

# Стандарты оценочной деятельности: зарубежный опыт



**Федотова Марина Алексеевна** —

руководитель Департамента корпоративных финансов и корпоративного управления Финансового университета при Правительстве РФ, доктор экономических наук, профессор.

**Перская Виктория Вадимовна** —

директор Института исследований международных экономических отношений Департамента мировой экономики и мировых финансов Финансового университета при Правительстве РФ, доктор экономических наук, профессор, заслуженный экономист России.

**Григорьев Владимир Викторович** —

доктор экономических наук, профессор Финансового университета при Правительстве РФ.

УДК 338.5

В статье рассматриваются зарубежные стандарты стоимостной оценки: Международные стандарты оценки, Европейские стандарты оценки, а также американские, английские и японские. Представлены три модели регулирования оценочной деятельности: государственная, общественная и совместная модель (государственное и общественное регулирование). Сформулированы преимущества и недостатки зарубежных стандартов оценки. В то же время содержание, состав и структура зарубежных стандартов стоимостной оценки могут быть полезны для создания российских стандартов оценки и для разработки системы единых стандартов стоимостной оценки стран Евразийского экономического союза.

*Ключевые слова*

Международные стандарты оценки, Европейские стандарты оценки, национальные и региональные стандарты, модели регулирования оценочной деятельности, зарубежный опыт стандартизации, английские стандарты оценки, американские стандарты оценки.

Сложность регулирования оценочной деятельности обусловлена многими факторами. В частности, сложно отнести эту деятельность к предпринимательской, где субъект действует в своих собственных интересах, или к общественной деятельности, где субъект действует в общественных интересах. Например, в случае обязательной оценки — оценки государственного и муниципального имущества — оценщик действует в общественных интересах. Исходя из этой двойственности, регулирование оценочной деятельности в Российской



Федерации осуществляется и посредством мер государственного регулирования, и посредством мер, осуществляемых общественными организациями оценщиков (саморегулируемые организации оценщиков), то есть в России осуществляется совместное регулирование оценочной деятельности.

Анализ литературных источников показал, что в зарубежных странах имеются в основном три модели регулирования оценочной деятельности:

- государственное регулирование;
- регулирование через общественные организации (то есть без государственного регулирования);
- совместное регулирование оценочной деятельности.

Методологической основой стандартизации в мире являются Международные стандарты оценки, разрабатываемые и выпускаемые Международным советом по стандартам оценки, объединяющим общественные организации оценщиков Европы и Америки (74 члена из 54 стран).

В предисловии к Международным стандартам оценки дается краткая историческая справка, из которой следует, что период становления профессиональной оценочной деятельности в отдельных странах относится к 1940-м годам, а Международный комитет по стандартам оценки был создан в 1981 г. В качестве одной из основ консолидации деятельности оценщиков различных стран и создания системы согласованных стандартов оценки выступают процессы глобализации международного бизнеса.

Международный совет по стандартам оценки объединяет ряд ведущих мировых экспертов в сфере стоимостной оценки. Деятельность совета поддерживается следующими организациями: *BNP Paribas, Deloitte, Duff & Phelps, Ernst & Young, Grant Thornton, Houliban Lokey, KPMG*, Американская ассоциация оценщиков, Фонд оценки (США), Институт оценки Канады, Канадский институт оценщиков бизнеса, Китайское общество оценщиков,

Английское общество специалистов по недвижимости.

Международный совет по стандартам оценки имеет значительный авторитет в среде мировой политической элиты. Так, по решению «Большой двадцатки» совет включен в целевую группу из десяти организаций, учрежденную в мае 2011 г. для разработки отчета об обеспечении экономической стабильности на рынках капитала в мире. Этот отчет был представлен на встрече «Большой двадцатки» в ноябре 2011 г. В нем особое внимание уделялось гармонизации международных стандартов по



финансовой (бухгалтерской) отчетности, аудиту, стоимостной оценке, страхованию, банкингу, корпоративному управлению и пр.

Международные стандарты оценки имеют следующую структуру (см. рисунок).

*Первый раздел — вводный.* Во введении приводится информация о Международном совете по стандартам оценки (IVSC): его история, члены совета, статус, взаимодействия, руководство и местоположение, излагается содержание Конституции



## Состав и структура международных стандартов оценки

### Раздел 1. Введение

- Информация о Международном совете по стандартам оценки
- Информация о международных стандартах оценки

### Раздел 2. Основные концепции и принципы оценки

- Основные концепции оценки
- Основные принципы оценки
- Основные понятия оценки

### Раздел 3. Кодекс поведения

- Определения и области применения
- Этический кодекс

### Раздел 4. Виды собственности: основные понятия

- Недвижимость
- Движимая собственность
- Бизнес
- Финансовые интересы

### Раздел 5. Международные стандарты оценки

- Введение в международные стандарты
- Виды стоимости: рыночная стоимость
- Виды стоимости: виды стоимости, отличные от рыночной стоимости
- Виды оценки: оценка при существующем использовании
- Оценка при ограничениях рыночного оборота
- Специализированная оценка: износ и старение
- Переоценка и др.

### Раздел 6. Приложения к Международным стандартам

- Оценка для финансовой отчетности
- Оценка для кредитных целей

### Раздел 7. Руководящие указания

- Недвижимость — оценка арендных прав — оценка машин и механизмов
- Нематериальные активы — действующее предприятие — оценка бизнеса — ядовитые вещества — остаточная стоимость замещения
- Комментарий
- Словарь терминов
- Схема взаимодействия стандартов

совета (цели создания, финансовое обеспечение, политика и процедуры и пр.), приводится информация о Международных стандартах оценки (цели и область действия, структура документа в целом, типовая внутренняя структура стандартов, приложений и руководств, этапы развития стандарта).

Во *втором разделе* «Основные концепции и принципы оценки» говорится об общности проблем оценки в разных странах, даются определения понятий «земля», «собственность», «профессия оценщика», «недвижимость», «права на недвижимость», «движимое имущество», «различные типы активов», «амортизация»,

«цена», «стоимость», «рынок», «рыночная стоимость», «стоимость восстановления и замещения», а также «принципы наилучшего использования», «полезность», приводятся методы оценки.

В *третьем разделе* «Кодекс поведения» описывается область действия кодекса, рассматриваются определения, вопросы этики взаимодействия с коллегами и специалистами из других областей, а также конфликт интересов.

В *четвертом разделе* описываются виды собственности, приводятся основные понятия, связанные с оценкой различных типов собственности.

1. Недвижимость — термины и толкования, типы объектов недвижимости, права и ограничения, доли, особенности оценки, основные методы оценки.

2. Движимая собственность — термины и толкования, типы объектов, улучшения, оборудование, оборотный капитал, нематериальные активы, особенности и методы оценки.

3. Бизнес — коммерческая деятельность, действующее предприятие, юридические лица, сложные структуры, инвестиционный бизнес, особенности оценки и методы оценки.

4. Финансовые интересы — виды финансовых интересов при различном партнерстве, инвестиции в недвижимость и ценные бумаги, связь со стандартами финансовой деятельности, особенности оценки.

В *пятом разделе* «Международные стандарты оценки» конкретизируются положения, приведенные в четвертом разделе.

Пятый раздел состоит из введения и двух стандартов: базис оценки — рыночная стоимость и базис оценки — другие нерыночные виды стоимости и нерыночные типы оценок:

- Оценка при существующем использовании.
- Оценка при ограничениях рыночного оборота.
- Специализированная оценка.
- Износ и старение, переоценка и пр.

В *шестом разделе* «Приложения к Международным стандартам» приводятся два стандарта:

1. Оценка для финансовой отчетности.
2. Оценка для кредитных целей.

В седьмом разделе «Руководящие указания» даются руководящие указания, рекомендации и комментарии, детализирующие стандарты по различным видам собственности, приведенные в четвертом разделе Международных стандартов оценки. В состав комплекса руководящих указаний входят следующие документы.

1. Недвижимость.
2. Оценка арендных прав.
3. Оценка машин и механизмов.
4. Нематериальные активы.
5. Действующее предприятие.
6. Оценка бизнеса.
7. Опасные и ядовитые вещества в оценивании.
8. Остаточная стоимость замещения.

Например, руководящие указания № 5 разъясняют особенности оценки рыночной стоимости действующего предприятия.

Кроме комплекта руководящих указаний в последнем разделе даны комментарии, словарь терминов и схемы взаимодействия оценочных стандартов с Международными финансовыми стандартами.

Анализируя состав и структуру Международных стандартов оценки, можно сделать вывод, что они охватывают множество основных оценочных проблем: принципы оценки, кодекс поведения, виды собственности, виды стоимости, виды оценки, оценку для отдельных целей (финансовой отчетности и кредитования), а также дают руководящие указания по оценке различных видов собственности; имеются также словарь и комментарии. В основном в семи разделах дана классификация однородных

стандартов. Так, во втором разделе приводятся стандарты по основным методологическим проблемам, в четвертом — стандарты по объектам оценки. Кроме того, в четвертом разделе «Виды собственности: основные понятия» дается определение понятия «недвижимость», в седьмом разделе «Руководящие указания» также имеется определение понятия «недвижимость».

Кроме того, состав стандартов в отдельных разделах не полон. Например, в шестом разделе «Приложения к Международным стандартам» приведено всего два стандарта: оценка для финансовой отчетности и оценка для кредитных целей, хотя необходимо было бы привести стандарты для других часто встречающихся в практической оценке целей, например оценка для страхования, оценка активов для арбитража и т.д.

Вызывает сомнения корректность названий некоторых разделов Международных стандартов оценки. Например, пятый

раздел называется «Международные стандарты оценки», то есть имеет такое же название, как и вся система международных стандартов оценки. Шестой раздел «Приложения к Международным стандартам», на наш взгляд, не совсем удачно назван, так как в нем приведены два важных функциональных стандарта: оценка для финансовой отчетности и оценка для кредитных целей. Целесообразно было бы назвать его «Функциональные стандарты», и по мере появления новых стандартов для других целей добавлять их в этот раздел.

Наряду с Международным советом по стандартам оценки имеется Европейская ассоциация оценщиков (TEGOVA), объединяющая 59 общественных организаций оценщиков из 40 европейских стран (в том числе и из России). Создание данной Европейской ассоциации оценщиков обусловлено в основном интеграционными процессами в Европе и образованием Европейского союза.



## Любое отклонение от Европейских стандартов оценки сопровождается санкциями. Стандарты оценки могут быть использованы также для правовой защиты оценщиков.

Пришло время, когда аналогичные интеграционные процессы привели к созданию Евразийского экономического союза и, соответственно, к интеграции в финансовой сфере, в том числе в оценочной деятельности.

Европейская ассоциация оценщиков (TEGOVA) была создана на базе Европейской группы оценщиков основных фондов: TEGOVAFA, которая появилась в 1977 г., и организации оценщиков EUROVAL, созданной в конце 1990-х годов.

Европейская ассоциация оценщиков выпускает Европейские стандарты оценки, основной особенностью которых является их ориентация на оценки, выполняемые для целей составления финансовой и бухгалтерской отчетности в соответствии с европейским законодательством. Эти стандарты предназначены для оценщиков и заказчиков и являются ориентиром, устанавливающим минимально допустимый уровень качества выполнения оценочных работ. Стандарты не являются обязательными, а носят рекомендательный характер. На их основе разрабатываются национальные стандарты оценки стран Европейского союза.

Состав и структура Европейских стандартов оценки отличается от состава и структуры Международных стандартов оценки: они более детальные и объемные. В состав Европейских стандартов оценки входят 9 стандартов и 13 методических рекомендаций. В первых трех стандартах рассма-

триваются вопросы, связанные с соответствием данных стандартов Международным стандартам оценки, а также вопросы квалификации оценщиков и вопросы этики.

В четвертом стандарте излагаются цели и принципы оценки, основные подходы к оценке и требования к отчету об оценке, виды стоимости. В пятом стандарте рассматриваются вопросы оценки для целей финансовой отчетности, классификация активов и основанный на этой классификации выбор вида оцениваемой стоимости. В этом же стандарте представлены методические положения оценки, особенности оценки земельных участков и строений, а также особенности оценки уникальных объектов.

В шестом стандарте излагаются положения по оценке объектов залога при ипотечном кредитовании, даются определения «залоговая стоимость», «специальная стоимость обязательств», формулируются требования к оценщику (независимость, ответственность, наличие специальных знаний). Данный раздел требует от оценщика в процессе оценки учета наличия токсичных веществ. В процессе оценки объекта залога необходимо учитывать такие факторы, как обременения, принуждение к продаже, предполагаемая будущая стоимость и др.

Седьмой стандарт посвящен оценке на будущую и прошлую даты, в нем раскрываются понятия инвестиционной стоимости, стоимости при существующем

использовании, будущей стоимости (предсказания).

В восьмом стандарте рассматриваются вопросы инвестиций в ценные бумаги инвестиционных и страховых компаний, а также пенсионных фондов.

Рассматриваются также специфические ситуации, связанные с определением рыночной стоимости, методологические вопросы и вопросы квалификации оценщиков.

В девятом стандарте сформулированы требования к отчету об оценке и вопросы сертификата оценки.


В состав Европейских стандартов оценки входят следующие тринадцать методических рекомендаций по оценке.

1. Факторы, влияющие на стоимость.
2. Оценка специальных объектов.
3. Оценка машин и оборудования.
4. Оценка активов, предназначенных для инвестиций.
5. Оценка сельскохозяйственных объектов.
6. Оценка исторических объектов.
7. Оценка бизнеса.
8. Оценка нематериальных активов.
9. Оценка индексов недвижимости.
10. Международные оценки.
11. Оценка совместных предприятий и обществ с ограниченной ответственностью.
12. Распределение стоимости между землей и зданиями.

### 13. Особенности оценки в различных странах.

Если в процессе практической оценки встречаются ситуации, которые не описаны в Европейских стандартах оценки (например, оценка с целью налогообложения или вынужденной продажи), то используются общие принципы оценки, изложенные в выпущенных стандартах.

Любое отклонение от Европейских стандартов оценки сопровождается санкциями. Стандарты оценки могут быть использованы также для правовой защиты оценщиков. В ряде случаев неприменение стандартов оправдывается особыми обязательствами, которые указываются в договорах об оценке и в отчете об оценке.

Рассмотренные выше Международные стандарты оценки и Европейские стандарты оценки являются продуктами глобализации мировой экономики. Однако эти стандарты были разработаны на основе опыта применения национальных стандартов оценки, в первую очередь на основе американских и английских стандартов оценки. 

ПЭС 16134 / 09.09.2016

#### Использованные источники

1. Международные стандарты оценки. 2011 / Пер. с англ. под ред. Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова. М.: Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2013. 188 с.

2. Европейские стандарты оценки (TEGOVA) [Электронный ресурс] // Swiss Appraisal. URL: <http://www.swissap.ru/appraisal/about/standards/tegova.php>.

3. Единые стандарты профессиональной практики оценки / Под ред. В. Рутгайзера (США) (USPAP). М.: АРМО, Издательский дом «Квинто-Консалтинг», 2005. 232 с.

4. Стандарты оценки RICS. 6-е изд., доп. / Пер. с англ. М.: Альпина Паблшер, 2011. 188 с.



## Standards of Valuation Activities: Foreign Experience

**Fedotova Marina Alekseevna**

*Financial University under the Government of the Russian Federation*

**Perskaya Viktoriya Vadimovna**

*Financial University under the Government of the Russian Federation*

**Grigor'ev Vladimir Viktorovich**

*Financial University under the Government of the Russian Federation*

The article deals with foreign standards of valuation: international valuation standards, European valuation standards, as well as American, British and Japanese. Three models of valuation activities regulation are presented: public model, social and cooperative model (state and public control). Advantages and disadvantages of international valuation standards are formulated. At the same time, the content, composition and structure of international valuation standards can be useful for creating Russian evaluation standards and for developing the system of uniform valuation standards of the Eurasian Economic Union countries.

#### Keywords

International Valuation Standards, European Valuation Standards, national and regional standards, modes for appraisal activity regulation, foreign experience of standardization, British assessment standards, American standards of assessment.

#### References

1. *Mezhdunarodnye standarty otsenki. 2011* [International Valuation Standards. 2011]. Perevod s angl. pod redaktsiyey G.I. Mikerina, I.L. Artemenkova. Moscow, Samoreguliruemaya obshcherossiyskaya obshchestvennaya organizatsiya "Rossiyskoe obshchestvo otsenshchikov", 2013, 188 p.

2. *Evropeyskie standarty otsenki (TEGOVA)* [European Valuation Standards (TEGOVA)]. Swiss Appraisal, available at: <http://www.swissap.ru/appraisal/about/standards/tegova.php>.

3. *Edinye standarty professional'noy praktiki otsenki* [Uniform Standards of Professional Appraisal Practice]. Pod redaktsiyey V. Rutgayzera (USA) (USPAP). Moscow, ARMO, Izdatel'skiy dom "Kvinto-Konsalting", 2005, 232 p.

4. *Standarty otsenki RICS* [RICS Appraisal Standards]. 6-e izd., dop. Moscow, Al'pina Pablisher, 2011, 188 p.