущества

Системы оценочных сертификаций / квалификаций в Евросоюзе различаются, но, за исключением ряда стран бывшего социалистического лагеря (таких, как Польша[22]), имеют добровольный характер и администрируются в основном оценочными СРО. Например, в отношении оценочной деятельности наибольшей популярностью пользуются квалификации Королевского института специалистов по недвижимости RICS (MRICS, FRICS), квалификация Европейской группы ассоциации оценщиков (TEGoVA) — REV, и различные квалификации оценщиков, администрируемые в рамках аккредитационной Евродирективы ISO/IEC 17024 — прежде всего, немецкие сертификационные программы оценщиков HypZert.

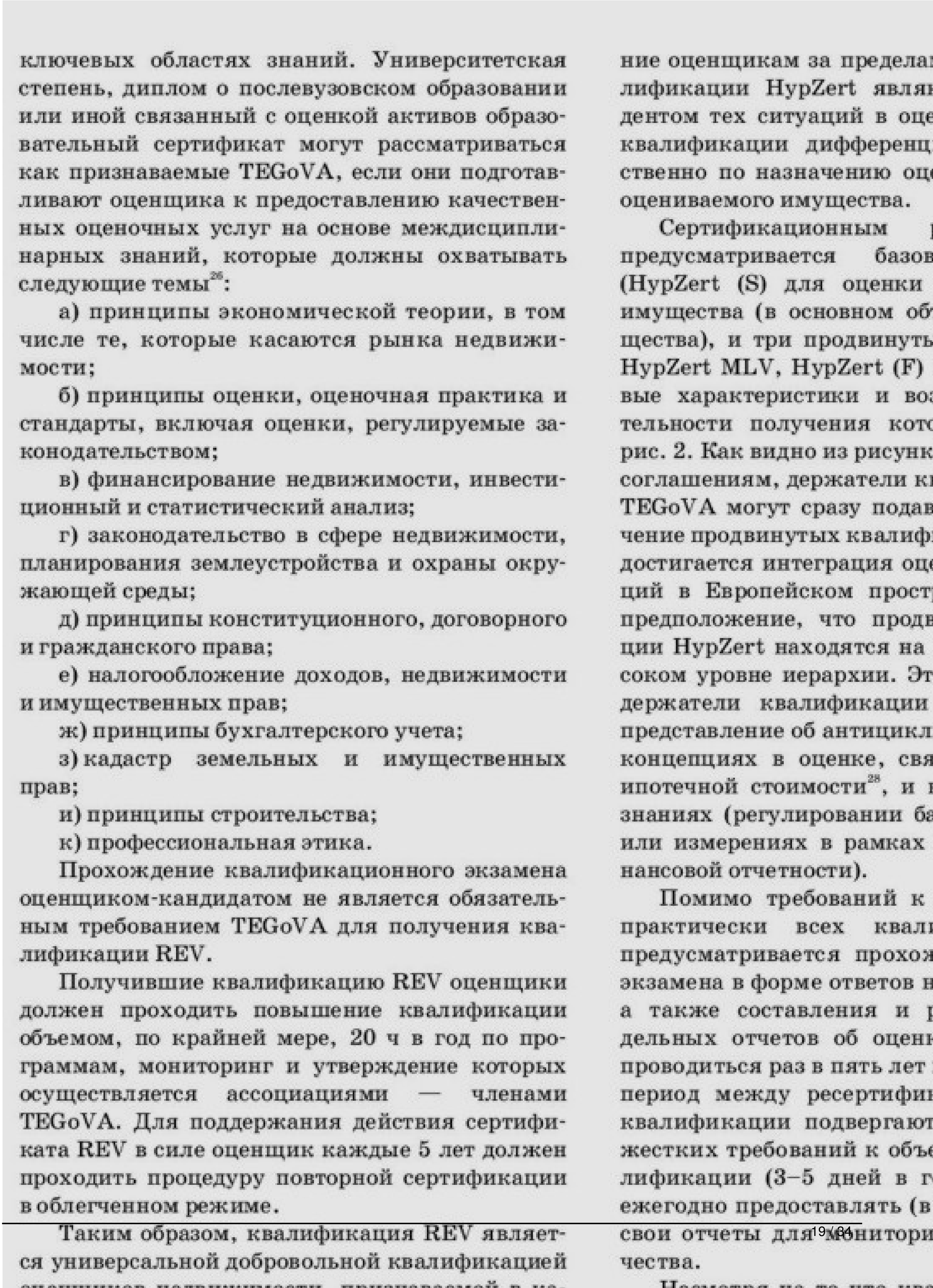
На практике наиболее просто получить оценочную квалификацию MRICS. Это могут сделать специалисты, имеющие профильное образование и пятилетний опыт работы в сфере оценки, а также несколько рекомендаций (через так называемый Senior professional route — квалификационный поток опытных профессионалов). С учетом удовлетворения этих требований для получения квалификации MRICS до-

кодексов измерения и этик
ция также присваивается т
чение по программам оцен
землеустройства, одобрен
приобрел некоторый прак
ститут RICS также (обычно
присваивает продвинутую
кацию FRICS. Оценщики-
каций RICS должны раз в
ся перед чаптерами Инстит
ими действия по своему
развитию (в форме прохож
щения различных спонсир
конференций и пр.). Квали
ласти оценочной деятельно
ким тысячам оценщиков[23].

Примерно аналогичные
сматриваются общеевропей
лификацией TEGoVA — RE
an Valuer — признанный ев
введенной в 2008 г., котора
циациями — членами TEGo

В настоящее время за п
циациями — членами TEGo
выдано более 1700 сертифи
рых более 2/3 сертификат
ными немецкими ипотечны
членами TEGoVA[25].

Требования к получени
ции дифференцированы в
ня образования заявителей
кто имеет профильную ака
достаточным является н
опыта работы или выполне
ти отчетов об оценке, два
быть представлены внима
ного комитета аккредитова
TEGoVA при прохождени
фикации REV. Требование
сти практического опыта
движимостью повышается
отсутствия высшего образо
при этом 3 года [illegible]того сро
ся к профессиональному оп
ной деятельности.



ключевых областях знаний. Университетская степень, диплом о послевузовском образовании или иной связанный с оценкой активов образовательный сертификат могут рассматриваться как признаваемые TEGoVA, если они подготавливают оценщика к предоставлению качественных оценочных услуг на основе междисциплинарных знаний, которые должны охватывать следующие темы[26]:

а) принципы экономической теории, в том числе те, которые касаются рынка недвижимости;

б) принципы оценки, оценочная практика и стандарты, включая оценки, регулируемые законодательством;

в) финансирование недвижимости, инвестиционный и статистический анализ;

г) законодательство в сфере недвижимости, планирования землеустройства и охраны окружающей среды;

д) принципы конституционного, договорного и гражданского права;

е) налогообложение доходов, недвижимости и имущественных прав;

ж) принципы бухгалтерского учета;

з) кадастр земельных и имущественных прав;

и) принципы строительства;

к) профессиональная этика.

Прохождение квалификационного экзамена оценщиком-кандидатом не является обязательным требованием TEGoVA для получения квалификации REV.

Получившие квалификацию REV оценщики должен проходить повышение квалификации объемом, по крайней мере, 20 ч в год по программам, мониторинг и утверждение которых осуществляется ассоциациями — членами TEGoVA. Для поддержания действия сертификата REV в силе оценщик каждые 5 лет должен проходить процедуру повторной сертификации в облегченном режиме.

Таким образом, квалификация REV является универсальной добровольной квалификацией

ние оценщикам за предела
лификации HypZert являн
дентом тех ситуаций в оце
квалификации дифференц
ственно по назначению оц
оцениваемого имущества.

Сертификационным р
предусматривается базов
(HypZert (S) для оценки
имущества (в основном об
щества), и три продвинуть
HypZert MLV, HypZert (F)
вые характеристики и во
тельности получения кото
рис. 2. Как видно из рисунк
соглашениям, держатели кв
TEGoVA могут сразу подав
чение продвинутых квалиф
достигается интеграция оце
ций в Европейском прост
предположение, что продв
ции HypZert находятся на
соком уровне иерархии. Эт
держатели квалификации
представление об антицикл
концепциях в оценке, свя
ипотечной стоимости[28], и
знаниях (регулировании ба
или измерениях в рамках
нансовой отчетности).

Помимо требований к
практически всех квал
предусматривается прохож
экзамена в форме ответов н
а также составления и р
дельных отчетов об оцен
проводиться раз в пять лет
период между ресертифи
квалификации подвергают
жестких требований к объе
лификации (3–5 дней в г
ежегодно предоставлять (в
свои отчеты для мониторин
чества.

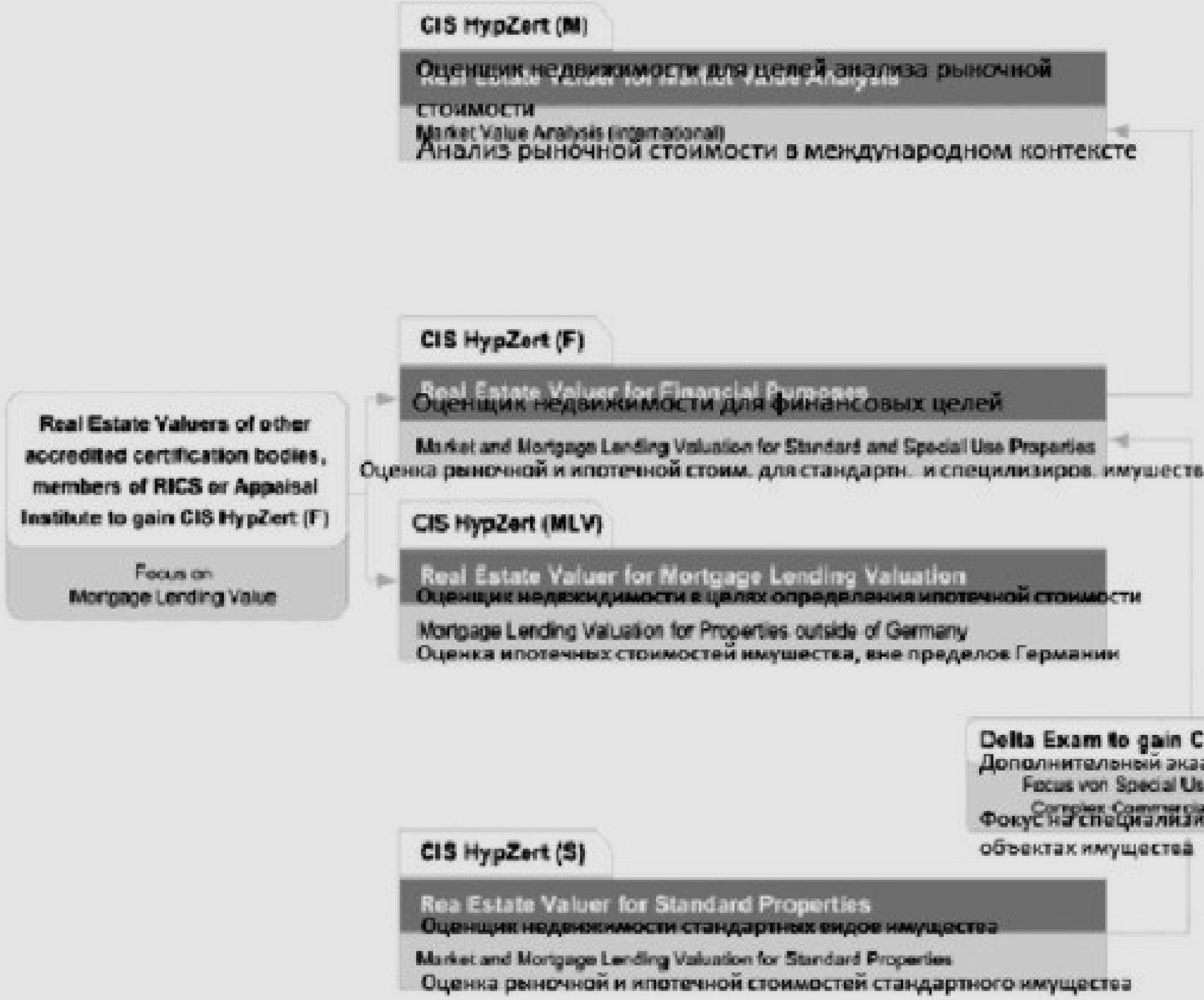

CIS HypZert (M)
Real Estate Valuer for Market Value Analysis
Оценщик недвижимости для целей анализа рыночной стоимости
Market Value Analysis (international)
Анализ рыночной стоимости в международном контексте
CIS HypZert (F)
Real Estate Valuer for Financial Purposes
Оценщик недвижимости для финансовых целей
Market and Mortgage Lending Valuation for Standard and Special Use Properties
Оценка рыночной и ипотечной стоим. для стандартн. и специлизиров. имущества
Real Estate Valuers of other accredited certification bodies, members of RICS or Appaisal Institute to gain CIS HypZert (F)
Focus on Mortgage Lending Value
CIS HypZert (MLV)
Real Estate Valuer for Mortgage Lending Valuation
Оценщик недвижимости в целях определения ипотечной стоимости
Mortgage Lending Valuation for Properties outside of Germany
Оценка ипотечных стоимостей имущества, вне пределов Германии
Delta Exam to gain C
Дополнительный экза
Focus von Special Us
Complex Commercia
Фокус на специализи
объектах имуществ
CIS HypZert (S)
Rea Estate Valuer for Standard Properties
Оценщик недвижимости стандартных видов имущества
Market and Mortgage Lending Valuation for Standard Properties
Оценка рыночной и ипотечной стоимостей стандартного имущества

Рис. 2. Оценочные квалификации HypZert

Источник: HypZert Certification brochure, 2013, http://www.hypzert.de/fileadmin/download/zertifizierung/Zerti

знаниям немецкой ипотечной системы и концепции ипотечной стоимости.

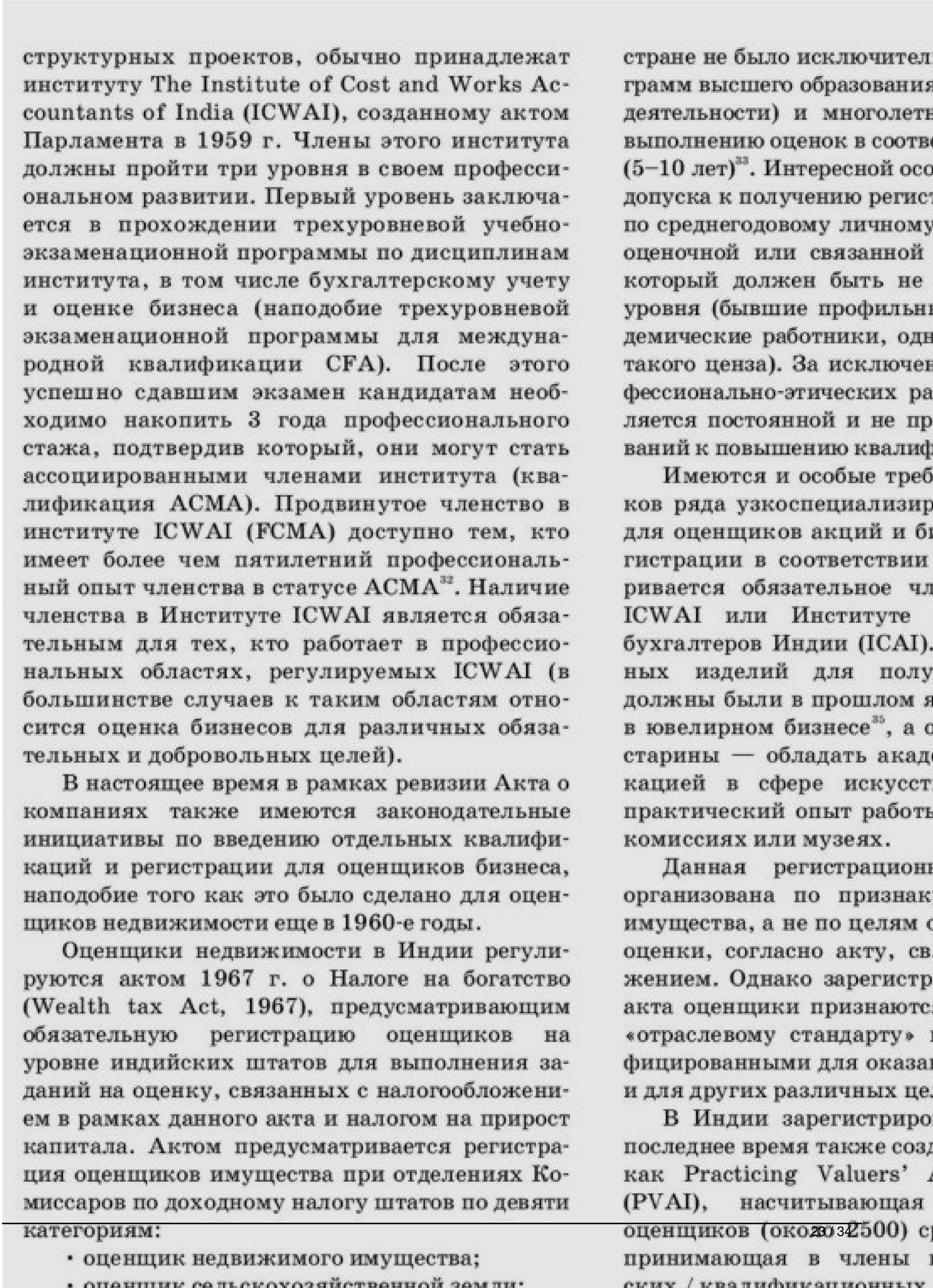
Сертификация HypZert достаточно востребована немецкими ипотечными банками и компаниями, занимающимися оценкой залогов. В настоящее время выдано более 1000 квалификационных сертификатов HypZert[29]. Заявлено, что держателем квалификации HypZert (MLV) является, по крайней мере, один специалист из России[30].

Таким образом, в Евросоюзе имеется развитая система оценочных квалификационных званий, выдаваемых профессиональными организациями — участниками оценочного и ипо-

Правил Евросоюза по ока
ной помощи) пока не ощу
вводить специализирован
регулирование в сфере оце
и квалификаций.

4. ИНДИ

В Республики Индия
имеется развитой рынок ус
оценке капитала и рынок
зованию (костингу) проект
текущих благ (последнее



структурных проектов, обычно принадлежат институту The Institute of Cost and Works Accountants of India (ICWAI), созданному актом Парламента в 1959 г. Члены этого института должны пройти три уровня в своем профессиональном развитии. Первый уровень заключается в прохождении трехуровневой учебно-экзаменационной программы по дисциплинам института, в том числе бухгалтерскому учету и оценке бизнеса (наподобие трехуровневой экзаменационной программы для международной квалификации CFA). После этого успешно сдавшим экзамен кандидатам необходимо накопить 3 года профессионального стажа, подтвердив который, они могут стать ассоциированными членами института (квалификация ACMA). Продвинутое членство в институте ICWAI (FCMA) доступно тем, кто имеет более чем пятилетний профессиональный опыт членства в статусе ACMA[32]. Наличие членства в Институте ICWAI является обязательным для тех, кто работает в профессиональных областях, регулируемых ICWAI (в большинстве случаев к таким областям относится оценка бизнесов для различных обязательных и добровольных целей).

В настоящее время в рамках ревизии Акта о компаниях также имеются законодательные инициативы по введению отдельных квалификаций и регистрации для оценщиков бизнеса, наподобие того как это было сделано для оценщиков недвижимости еще в 1960-е годы.

Оценщики недвижимости в Индии регулируются актом 1967 г. о Налоге на богатство (Wealth tax Act, 1967), предусматривающим обязательную регистрацию оценщиков на уровне индийских штатов для выполнения заданий на оценку, связанных с налогообложением в рамках данного акта и налогом на прирост капитала. Актом предусматривается регистрация оценщиков имущества при отделениях Комиссаров по доходному налогу штатов по девяти категориям:

- оценщик недвижимого имущества;
- оценщик сельскохозяйственной земли;

стране не было исключител
грамм высшего образования
деятельности) и многолетн
выполнению оценок в соотве
(5–10 лет)[33]. Интересной осо
допуска к получению регист
по среднегодовому личному
оценочной или связанной
который должен быть не
уровня (бывшие профильны
демические работники, одн
такого ценза). За исключен
фессионально-этических ра
ляется постоянной и не пр
ваний к повышению квалиф

Имеются и особые треб
ков ряда узкоспециализир
для оценщиков акций и б
гистрации в соответствии
ривается обязательное чл
ICWAI или Институте
бухгалтеров Индии (ICAI).
ных изделий для полу
должны были в прошлом я
в ювелирном бизнесе[35], а с
старины — обладать акаде
кацией в сфере искусст
практический опыт работь
комиссиях или музеях.

Данная регистрацион
организована по признак
имущества, а не по целям с
оценки, согласно акту, св
жением. Однако зарегистр
акта оценщики признаютс
«отраслевому стандарту»
фицированными для оказа
и для других различных це

В Индии зарегистриро
последнее время также созд
как Practicing Valuers'
(PVAI), насчитывающая
оценщиков (около 2500) с
принимающая в члены
ских / квалификационных

ровольные квалификации RICS, полученные в области оценки (MRICS, FRICS), обретают в Индии все большую популярность.

Таким образом, в Индии также имеются и обязательные, и добровольные квалификации оценщиков. Общее число оценщиков имущества в Индии оценить достаточно сложно, так как в стране отсутствует централизующий орган регистрации оценщиков и объединение разрозненных регистрационных баз данных оценщиков по штатам в Индии началось только в 2011 г. Можно предположить, что в стране действует не менее 10 000 зарегистрированных оценщиков имущества. Это означает, что на одну обязательную квалификационную категорию в среднем приходится не менее 1000–1500 оценщиков.

5. КИТАЙ

В Китае действует «двухполюсная» система надзора за оценщиками — с одной стороны государственное регулирование в лице министерства финансов и присвоение квалификации и, с другой стороны, развитие саморегулирования в лице Китайского общества оценщиков. Формальное государственное регулирование оценочной деятельности начало предприниматься с середины 1990-х годов. В начале 2000-х годов предпринимались попытки передать контроль над оценочной деятельностью бухгалтерскому институту, однако в настоящее время стоимостная оценка активов снова стала отдельно оформленным видом профессиональной деятельности.

В Китае для получения права практики оценщикам активов необходимо проходить сертификацию на получение квалификации CPV (сертифицированный публичный оценщик). Содержание экзамена регулируется государственными органами управления государственным имуществом, совместно с Министерством персонала.

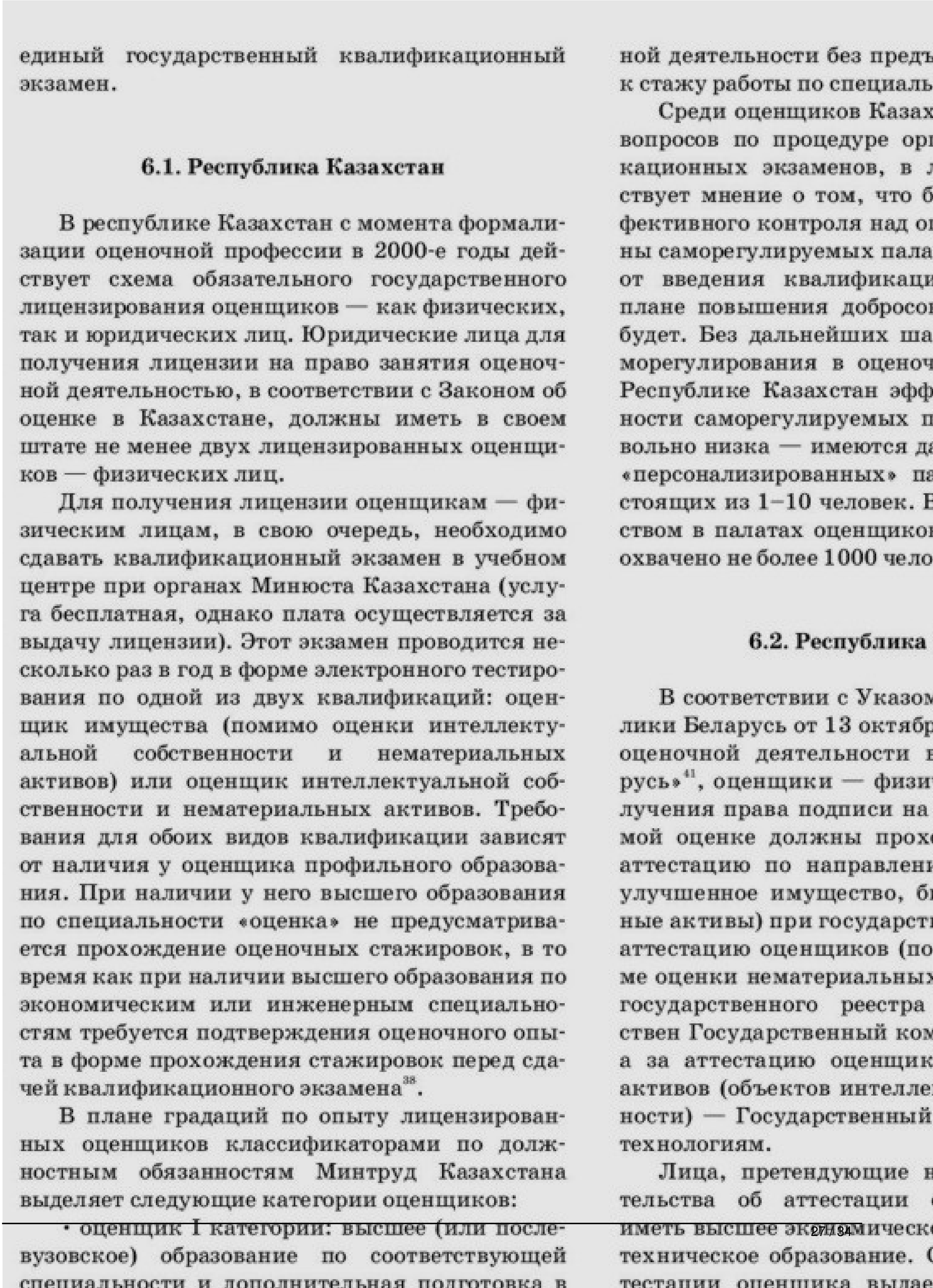
Для получения квалификации CPV кандидатам необходимо сдать единый квалификационный экзамен, состоящий из блоков по следующим предметам: оценка активов, эко-

Для получения доступа
квалификационного экза
иметь опыт работы в сфере
продолжительностью 1–3 г
уровня и типа первонач
нального образования (в
чального приемлемо как
экономическое образовани
вания к повторной ресерти
пользования квалификаци
оценщик не оказывал проф
ги более двух лет.

Как правило, сертиф
щики должны являться ч
общества оценщиков (CAS
крупных в мире самореги
ных организаций, насчит
тыс. членов, членами кото
и несколько тысяч оцено
ское общество оценщиков
из 26 национальных ста
различных видов активо
придерживаться действую
щики[37]. Общество также
циативы по распространен
квалификаций на оценоч
Например, между америк
оценщиков NACVA/IACV
лет назад было заключено
знании CAS в качестве о
рующего квалификации
бизнеса (прежде всего, С
Тайваня и Китая.

Таким образом, Китай
«оценщик стоимости» явл
государственной професси
кацией, требующей либо
экономического образован
цию имеют десятки тысяч
ные квалификации также
развитие.

6. КВАЛИФИКАЦИО
ОЦЕНЩИКОВ В СТ



единый государственный квалификационный экзамен.

6.1. Республика Казахстан

В республике Казахстан с момента формализации оценочной профессии в 2000-е годы действует схема обязательного государственного лицензирования оценщиков — как физических, так и юридических лиц. Юридические лица для получения лицензии на право занятия оценочной деятельностью, в соответствии с Законом об оценке в Казахстане, должны иметь в своем штате не менее двух лицензированных оценщиков — физических лиц.

Для получения лицензии оценщикам — физическим лицам, в свою очередь, необходимо сдавать квалификационный экзамен в учебном центре при органах Минюста Казахстана (услуга бесплатная, однако плата осуществляется за выдачу лицензии). Этот экзамен проводится несколько раз в год в форме электронного тестирования по одной из двух квалификаций: оценщик имущества (помимо оценки интеллектуальной собственности и нематериальных активов) или оценщик интеллектуальной собственности и нематериальных активов. Требования для обоих видов квалификации зависят от наличия у оценщика профильного образования. При наличии у него высшего образования по специальности «оценка» не предусматривается прохождение оценочных стажировок, в то время как при наличии высшего образования по экономическим или инженерным специальностям требуется подтверждения оценочного опыта в форме прохождения стажировок перед сдачей квалификационного экзамена[38].

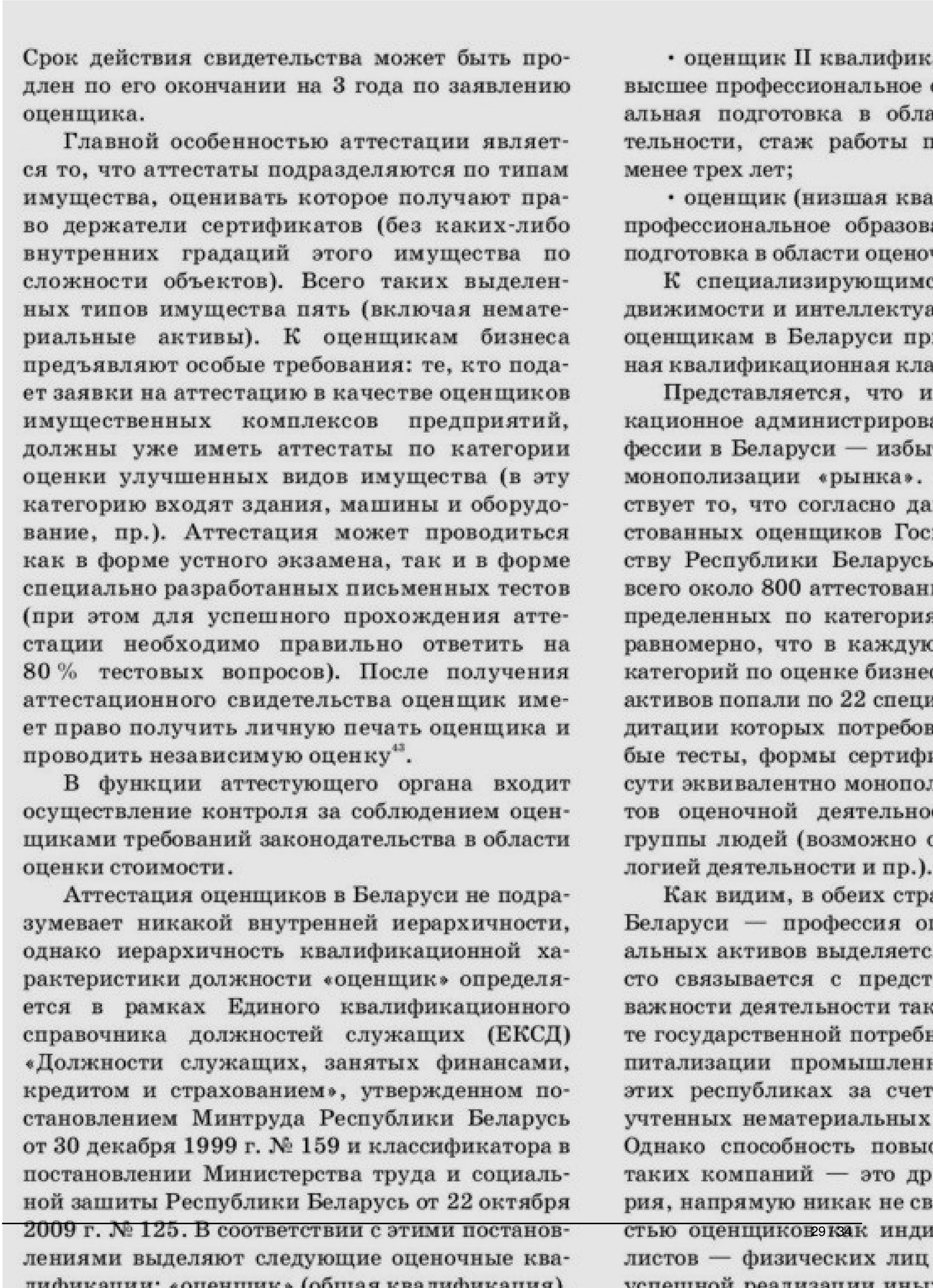
В плане градаций по опыту лицензированных оценщиков классификаторами по должностным обязанностям Минтруд Казахстана выделяет следующие категории оценщиков:

• оценщик I категории: высшее (или послевузовское) образование по соответствующей
специальности и дополнительная подготовка в

ной деятельности без предъ
к стажу работы по специаль
Среди оценщиков Казах
вопросов по процедуре ор
кационных экзаменов, в л
ствует мнение о том, что б
фективного контроля над о
ны саморегулируемых пала
от введения квалификаци
плане повышения добросо
будет. Без дальнейших ша
морегулирования в оценоч
Республике Казахстан эфф
ности саморегулируемых п
вольно низка — имеются да
«персонализированных» па
стоящих из 1–10 человек. В
ством в палатах оценщико
охвачено не более 1000 чело

6.2. Республика

В соответствии с Указом
лики Беларусь от 13 октябр
оценочной деятельности в
русь»[41], оценщики — физи
лучения права подписи на
мой оценке должны прохо
аттестацию по направлени
улучшенное имущество, б
ные активы) при государст
аттестацию оценщиков (по
ме оценки нематериальных
государственного реестра
ствен Государственный ком
а за аттестацию оценщик
активов (объектов интелле
ности) — Государственный
технологиям.
Лица, претендующие н
тельства об аттестации
иметь высшее экономическ
техническое образование.
тестации оценщика выдае



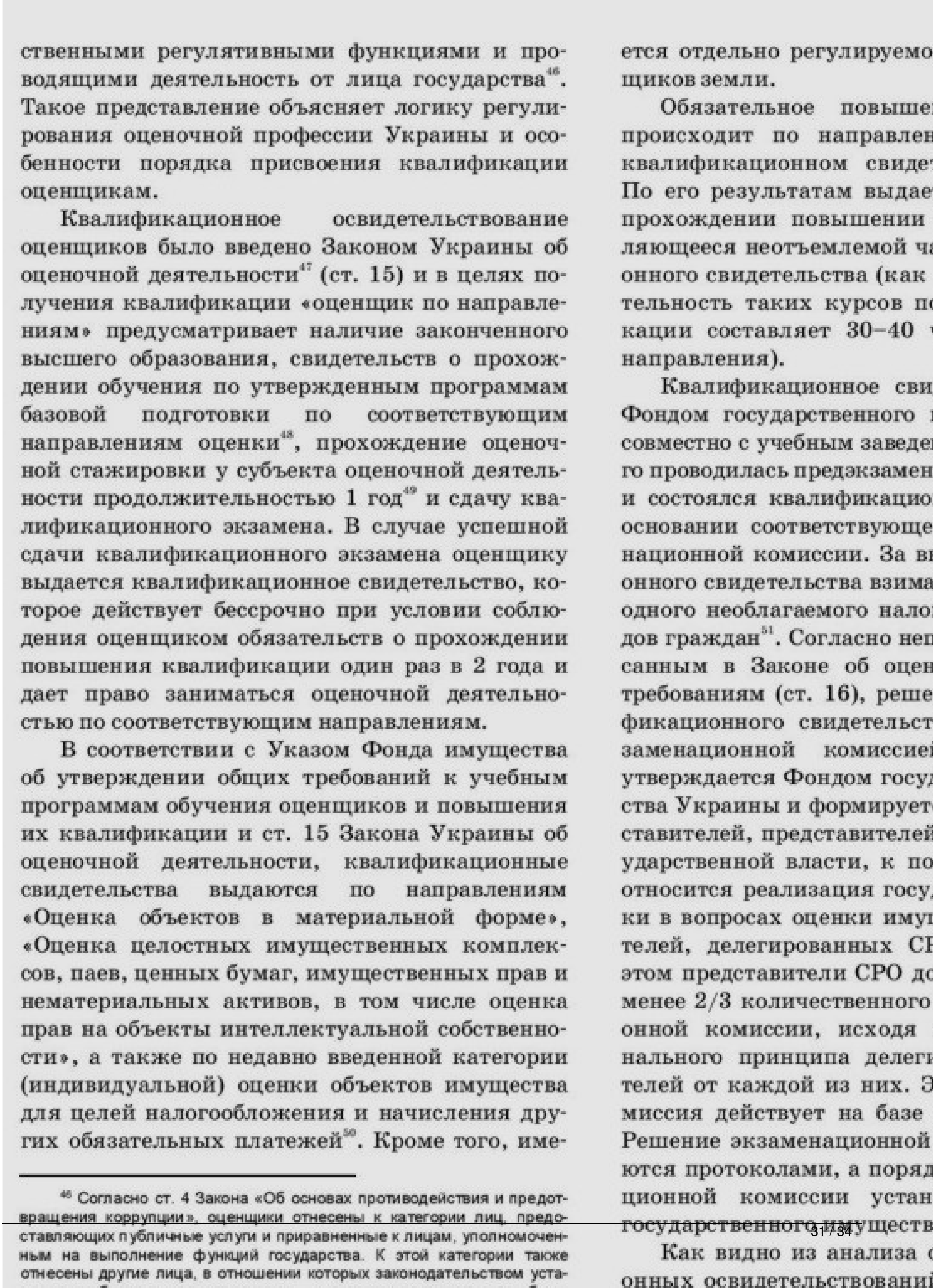
Срок действия свидетельства может быть продлен по его окончании на 3 года по заявлению оценщика.

Главной особенностью аттестации является то, что аттестаты подразделяются по типам имущества, оценивать которое получают право держатели сертификатов (без каких-либо внутренних градаций этого имущества по сложности объектов). Всего таких выделенных типов имущества пять (включая нематериальные активы). К оценщикам бизнеса предъявляют особые требования: те, кто подает заявки на аттестацию в качестве оценщиков имущественных комплексов предприятий, должны уже иметь аттестаты по категории оценки улучшенных видов имущества (в эту категорию входят здания, машины и оборудование, пр.). Аттестация может проводиться как в форме устного экзамена, так и в форме специально разработанных письменных тестов (при этом для успешного прохождения аттестации необходимо правильно ответить на 80 % тестовых вопросов). После получения аттестационного свидетельства оценщик имеет право получить личную печать оценщика и проводить независимую оценку[43].

В функции аттестующего органа входит осуществление контроля за соблюдением оценщиками требований законодательства в области оценки стоимости.

Аттестация оценщиков в Беларуси не подразумевает никакой внутренней иерархичности, однако иерархичность квалификационной характеристики должности «оценщик» определяется в рамках Единого квалификационного справочника должностей служащих (ЕКСД) «Должности служащих, занятых финансами, кредитом и страхованием», утвержденном постановлением Минтруда Республики Беларусь от 30 декабря 1999 г. № 159 и классификатора в постановлении Министерства труда и социальной зашиты Республики Беларусь от 22 октября 2009 г. № 125. В соответствии с этими постановлениями выделяют следующие оценочные квалификации: «оценщик» (общая квалификация),

• оценщик II квалифик
высшее профессиональное
альная подготовка в обла
тельности, стаж работы п
менее трех лет;
• оценщик (низшая ква
профессиональное образова
подготовка в области оценоч
К специализирующимо
движимости и интеллектуа
оценщикам в Беларуси пр
ная квалификационная кла
Представляется, что и
кационное администрирова
фессии в Беларуси — избы
монополизации «рынка».
ствует то, что согласно да
стованных оценщиков Гос
ству Республики Беларусь
всего около 800 аттестован
пределенных по категория
равномерно, что в каждую
категорий по оценке бизнес
активов попали по 22 специ
дитации которых потребов
бые тесты, формы сертифи
сути эквивалентно монопол
тов оценочной деятельно
группы людей (возможно с
логией деятельности и пр.).
Как видим, в обеих стра
Беларуси — профессия о
альных активов выделяетс
сто связывается с предст
важности деятельности так
те государственной потребн
питализации промышлен
этих республиках за счет
учтенных нематериальных
Однако способность повыс
таких компаний — это др
рия, напрямую никак не св
стью оценщиков как инди
листов — физических лиц
успешной реализации иных



ственными регулятивными функциями и проводящими деятельность от лица государства[46]. Такое представление объясняет логику регулирования оценочной профессии Украины и особенности порядка присвоения квалификации оценщикам.

Квалификационное освидетельствование оценщиков было введено Законом Украины об оценочной деятельности[47] (ст. 15) и в целях получения квалификации «оценщик по направлениям» предусматривает наличие законченного высшего образования, свидетельств о прохождении обучения по утвержденным программам базовой подготовки по соответствующим направлениям оценки[48], прохождение оценочной стажировки у субъекта оценочной деятельности продолжительностью 1 год[49] и сдачу квалификационного экзамена. В случае успешной сдачи квалификационного экзамена оценщику выдается квалификационное свидетельство, которое действует бессрочно при условии соблюдения оценщиком обязательств о прохождении повышения квалификации один раз в 2 года и дает право заниматься оценочной деятельностью по соответствующим направлениям.

В соответствии с Указом Фонда имущества об утверждении общих требований к учебным программам обучения оценщиков и повышения их квалификации и ст. 15 Закона Украины об оценочной деятельности, квалификационные свидетельства выдаются по направлениям «Оценка объектов в материальной форме», «Оценка целостных имущественных комплексов, паев, ценных бумаг, имущественных прав и нематериальных активов, в том числе оценка прав на объекты интеллектуальной собственности», а также по недавно введенной категории (индивидуальной) оценки объектов имущества для целей налогообложения и начисления других обязательных платежей[50]. Кроме того, имеется отдельно регулируемо
щиков земли.

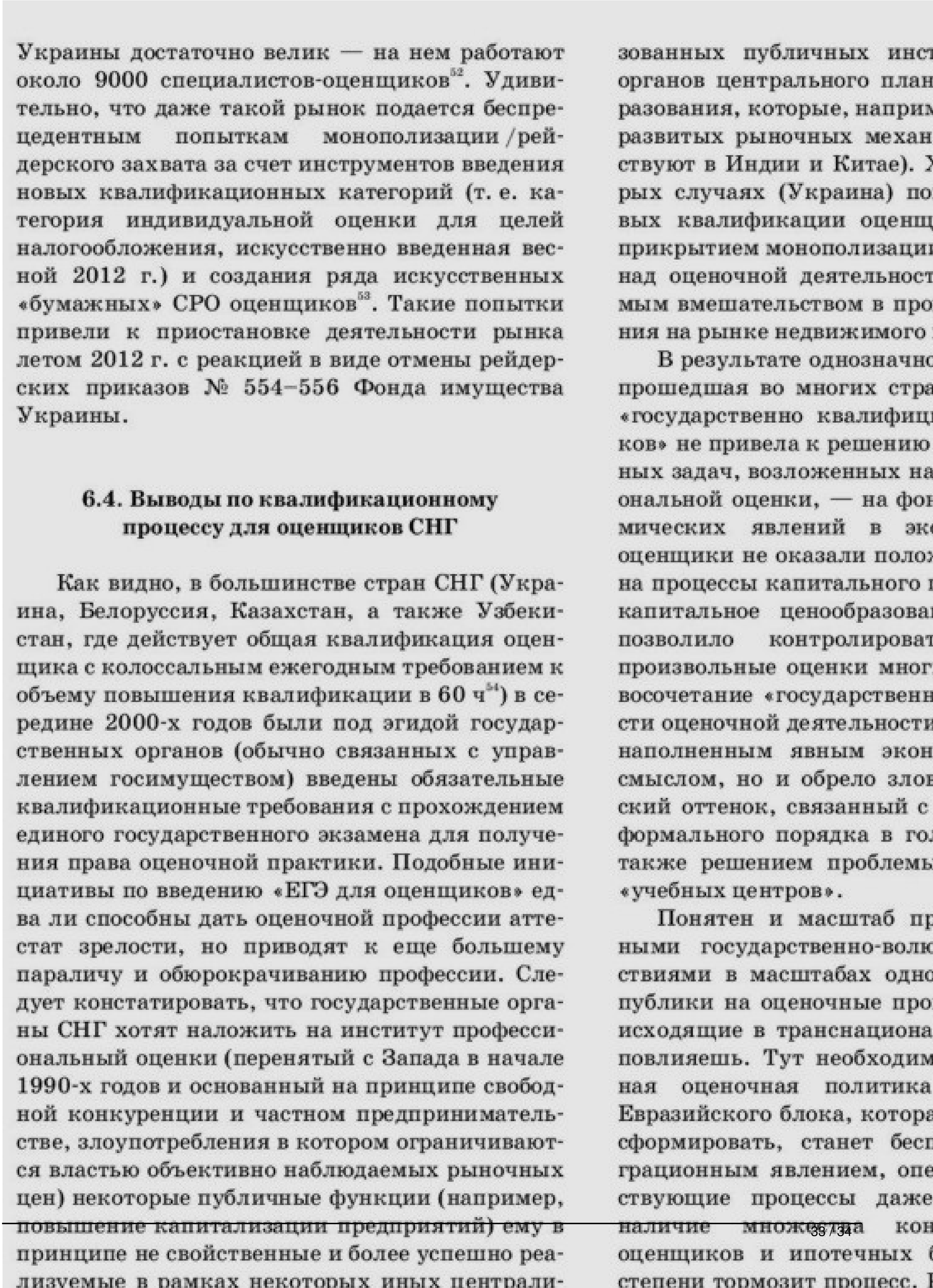
Обязательное повыше
происходит по направлен
квалификационном свиде
По его результатам выдае
прохождении повышении
ляющееся неотъемлемой ч
онного свидетельства (как
тельность таких курсов п
кации составляет 30–40
направления).

Квалификационное сви
Фондом государственного
совместно с учебным заведе
го проводилась предэкзамен
и состоялся квалификацио
основании соответствующе
национной комиссии. За в
онного свидетельства взима
одного необлагаемого нало
дов граждан[51]. Согласно неп
санным в Законе об оцен
требованиям (ст. 16), реше
фикационного свидетельст
заменационной комиссие
утверждается Фондом госу
ства Украины и формирует
ставителей, представителей
ударственной власти, к по
относится реализация госу
ки в вопросах оценки иму
телей, делегированных С
этом представители СРО д
менее 2/3 количественного
онной комиссии, исходя
нального принципа делег
телей от каждой из них. Э
миссия действует на базе
Решение экзаменационной
ются протоколами, а поряд
ционной комиссии устан
государственного имуществ

Как видно из анализа
онных свидетельствовани

---

[46] Согласно ст. 4 Закона «Об основах противодействия и предотвращения коррупции», оценщики отнесены к категории лиц, предоставляющих публичные услуги и приравненные к лицам, уполномоченным на выполнение функций государства. К этой категории также отнесены другие лица, в отношении которых законодательством уста-



Украины достаточно велик — на нем работают около 9000 специалистов-оценщиков[52]. Удивительно, что даже такой рынок подается беспрецедентным попыткам монополизации / рейдерского захвата за счет инструментов введения новых квалификационных категорий (т. е. категория индивидуальной оценки для целей налогообложения, искусственно введенная весной 2012 г.) и создания ряда искусственных «бумажных» СРО оценщиков[53]. Такие попытки привели к приостановке деятельности рынка летом 2012 г. с реакцией в виде отмены рейдерских приказов № 554–556 Фонда имущества Украины.

6.4. Выводы по квалификационному процессу для оценщиков СНГ

Как видно, в большинстве стран СНГ (Украина, Белоруссия, Казахстан, а также Узбекистан, где действует общая квалификация оценщика с колоссальным ежегодным требованием к объему повышения квалификации в 60 ч[54]) в середине 2000-х годов были под эгидой государственных органов (обычно связанных с управлением госимуществом) введены обязательные квалификационные требования с прохождением единого государственного экзамена для получения права оценочной практики. Подобные инициативы по введению «ЕГЭ для оценщиков» едва ли способны дать оценочной профессии аттестат зрелости, но приводят к еще большему параличу и обюрокрачиванию профессии. Следует констатировать, что государственные органы СНГ хотят наложить на институт профессиональный оценки (перенятый с Запада в начале 1990-х годов и основанный на принципе свободной конкуренции и частном предпринимательстве, злоупотребления в котором ограничиваются властью объективно наблюдаемых рыночных цен) некоторые публичные функции (например, повышение капитализации предприятий) ему в принципе не свойственные и более успешно реализуемые в рамках некоторых иных централизованных публичных инст
органов центрального план
разования, которые, наприм
развитых рыночных механ
ствуют в Индии и Китае). Х
рых случаях (Украина) по
вых квалификации оценщ
прикрытием монополизаци
над оценочной деятельност
мым вмешательством в про
ния на рынке недвижимого

В результате однозначно
прошедшая во многих стра
«государственно квалифиц
ков» не привела к решению
ных задач, возложенных на
ональной оценки, — на фон
мических явлений в эк
оценщики не оказали полож
на процессы капитального
капитальное ценообразова
позволило контролироват
произвольные оценки мног
восочетание «государственн
сти оценочной деятельности
наполненным явным экон
смыслом, но и обрело злов
ский оттенок, связанный с
формального порядка в го
также решением проблемы
«учебных центров».

Понятен и масштаб пр
ными государственно-волю
ствиями в масштабах одно
публики на оценочные про
исходящие в транснациона
повлияешь. Тут необходим
ная оценочная политика
Евразийского блока, котора
сформировать, станет бесп
грационным явлением, опе
ствующие процессы даже
наличие множества кон
оценщиков и ипотечных (
степени тормозит процесс.