



**Артеменков
Игорь Львович**

Вице-президент
Общероссийской
общественной организации
«Российское общество
оценщиков», председатель
Методического совета РОО,
FRICS, CCIM, FIABCI, REV

Развитие стандартов оценки Российского общества оценщиков

С момента создания в марте 1993 г. Российского общества оценщиков (РОО) одной из основных его задач являлось развитие методической базы и системы стандартов профессиональной деятельности.

Уже на стадии становления РОО принимало меры для повышения качества работы оценщиков — добивалось максимально возможной объективности оценки, повышения профессионального уровня оценщиков, обеспечения методического единства процесса оценки, введения практики оценки в цивилизованные рамки и признания российских оценщиков в международных профессиональных оценочных организациях.

Одним из наиболее эффективных механизмов решения этих задач явилась стандартизация оценочной деятельности.

Первые нормативные документы РОО были приняты в июне 1994 г. (Декларация РОО, Стандарты профессиональной деятельности в области недвижимого имущества, Кодекс профессиональной этики членов РОО). Все эти документы разработаны на основе зарубежных источников — Международных стандартов оценки (МСО 1–4) Международного комитета по стандартам оценки имущества (МКСОИ — IVSC), а также материалов, предоставленных Институтом экономического развития МБРР (EDI of The World Bank), путем их адаптации к условиям России. Принятие первых стандартов завершило этап становления РОО как общероссийской организации профессиональных оценщиков.

Дальнейшее развитие стандартизации в РОО во многом базировалось

на международных и европейских стандартах оценки. Российским оценщикам повезло в том плане, что развитие профессии в нашей стране шло одновременно с развитием международной системы стандартов. Поэтому нам не приходилось «изобретать велосипед» в области методологии оценки.

В статье нами будут рассмотрены основные этапы развития стандартов Российского общества оценщиков, мы расскажем о дальнейших планах РОО в области стандартизации.

Стандарты Российского общества оценщиков 1995 г.

Базовый стандарт РОО «Система нормативных документов Российского общества оценщиков» СТО РОО 10-01-95 был разработан авторским коллективом под руководством М.А. Парфутина и В.Н. Кима. Данный стандарт был принят постановлением Правления РОО 19 мая 1995 г.

Система нормативных документов Российского общества оценщиков (РОО) создавалась в соответствии с развивающимися рыночными отношениями и структурой управления в Российской Федерации на базе действовавшего в то время законодательства, норм, правил и государственных стандартов инвестиционной сферы экономики.

Разрабатываемые нормативные документы РОО были направлены на защиту прав и охраняемых законом интересов потребителей, общества и государства, а также на развитие самостоятельности и инициативы организаций, предприятий и специалистов-оценщиков. Одним из основных

средств решения этой задачи являлось использование методических принципов, которые находили все большее распространение в международной и отечественной практике стандартизации. В отличие от ранее использовавшихся подходов, когда в нормативных документах приводилось подробное описание методов обоснования и расчета, создаваемая система нормативных документов РОО долж-

17. Учет в процессе оценки факторов окружающей среды

Нормативные документы РОО прежде всего устанавливали требования к результатам оценки как услуги, предполагающей адекватное определение рыночной (либо иной) стоимости. Можно констатировать, что Система стандартов РОО, введенная в действие в 1995 г. и дополнявшаяся

дент РОО С.А. Табакова и вице-президент РОО Е.И. Нейман [1].

В Свод стандартов оценки РОО (ССО РОО — 2005) вошли документы Международных стандартов оценки — 2003 (со всеми изменениями и дополнениями 2004 г.) и Европейских стандартов оценки — 2000 (с изменениями, содержащимися в Европейских стандартах оценки — 2003, которые не публиковались на русском языке).

Развитие профессии в нашей стране шло одновременно с развитием международной системы стандартов.

на была содержать в первую очередь характеристики оценки, основанные на требованиях потребителей.

Перечень стандартов Российского общества оценщиков, принятый в 1995 г., включал в себя следующие основные документы.

1. Система нормативных документов Российского общества оценщиков.
2. Классификатор услуг по оценке имущества.
3. Декларация Российского общества оценщиков.
4. Кодекс профессиональной этики.
5. Общие понятия и принципы оценки.
6. Рыночная стоимость как база оценки.
7. Базы оценки, отличные от рыночной стоимости.
8. Оценка в целях финансовой отчетности и смежной документации.
9. Оценка ссудного обеспечения, залога и долговых обязательств.
10. Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества.
11. Оценка производственных средств, машин и оборудования.
12. Стоимость действующего предприятия как база оценки.
13. Оценка нематериальных активов.
14. Оценка объектов интеллектуальной собственности.
15. Оценка минерального сырья.
16. Оценка лесных ресурсов и лесных земель.

ся на протяжении последующих лет нормативными документами, сыграла основополагающую роль в становлении профессиональной оценки в России.

Свод стандартов оценки РОО 2005 г. (ССО РОО — 2005)

В декабре 2004 г. решением Правления Российского общества оценщиков (протокол от 15 декабря 2004 г. № 56) был принят Свод стандартов оценки и введен в действие как внутренний документ РОО в качестве системы стандартов РОО. Свод стандартов оценки РОО (ССО РОО — 2005) вступил в действие с 1 февраля 2005 г. и отменил ранее действовавшую систему стандартов РОО (СТО РОО). Внесение изменений и дополнений в данный Свод стандартов оценки могло быть осуществлено только по решению Правления РОО. Правление рекомендовало всем членам РОО при подготовке отчетов учитывать принятые решения и внести соответствующие изменения в тексты отчетов.

Данный Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков был разработан авторским коллективом под руководством члена Правления РОО профессора Г.И. Микерина и первого вице-президент РОО И.Л. Артеменкова. В работе авторского коллектива участвовали прези-

Права на перевод и издание Международных стандартов оценки — 2003 (International Valuation Standards 2003) были получены Российским обществом оценщиков от Международного комитета по стандартам оценки (International Valuation Standards Committee), а права на перевод и издание Европейских стандартов оценки — 2000 (European Valuation Standards 2000) и Европейских стандартов оценки — 2003 (European Valuation Standards 2003) были получены Рос-



сийским обществом оценщиков от Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA) и Estates Gazette.

По инициативе РОО для полного свода стандартов оценки (ССО-2003) были переведены на русский язык все материалы, вошедшие в официальные издания ЕСО-2003 и МСО-2003. Практически во все ранее переведившиеся и изданные в 2003 г. материалы (МСО-2001 и ЕСО-2000) вносились существенные изменения и дополнения, отраженные в переводах. Полностью переделан Толковый словарь (сводный глоссарий МСО и ЕСО), при этом он сокращен почти в 3 раза за счет терминов, не включенных в МСО и ЕСО, а из новых глоссариев МСО и ЕСО в него внесено более ста дополнений.

Создаваемая система нормативных документов РОО должна была содержать в первую очередь характеристики оценки, основанные на требованиях потребителей.

В представленном Толковом словаре содержится немногим более 500 терминов.

В Свод стандартов оценки включены 62 переведенных документа (не считая предисловий и публикаций, не вошедших в МСО и ЕСО). Из них особенно близки между собой по содержанию и одинаково названы по восемь документов МСО и ЕСО, но и в этих документах есть содержательные различия. Имеются также различия и в том, с каких позиций в разных документах МСО и ЕСО рассматриваются одни и те же или близкие по содержанию вопросы. Различия, связанные с директивами Европейского союза, разъясняются в проведенном ЕГАО «Сравнительном исследовании», перевод которого включен в Общую часть ССО-2003. Большинство же различий носит редакционно-оформительский характер, чему и посвящено проведенное ЕГАО сравнение.

Восемь новейших из 28 документов МКСО, включенных в Свод стандартов оценки (ССО РОО — 2005), имели статус проектов для обсуждения Международным комитетом по стандартам оценки (МКСО), и, соответственно, данные документы могли использоваться только в соответствии с требованиями МКСО.

Свод стандартов оценки РОО (ССО РОО — 2010)

18 декабря 2009 г. Советом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» была утверждена новая редакция свода стандартов оценки РОО (ССО РОО — 2010) (Протокол № 284). Свод стандартов оценки (ССО-2010) Рос-

сийского общества оценщиков (РОО) предназначен для оценки стоимости имущества в Российской Федерации и в других странах СНГ в полном соответствии с принятыми документами:

Федеральные стандарты оценки: Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256), Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255), Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254). Международные стандарты оценки (МСО) — 2007 (International valuation standards (IVS) 2007).

В настоящее время данная редакция является действующей [2] (табл. 1).

В ССО РОО — 2010 вошли в полном объеме Федеральные стандарты оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3), а также переведенные на русский язык стандарты МКСО в редакции 8-го издания (2007 г.). 2-й стандарт МСО «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» не был включен в состав ССО РОО — 2010 как не соответствующий ФСО-2.

В табл. 2 приводятся основные требования к разработке новой редакции ССО РОО — 2013.

Международные и европейские стандарты оценки

Международные стандарты оценки

Международные стандарты оценки разрабатываются Международным комитетом по стандартам оценки — МКСО (International Valuation Standards Committee — IVSC), международной организацией, созданной в 1981 г. и объединяющей в настоящее время профессиональные организации оценщиков более чем из 70 стран мира. Российскую Федерацию в данной организации представляет Российское общество оценщиков.

Основная задача МКСО — разрабатывать и публиковать «в общественных интересах» стандарты оценки, руководства и технические документы по процедуре оценки активов для различных целей (как частных, так и общественных) и способствовать их признанию и соблюдению во всем мире.

Вторая задача МКСО — обеспечение гармонизации стандартов различных стран и выявление различий в формулировках или применении стандартов.

Отдельная цель МКСО — добиваться признания МСО в финансовых отчетах, составляемых по Международным стандартам финансовой отчетности в частном и публичном секторах, поскольку важный вклад МКСО в видение развития национальных институтов ПСО заключается в лоббировании признания того факта, что

Таблица 1

Содержание свода стандартов оценки — 2010 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (СОО РОО — 2010)	
Номер документа	Название
<i>Федеральные стандарты оценки</i>	
ФСО № 1	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256)
ФСО № 2	Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255)
ФСО № 3	Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254)
<i>Раздел 1. Общие вопросы</i>	
СОО РОО — 1-01-2010	Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки
СОО РОО — 1-02-2010	Правила деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
СОО РОО — 1-03-2010	Типы имущества Международных стандартов оценки
<i>Раздел 2. Стандарты</i>	
<i>Введение в Международные стандарты оценки 1–3</i>	
СОО РОО — 2-01-2010	МСО-1. Рыночная стоимость как база оценки
СОО РОО — 2-02-2010	МСО-3. Составление отчета об оценке
СОО РОО — 2-03-2010	МПО-1. Оценка для финансовой отчетности Дополнение А. Дальнейшее руководство по бухгалтерскому учету аренды
СОО РОО — 2-04-2010	МПО-2. Оценка для целей залогового кредитования
СОО РОО — 2-05-2010	МР-1. Оценка стоимости недвижимого имущества
СОО РОО — 2-06-2010	МР-2. Оценка стоимости интересов [прав] аренды
СОО РОО — 2-07-2010	МР-3. Оценка стоимости установок, машин и оборудования
СОО РОО 2-08-2010	МР-4. Оценка стоимости нематериальных активов
СОО РОО — 2-09-2010	МР-5. Оценка стоимости движимого имущества
СОО РОО — 2-10-2010	МР-6. Оценка стоимости бизнеса
СОО РОО — 2-11-2010	МР-7. Оценка при наличии опасных и токсичных веществ
СОО РОО — 2-12-2010	МР-8. Затратный подход для целей подготовки финансовой отчетности (А33) Дополнение А. Тест на адекватную прибыльность при применении метода амортизированных затрат замещения (А33)
СОО РОО — 2-13-2010	МР-9. Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночной оценки и инвестиционного анализа
СОО РОО — 2-14-2010	МР-10. Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества
СОО РОО — 2-15-2010	МР-11. Экспертиза (рецензирование) оценки стоимости
СОО РОО — 2-16-2010	МР-12. Оценка стоимости имущества, связанного с торговлей
СОО РОО — 2-17-2010	МР-13. Массовая оценка для налогообложения имущества
СОО РОО — 2-18-2010	МР-14. Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях
СОО РОО — 2-19-2010	МР-15. Оценка стоимости объектов исторического имущества
<i>Приложение</i>	
Глоссарий терминов МСО-2007	

Таблица 2

Основные требования к разработке новой редакции ССО РОО — 2013

Пункт	Название
	«Разработка и введение в действие стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков — Свода стандартов Российского общества оценщиков — 2013 (ССО РОО — 2013) с учетом новых федеральных, международных (МСО-2011) и европейских (ЕСО-2012) стандартов, а также наилучшей мировой и отечественной практики методологического обеспечения профессиональной оценочной деятельности»
4.1.1	Новая структура стандартов РОО (ССО РОО — 2012)
4.1.2	Основные стандарты РОО
4.1.3	Правила этического поведения (Кодекс этики) РОО
4.1.4	Правила (Методические рекомендации) РОО
4.2.1	Новая структура стандартов РОО, включающая обновленные (с учетом ФСО № 1 — ФСО № 6, Международных стандартов оценки МСО — 2011 (9-й редакции), Европейских стандартов оценки — 2012 (7-е издание)) основные стандарты и правила СРО РОО. Включает: <ul style="list-style-type: none"> • введение; • определение основных терминов и понятий; • общую часть, содержащую базовые принципы оценки, разъяснения понятий «рыночная стоимость», «базы оценки, отличные от рыночной стоимости» (включая понятия «справедливая стоимость», «специальная стоимость», «ипотечная стоимость» и др.); • принципиальную схему структуры стандартов РОО
4.2.2	Основные стандарты РОО включают: <ul style="list-style-type: none"> • рамки проведения работ (условия привлечения оценщика); • проведение оценки; • составление отчета об оценке.
4.2.3	Правила этического поведения (Кодекс этики) воспроизводятся в имеющейся редакции
4.2.4	Правила (Методические рекомендации) РОО включают: <ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка недвижимого имущества, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • особенности оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости; • особенности оценки объектов недвижимости для нужд судопроизводства (включая оценку ущерба от залива); • особенности оценки коммерческой и жилой недвижимости для целей залога и ипотечного кредитования. 2. Оценка машин, оборудования и транспортных средств, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • особенности оценки стоимости ущерба транспортных средств в результате ДТП. 3. Оценки НМА и интеллектуальной собственности. 4. Оценка бизнеса и интересов в бизнесе
5.1	Основные стандарты РОО являются аутентичным текстом международных стандартов МСО-101, МСО-102 и МСО-103 международных стандартов оценки МСО-2011 (9-й редакции) и аналогичных стандартов ЕСО-2012
5.2.	Правила (Методические рекомендации) РОО разрабатываются в едином формате и состоят из разделов: <ul style="list-style-type: none"> • введение (исходные положения); • сфера применения; • используемые термины и их определения; • нормативные ссылки; • требования к заданию на проведение оценки; • требования к сбору и представлению исходных данных; • правила проведения оценки с применением сравнительного подхода; • правила проведения оценки с применением доходного подхода; • правила проведения оценки с применением затратного подхода; • согласование результатов и определение итоговой величины; • оформление результатов оценки; • заключительные положения; • дата вступления в силу; • приложение: примеры проведения расчетов стоимости объекта оценки; • рекомендуемые литературные источники

именно профессионально квалифицированные оценщики различных стран являются специалистами, которым под силу проведение бухгалтерских измерений, в том числе в соответствии с МСФО. Таким образом,

заслугой МКСО является обеспечение того, что в глазах бухгалтерского сообщества профессиональный оценщик признается как специалист по бухгалтерским измерениям стоимости имущества.

Ни в США, ни в Европе «нормативы», или «стандарты», оценки не рассматриваются в качестве незыблемого свода законов. Вот почему одной из основных задач IVSC является достижение согласованности между нацио-

нальными стандартами оценки и стандартами, которые наиболее подходят для нужд международного сообщества.

Стандарты и связанные с ними нормативные материалы на данный момент выражают общее мнение более 70 государств — членов IVSC. Международные стандарты оценки имеют некоторую единую основу, прочный фундамент, отражающий единство экономических принципов, не зависящих от политических границ. В настоящее время IVSC в своей деятельности уделяет особое внимание взаимной увязке стандартов оценки и стандартов финансовой отчетности, разрабатываемых Международным комитетом по стандартам финансовой отчетности.

Первое издание Международных стандартов оценки (МСО) вышло в 1994 г., оно включало всего четыре базовых стандарта.

1 июля 2000 г. IVSC принял новую редакцию Международных стандартов оценки (МСО-2000), по количеству включенных в нее документов практически в 2 раза превышающую ранее действовавшие МСО, а 26 июля 2001 г. были приняты МСО в редакции 2001 г. (МСО-2001). Это издание развивало и углубляло положения МСО-2000 и отражало актуальные изменения на рынке оценочных услуг. В МСО-2001 были включены рекомендации по оценке для целей финансовой отчетности, доработанные с участием Международной комиссии по стандартам финансовой отчетности (IASB).

Стандарты включали в себя вступительный раздел, посвященный общим понятиям и принципам оценки, который служит основой для каждого из стандартов. Рыночная стоимость и базы, отличные от рыночной стоимости, рассматривались в стандартах-1 и -2 соответственно. Помимо стандартов МСО-2001 содержало две рекомендации по применению стандар-

тов. (Рекомендация по применению стандартов № 1 рассматривала особенности их применения для целей финансовой отчетности, Рекомендация по применению стандартов № 2 — их применение при оценке, проводимой для целей кредитования под залог.) МСО-2001 включало также семь методических руководств, посвященных вопросам оценки недвижимости, арендных прав, машин и оборудования, нематериальных активов, бизнеса, а также учету токсичных загрязнений при оценке. В трех комментариях (1–3) к МСО были рассмотрены особенности проведения оценки на развивающихся рынках, оценки активов общественного (государственного) сектора, а также вопросы, связанные с оценкой активов в соответствии с требованиями Базельского комитета по банковскому надзору (Basel committee of banking supervision). Стандарт снабжен развернутым глоссарием используемых терминов.

Наиболее всеобъемлющим стало 7-е издание МСО 2005 г. В нем была продекларирована компетенция МССО: в сфере регулирования массовой оценки для налогообложения — Международное руководство МР-13 «Массовая оценка для налогообложения имущества» (область, которая регулируется стандартами Мас-

совой оценки МАНО) и в сфере стоимостной оценки минеральных ресурсов — МР-14 «Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях» (область VALMIN, МСФО). В 7-м и 8-м изданиях (2005 и 2007 г. соответственно) стандарты МСО начали оформляться как методологические и технические стандарты высокого уровня, операционное применение которых должно дополняться «техническими документами» более низкого уровня — международного или национального.

Однако после реформирования комитета (МКСО) и преобразования его в совет (МССО) логика фактического, если и не декларируемого, развития МСО изменилась. В последнем издании МСО-2011, объем которого по сравнению с предыдущими изданиями сократился в два с лишним раза, наблюдается явное превращение стандартов МСО из методологическо-технических в операционно-процессуальные стандарты (с выделением Кодекса этики из состава самих стандартов). В стандартах теперь рассматривается процесс проведения оценочной работы с начального этапа — заключения договора-задания на оценку до конечного этапа, каковым является подготовка и сдача отчета об оценке.

АФК
Группа компаний

Азбука от АФК:

А	Ф	К
Аудит Активы Аргументированная оценка	Финансы Факты Фундаментальные решения	Консалтинг Конфиденциальность Комплексный подход
afkgroup.com		
Т.: +7(812) 326-20-06		

С концептуально-терминологической точки зрения в процессе проведения нами работ по переводу издания МСО-2011 на русский язык также выяснилось, что единственный новый термин, который не встречался в прежних изданиях и которому потребовалось подобрать русский эквивалент, — это выражение *score of work* («задание на оценку»). Он относится к категории процессуальных, а не методологических терминов.

В плане методологии в Принципах МСО-2011, которые теперь занимают место раздела «Общие понятия и принципы оценки» из прежних изданий МСО, отмечаются некоторые нововведения, связанные со следующими понятиями:

- прояснением понятия «рынок» в концепции «рыночной стоимости» (а также смежных, пришедших из области бухгалтерских измерений по справедливой стоимости по МСФО понятий, таких как «наиболее выгодный рынок», «основной рынок» и пр.) и типичного уровня агрегации активов при их предложении на таком рынке;
- введением важного уточнения относительно того, что оценщик работает не с самой стоимостью, а лишь с показателями стоимости (*indications of value*);
- расширением логики построения баз оценки, основанной на принципе «база + квалификатор».

Многолетняя деятельность IVSC по разработке стандартов привела к осознанию того факта, что стандартизация на международном уровне существенно отличается от процесса создания национальных стандартов. Поэтому в практике стандартизации в Российском обществе оценщиков учитываются все основные требования МСО, не противоречащие национальному законодательству РФ.

Европейские стандарты оценки

Европейская группа оценщиков основных фондов (TEGoVOFA) была создана в 1977 г. как некоммерческая ассоциация национальных организа-

ций оценщиков западноевропейских стран. После слияния с аналогичной организацией EUROVAL группа в настоящее время называется Европейской группой ассоциаций оценщиков (The European Group of Valuers Associations — TEGoVA). Одной из главных целей при создании этой организации была разработка общих стандартов оценки, отражающих взгляды профессиональных организаций во всех странах Европейского союза.

В настоящее время членами TEGoVA являются профессиональные оценочные организации Европейского союза. Активно участвуют в работе этой организации партнеры из стран Центральной и Восточной Европы, в том числе из России (Российское общество оценщиков), Чешской Республики, Венгрии, Польши, Болгарии, Румынии и Албании.

TEGoVA в настоящее время работает в тесном сотрудничестве с Международным комитетом по стандартам оценки.

Одной из главных особенностей Европейских стандартов оценки (ЕСО) является их ориентация на оценку, выполняемую в соответствии с законодательством Европейского союза.

С точки зрения рядового оценщика и клиента — потребителя оценочных услуг, настоящие стандарты являются ориентиром, устанавливающим минимально допустимый уровень качества выполнения оценки, обусловленный статусом и квалификацией оценщика, содержанием договоров на выполнение оценки и отчетов об оценке, а также применяемыми методическими подходами к оценке в конкретных ситуациях.

Следует отметить, что Европейские стандарты оценки не имеют обязательного характера для членов организации. Они рекомендуются для применения как представляющие лучший опыт и дающие импульс к принятию соответствующих национальных стандартов стран ЕЭС. Целью ЕСО является обеспечение:

- помощи оценщикам в подготовке согласованных отчетов для их клиентов путем предоставления ясных руководств;
- согласованной оценки за счет использования стандартного определения рыночной стоимости и подходов к оценке;
- стандартов качества за счет утверждения общепринятого уровня квалификации;
- основы для экономического анализа эффективного использования земли и строительных ресурсов;
- понимания роли оценщика;
- установления процедур, делающих возможным ясное, точное, однозначное определение стоимости в соответствии с национальным законодательством и Международными стандартами оценки и бухгалтерского учета.

Международные стандарты оценки, изданные МКСО, должны поддерживаться в тех странах ЕС, где они совместимы с национальным законодательством, для того чтобы гарантировать со-

Издания переводов на русский язык МСО

1. *Международные стандарты оценки. Кн. 1 / Г.И. Микерин (руководитель), М.И. Недужий, Н.В. Павлов, Н.Н. Яшина. М.: Типография «НОВОСТИ», 2000. 264 с.*
2. *Международные стандарты оценки. Кн. 2 / Г.И. Микерин (руководитель), М.И. Недужий, Н.В. Павлов, Н.Н. Яшина. М.: Типография «НОВОСТИ», 2000. 360 с.*
3. *Международные стандарты оценки — 2003. 6-е изд. / Г.И. Микерин, Н.В. Павлов, И.Л. Артеменков. РОО, 2003.*
4. *Международные стандарты оценки — 2007. 8-е изд. / Пер. с англ. И.Л. Артеменкова, Г.И. Микериной, Н.В. Павлова, А.И. Артеменкова; Под ред. Г.И. Микериной, И.Л. Артеменкова. М.: Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2009. 422 с.*

гласованность оценки в соответствии с лучшей мировой практикой.

Первая редакция Европейских стандартов оценки (так называемая Голубая книга) была принята в 1997 г. Она посвящена в основном проблемам стандартизации в области оценки недвижимости. Это особо подчеркивалось в названии стандартов — Approved European Property Valuation Standards (Одобренные европейские стандарты оценки недвижимости).

Наиболее детальные Европейские стандарты оценки были приняты в 2000 г. Данный документ включал в себя 9 стандартов и 13 методических рекомендаций. При этом в стандартах 1–3 рассматривались вопросы, связанные с соответствием данных стандартов Международным стандартам оценки, а также вопросы, связанные с квалификацией оценщика и его профессиональной этикой.

В стандарте 4 рассматриваются основные принципы оценки и подходы к составлению отчета об оценке. Данный стандарт также включает определение основных целей и баз оценки, определения различных видов стоимости, таких как рыночная стоимость, рыночная стоимость прав аренды, рыночная стоимость в соответствии с законодательством ЕС, справедливая стоимость, стоимость при существующем использовании, стоимость при альтернативном использовании, стоимость замещения с учетом износа.

В стандарте 5 рассматриваются вопросы, связанные с оценкой для целей финансовой отчетности. В нем приводятся классификация активов и основанный на ней выбор базы оценки. Стандарт также включает раздел, в котором даются основные определения, освещаются вопросы методологии оценки, особенности оценки земли, зданий, специальных объектов.

Стандарт 6 посвящен проблемам оценки недвижимости, выступающей в качестве залога, а также иных пред-

метов залога при ипотечном кредитовании. В данном стандарте даются определения таким понятиям, как залоговая стоимость, специальная стоимость обязательств, а также определяются особые требования к оценщику, такие как его независимость, ответственность и наличие специальных знаний. Данный раздел требует от оценщика в процессе оценки учета наличия токсичных веществ. Также в процессе оценки для ипотечного кредитования, согласно стандартам, необходимо учитывать такие факторы, как принуждение к продаже, и такие понятия, как альтернативное использование объекта оценки и его предполагаемая будущая стоимость. В данном стандарте также рассматриваются вопросы, связанные с оценкой собственности, занимаемой собственником или являющейся объектом инвестиций, и проблемы оценки, связанные с вынужденной продажей.

Стандарт 7 посвящен оценкам, связанным с предполагаемой стоимостью на будущую дату, и предполагаемым оценкам. В данном стандарте раскрываются такие понятия, как инвестиционная стоимость (стоимость при существующем использовании), оценка на определенную дату в будущем или прошлом, предсказание будущей стоимости.

Стандарт 8 посвящен вопросу инвестиций в ценные бумаги инвестиционных и страховых компаний и пенсионных фондов. В стандарте рассматриваются вопросы, связанные с определением рыночной стоимости в соответствии с директивами ЕС, а также вопросы методологии оценки, квалификации оценщика.

Стандарт 9 рассматривает вопросы, связанные с представлением результатов оценки, и формы сертификата оценки.

Данный документ также включает 13 следующих методических рекомендаций по оценке:

1) факторы, влияющие на стоимость;

Издания переводов на русский язык ЕСО

1. Утвержденные Европейские стандарты оценки недвижимости / Пер. и ред. Е.И. Тарасевича по поручению TEGoVA Европейской группы ассоциаций оценщиков, Peter Champness and Estates Gazette, 1997, Российское общество оценщиков, 1998.

2. Европейские стандарты оценки 2009 г. 6-е изд. / Пер. с англ. И.Л. Артеменкова; Под ред. И.Л. Артеменкова. М.: Общероссийская организация «Российское общество оценщиков», 2010. 125 с.

3. Европейские стандарты оценки — 2003 / Пер. с англ. И.Л. Артеменкова, Г.И. Микерина, Н.В. Павлова. М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2006. 502 с.

- 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) международная оценка;
- 11) оценка совместных предприятий и обществ с ограниченной ответственностью;
- 12) распределение стоимости между землей и зданиями;
- 13) особенности оценки в различных странах.

К ЕСО-2000 даются приложения, где были рассмотрены вопросы, касающиеся сертификации оценщиков, рецензирования отчетов об оценке, этики оценщика.

Следующая редакция ЕСО вышла в 2003 г. В ней не было значительных изменений.

Шестое издание (2009 г.) явилось переломным в развитии Европейских

Таблица 3

Оглавление новой редакции ЕСО

Раздел	Название
<i>Предисловие издателя</i>	
<i>Members of the EVS Editorial Board</i>	
<i>Предисловие председателя TEGoVA</i>	
<i>Введение</i>	
Часть 1	<i>Европейские стандарты оценки</i>
ЕСО-1	Рыночная стоимость
ЕСО-2	Базы оценки, отличные от рыночной стоимости
ЕСО-3	Квалифицированный оценщик
ЕСО-4	Процесс оценки
ЕСО-5	Отчет об оценке
Часть 2	<i>Европейские применения оценки</i>
ЕПО-1	Оценка для целей финансовой отчетности
ЕПО-2	Оценка для целей кредитования
ЕПО-3	Оценка имущества для целей секьюритизации
ЕПО-4	Определение страховой стоимости
ЕПО-5	Применение инвестиционной стоимости (ценности) для отдельных инвесторов
Глоссарий	
Члены TEGoVA	

стандартов оценки — в нем фактически была реализована новая концепция развития стандартов. Это издание практически полностью посвящено оценке недвижимости. Его объем существенно сократился по сравнению с предыдущей редакцией (100 страниц против более чем 250).

Последнее, седьмое, издание ЕСО вышло в начале 2012 г. и вступило в силу с 1 июня 2012 г., замещая собой предыдущие издания ЕСО.

В ЕСО-2012 приводятся разъяснения влияния норм ЕС на функционирование рынка недвижимости. В трех разделах ЕСО содержатся Европейские стандарты оценки и правила применения (часть I), законодательство Европейского союза, имеющее отношение к оценке имущества (часть II), а также ряд технических документов (часть III). В табл. 3 приводится оглавление новой

редакции ЕСО. РОО готовит перевод данного издания ЕСО на русский язык, оно выйдет в середине 2013 г.

Развитие государственных (федеральных) стандартов оценки в Российской Федерации

Правовые основы стандартизации в Российской Федерации в начале 90-х годов прошлого века были установлены Законом РФ «О стандартизации». Стандартизация представляет собой деятельность по установлению норм, правил, характеристик продукции, услуг, процессов.

Основные задачи системы стандартизации услуг в области оценки следующие:

- обеспечение взаимопонимания и взаимодействия между всеми сторонами — участницами процесса оценки имущества;

- формирование нормативной базы для обеспечения проведения сертификации услуг по оценке;
- установление единых требований к методам оценки, содержанию и форме отчетов по оценке;
- создание и ведение системы классификации и кодирования технико-экономической информации, используемой при оценке;
- гармонизация терминологии, классификации услуг, методов оценки в соответствии с международными стандартами;
- содействие соблюдению законодательства Российской Федерации средствами и методами стандартизации.

После принятия в 1998 г. Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» начиная с сентября 1999 г. в соответствии с поручением Правительства РФ от 20 сентября 1999 г. № 932 Министерством государственного имущества России совместно с другими заинтересованными ведомствами и в тесном сотрудничестве с профессиональными организациями оценщиков велась разработка проектов стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности были утверждены постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001 г. № 519. Согласно этому постановлению, разработка и утверждение методических рекомендаций по оценочной деятельности применительно к различным объектам оценки (по согласованию с федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими регулирование в соответствующей сфере деятельности), видам стоимости объектов оценки, проведению оценки, а также экспертизы отчетов об оценке было возложено на Министерство имущественных отношений Российской Федерации (Минимущество России).

Требования стандартов являлись обязательными к применению субъекта-

ми оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки.

Согласно требованиям стандартов, при составлении отчета об оценке оценщик был обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

В стандартах оценки давались определение основных видов стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки. Помимо определения рыночной стоимости объекта оценки в стандартах приводилось определе-

был *вправе* самостоятельно выбрать в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки, определяемые в стандартах как способ расчета стоимости объекта оценки. Оценщик на основе результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, определяет итоговую величину стоимости объекта оценки. При этом согласно требованию стандартов итоговая стоимость объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не было предусмотрено иное.

Раздел III стандартов определял основные требования к проведению оценки, этапы проведения оценки, порядок сбора и обработки информации.

Оценка объекта может проводиться только при соблюдении требования независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

ние видов стоимости, отличных от рыночной. К таким видам относились:

- стоимость объекта оценки с ограниченным рынком товаров;
- стоимость замещения объекта оценки;
- стоимость воспроизводства объекта оценки;
- стоимость объекта оценки при существующем использовании;
- инвестиционная стоимость объекта оценки;
- стоимость объекта оценки для целей налогообложения;
- ликвидационная стоимость объекта оценки;
- утилизационная стоимость объекта оценки;
- специальная стоимость объекта оценки.

В стандартах давалось определение трех основных подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного. Согласно требованиям стандартов, оценщик при проведении оценки обязан был использовать данные подходы к оценке или обосновать отказ от их использования. При этом оценщик

Оценка объекта может проводиться только при соблюдении требования независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В случае если оценщик не отвечает указанному требованию, он обязан сообщить об этом заказчику и отказаться от заключения договора об оценке. При заключении договора об оценке оценщик обязан предоставить заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе о порядке лицензирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету об оценке, а также о стандартах оценки. Факт предоставления такой информации фиксируется в договоре об оценке.

Статья 20 стандартов устанавливает шестимесячный срок действительности итоговой величины стоимости объекта оценки для целей совершения сделок.

После принятия в 2007 г. новой редакции Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Министерством экономического развития и торговли были приняты первые три федеральных стандарта оценки (ФСО). В настоящее время действует шесть федеральных стандартов оценки.

Согласно нормам Закона № 135-ФЗ, разработка федеральных стандартов оценки входит в компетенцию Национального совета по оценочной деятельности (НСОД), объединяющего все саморегулируемые организации оценщиков. Однако дальнейшая разработка федеральных стандартов оценки НСОДом практически приостановлена из-за серьезных разногласий между членами НСОД. В этой ситуации Министерство экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития), которое утверждает ФСО, приняло решение о формировании Экспертного совета по оценке при Минэкономразвития для продолжения дальнейшей работы над стандартами.

Положительным моментом является вступление Минэкономразвития в качестве члена в Международный совет по стандартам оценки в 2012 г. Это, на мой взгляд, будет способствовать гармонизации Федеральных стандартов оценки и МСО.

ПЭС 13024/01.02.2013

Литература

1. Международные стандарты оценки: Перевод, комментарии, дополнения (кн. 1; 421 с.); Глоссарий к Международным стандартам оценки (кн. 2; 313 с.) / Г.И. Микерин, М.И. Недужий, Н.В. Павлов, Н.Н. Яшина. Консультанты: академик Д.С. Львов, проф., д. э. н. М.А. Федотова. НФПК, ГУУ, Российское общество оценщиков. — М.: Типография «НОВОСТИ», 2000.
2. Свод стандартов оценки — 2010 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО — 2010). М.: Российское общество оценщиков. 2010.