**Международные стандарты оценки недвижимости**

Реферат по дисциплине Экономика недвижимости выполнил студент группы 3/39 Мурадов М.

Ивановский государственный химико-технологический университет

Институт управления финансов и информационных систем

Кафедра экономики и финансов

Иваново 2004

**Введение**

Профессиональные нормы оценки — это стандарты профессиональной практики оценки, разрабатываемые профессиональными организациями и государством для контроля за деятельностью своих членов. Знание стандартов позволяет оценщикам использовать единую терминологию, понятийный аппарат и методики оценки.

Оценка имущества уходит своими корнями в классическую и современную экономику. К 40-м гг. XX столетия во многих странах были разработаны в основном схожие между собой принципы и методики оценки, однако лишь во второй половине века начал развиваться подход к понятию оценки как к профессиональной дисциплине[[1]](#footnote-1).

На протяжении 60-70-х гг. ряд национальных организаций оценщиков разработали и опубликовали стандарты профессиональной практической деятельности для своих членов. Этому примеру последовали другие. Содержание стандартов сочетало соображения профессионального порядка с практическими потребностями рынка. В некоторых странах стандарты были инкорпорированы полностью или частично в национальные законы и нормативные акты. Некоторые организации выработали контрольные и исполнительные процедуры, позволяющие выражать осуждение и лишать профессионального статуса члена организации в случае серьезного нарушения им стандартов или связанных с ними этических норм.

Анализ содержательной деятельности авторитетных зарубежных профессиональных объединений оценщиков однозначно свидетельствует о том, что решение их основной функциональной задачи в рамках рыночной экономики — обеспечение потребителей профессиональными услугами высокого качества — достигается путем стандартизации процедур оценочной деятельности. Другими словами, стандартизация является стержнем всей деятельности объединений оценщиков как в национальном, так и в международном масштабе.

**Международные стандарты оценки (МСО) как свод единообразных правил**

Для проведения профессиональной оценки имущества оценщикам необходимо руководствоваться определенными правилами и использовать специальную для данной области деятельности терминологию, что в совокупности представляет собой своеобразный профессиональный «инструмент» оценщика. Данное обстоятельство ясно осознавали разработчики Международных стандартов оценки, поэтому одной из задач Международных стандартов является обеспечение оценщиков определенным набором средств по проведению оценки имущества. С такой точки зрения Международные стандарты оценки представляют собой весьма значительный документ. Для наглядности можно привести некоторые цифры[[2]](#footnote-2). Четыре ныне действующих стандарта оценки имущества определяют 16 базовых видов стоимости, более 30 специальных терминов; 27 статей стандартов посвящены правилам раскрытия оценщиками информации о произведенной оценке и корректному составлению итоговых отчетов; около 60 положений стандартов содержат подробные правила, устанавливающие, какой вид стоимости и соответствующий ему метод вычисления данного вида стоимости следует применять оценщикам при оценке различных имущественных активов. Устанавливаемые стандартами правила представляют собой систему взаимосвязанных норм, которая определяется в первую очередь структурой построения норм каждого из стандартов. Разделы стандартов составлены в определенной последовательности, начиная с указания назначения стандарта и сферы его применения, затем определения терминологии, далее следуют правила, предписывающие определенную последовательность проведения оценки, и методология определения того или иного базового вида стоимости. Самостоятельный раздел каждого стандарта посвящен правилам составления отчета о проведенной оценке. Указанная структура повторяется для каждого из четырех стандартов, что в целом делает Международные стандарты оценки единым сбалансированным и полноценным актом.

Интерес вызывает вопрос, на чем основано сведение правил оценки различных имущественных активов в единый документ. Разработчики МСО при конструировании правил, входящих в стандарты, ставили перед собой задачу выйти на более высокий уровень обобщения, и, абстрагируясь от правил оценки отдельных видов имущественных активов, стремились создать такие нормы, которые подходили бы к оценке многих имущественных активов. В результате включенные в МСО правила носят настолько общий характер, что разработанные стандарты вполне обоснованно можно назвать сводом принципов оценки, т.е. более широких и общих норм.

При формулировании общих принципов оценки разработчики стандартов неизбежно должны были найти ключевые критерии для оценки любых имущественных активов. Таким критерием является «полезность». Как отмечается в разделе 7 введения в МСО, «ключевым критерием для оценки любого недвижимого или движимого имущества является его полезность. Общей целью процедур, используемых в процессе оценки, является определение и количественное выражение степени полезности оцениваемого имущества». «Полезность» имущественного актива является экономической категорией, которая выражается в том или ином виде стоимости. При этом наиболее часто используется понятие рыночной стоимости.

Другим критерием сведения правил оценки в единый документ является признание их разработчиками стандартов в качестве «лучших», т.е. в максимальной степени удовлетворяющих потребностям проведения профессиональной оценки. Признание каких-либо правил в качестве «лучших» осуществляется в ходе работы Международного комитета по стандартам оценки путем обобщения национальной практики оценки государств-членов МКСО. В связи с этим Международные стандарты оценки представляют собой свод единообразных практических правил проведения оценки, созданный путем обобщения различной национальной практики. Но в отличие от национальных стандартов оценки государств-членов МКСО свод правил проведения оценки на международном уровне имеет иной качественный уровень.

Имеется в виду следующее. Если национальный стандарт оценки есть «лучшая» национальная практика, то международный стандарт оценки не представляет собой лишь лучший из национальных стандартов, а образуется путем обобщения национальной практики оценки разных стран. Точнее говоря, международный стандарт вбирает в себя правила, содержащиеся в различных национальных стандартах оценки, способные, по мнению членов Международного комитета по стандартам оценки, в максимальной степени отражать потребности профессиональной оценки имущества на международном уровне. Так, например, в п. 9.1 введения в Международные стандарты оценки применительно к отчетам об оценке сказано, что «целью стандартов является установление международных правил, призванных уменьшить или устранить путаницу при использовании отчетов об оценке и способствовать лучшему их пониманию».

Следует отметить, что каждый член комитета стремится к включению в международный стандарт своей национальной практики, происходит своеобразная борьба. Так, например. Федеральный союз оценщиков ФРГ (ВVS) официально провозгласил цель своей работы в международном Комитете по стандартам оценки — привнести национальные и общеевропейские методы и определения с тем, чтобы они были признаны на международном уровне. Это важно, отмечает уполномоченный представитель ВVS, поскольку создает дополнительную уверенность в выводах немецких и европейских оценщиков, что в дальнейшем позволит работать по известным им методам.

Поскольку Международные стандарты оценки содержат целый ряд правил проведения оценки имущества, то они рассматривались выше как свод единообразных правил проведения оценки имущества, созданный путем обобщения различной национальной практики оценочной деятельности. Такое заявление требует уточнения. В отечественной литературе И.С. Зыкиным отмечалось, что своды единообразных правил как «квазиправовые» регуляторы в своей основе представляют кодификации обычаев и обыкновений в международной торговле, осуществленные на негосударственном уровне.

Постоянное и широкое соблюдение данных сводов правил приводило и приводит к становлению или закреплению содержащихся в них положений в качестве обычаев и обыкновений, что является основанием для их применения судами и арбитражами. В связи с этим следует отметить, что Международные стандарты оценки в своей основе не являются кодификацией обычаев и обыкновений в практике оценки. Существенным отличием свода единообразных правил, в основе которого лежит кодификация обычаев и обыкновений в международной торговле, от Международных стандартов оценки заключается в том, что источником формирования правила обычаев и обыкновений является устойчивая обычная практика, а источником формирования правил международного стандарта оценки — «лучшая практика», которая не обязательно будет являться обычной практикой. Так, например, в п. 1.1 стандарта 1 «Рыночная стоимость как база оценки» утверждается, что цель настоящего стандарта — дать общепринятое определение рыночной стоимости, общие критерии, связанные с этим определением. Как видно, заимствованные из различных национальных стандартов оценки, устанавливаемых профессиональными организациями оценщиков либо государством. На национальном уровне правила проведения оценки, содержащиеся в национальных стандартах оценки, также не являются обычаями или обыкновениями в практике оценки, поскольку устанавливаются профессиональными организациями оценщиков либо государством, а не складываются стихийно, самостоятельно, по воле участников отношений по оценке имущества.

В связи с этим обратимся к истории развития оценочной деятельности на примере развития оценки недвижимого имущества в России. С отменой крепостного права в 1861г. в России возникла необходимость проведения кадастровых работ, неотъемлемой составной частью которых являлась оценка недвижимости. Для решения связанных с этим задач в отдельных губерниях России с 1870г. началось постепенное статистическое исследование недвижимого имущества, в ходе которого выполнялись работы по оценке земли и городской недвижимости. Как отмечает Б.Д. Новиков, 4 накопленный в данных губерниях России опыт позволил ввести соответствующую правовую регламентацию процессов оценки на государственном уровне». 8 июня 1893г. Правительство России издало Закон «О переоценке всех видов недвижимого имущества». Одновременно с законом были утверждены и Правила оценки недвижимых имуществ », а несколько позже — инструкция по применению закона. Потребовалось 23 года для накопления опыта по оценке недвижимости, в том числе и методологического опыта, т.е. формирования определенных методов оценки.

Поскольку происходило накопление практики проведения оценки, то можно предположить, что за такой период практика вполне могла стать «обычной». Но, как справедливо отмечает И.С. Зыкин, далеко не каждая обычная практика может рассматриваться в качестве обычая или обыкновения. Само по себе длительное соблюдение какого-либо правила на практике еще не констатирует его в качестве обычного. Важно, чтобы данное правило стало постоянно соблюдаться на практике в подавляющем большинстве случаев, приобрело единообразный характер. Но именно единообразия практики в то время и не существовало. Напротив, в практике имело место и прямо прооценочной деятельности. С момента принятия в 1893г. Правительством России Закона «О переоценке всех видов недвижимого имущества», а затем и «Правил оценки недвижимых имуществ» отпала возможность формирования обычая в практике развития оценочной деятельности в России. Таким образом, еще не успев сформироваться, обычаи делового оборота в области оценки имущества уступили свое место государственному регулированию. Однако указанная практика, несомненно, повлияла на формирование государственных нормативных актов в области оценки, поскольку при формировании этих нормативных актов была учтена накопленная за 23 года практика.

В истории развития оценочной деятельности других стран при появлении первых национальных стандартов оценки складывалась аналогичная ситуация. Стандарты оценки создавались для регулирования оценочной практики путем создания правил, регламентирующих порядок проведения оценки и поведения оценщиков. Самой практикой оценочной деятельности не вырабатывались правила, которые смогли сложиться в виде обычаев или обыкновений, а затем были бы закреплены в форме национальных стандартов оценки.

Таким образом, основу Международных стандартов оценки как свода единообразных правил проведения оценки имущества образует не кодификация обычаев или обыкновений в практике оценки, а анализ и обобщение правил, устанавливаемых национальными стандартами оценки имущества членов МКСО.

**Международные стандарты оценки как кодекс поведения**

Как было отмечено выше, Международные стандарты оценки, являясь стандартами профессиональной деятельности по проведению оценки имущества, регламентируют поведение оценщиков. По существу МСО подпадают под определение кодексов поведения, приведенное И.С. Зыкиным, который отмечает, что кодексы поведения направлены на установление стандартов поведения в определенной области профессиональной деятельности. В каждом из четырех действующих в настоящее время стандартов оценки МСО содержится раздел 5 «Требования стандартов», где подробно регламентируются действия оценщика, начиная с момента принятия им на себя обязательств по проведению оценки и завершая составлением отчета о результатах оценки.

Рассмотрим нормы, содержащиеся в разделе 5. Егоров В.В. отмечает, что под русскоязычным термином «кодексы поведения» понимаются как «codes of conduct»,так и «codes of ethics», т.е. нормы поведения и этические нормы. Соотношение таких норм в том или ином кодексе поведения будет, скорее всего, определяться его задачами. Так, в предисловии к Международному кодексу рекламной практики отмечается, что хотя кодекс «задуман прежде всего как инструмент самодисциплины, но вместе с тем он предназначен и для использования в судебной практике в качестве справочного материала в рамках соответствующих законов». Напротив, Международные стандарты оценки изначально не создавались только как инструмент самодисциплины оценщика. Они были призваны, кроме того, дать оценщикам инструмент проведения оценки в виде установления терминологии и методологии. При подробном рассмотрении норм раздела 5 Международных стандартов оценки видно, что в данном случае наблюдается обратное соотношение. Большая часть норм данного раздела являются нормами «codes of conduct». Для примера нормы самодисциплины оценщика можно привести норму п. 1 ст. 5.1 МСО-1, которая устанавливает, что если оценщик не обладает достаточными знаниями, опытом и компетенцией для выполнения данного задания в соответствии с Международными стандартами оценки, он должен сообщить об этом клиенту до принятия обязательств по проведению оценки.

Помимо этого, задача Международных стандартов оценки как кодекса поведения состоит в оказании помощи оценщикам и ответе на те вопросы стандартов поведения, на которые не отвечают национальные стандарты оценки. Так, в публикациях Международного комитета по стандартам оценки часто употребляется следующая формулировка: «Комитет уведомляет о том, что любое несоблюдение оценщиками рекомендаций, установленных Международными стандартами оценки, может привести к коммерческим или правовым санкциям. И наоборот, соответствие стандартам может стать частью имеющего силу аргумента защиты оценщика, который будет значим в случае судебного иска о вмененной небрежности, поданного клиентом».

Таким образом, Международные стандарты оценки в части тех положений, которые направлены на регулирование поведения оценщиков, могут рассматриваться как «кодекс поведения» оценщика.

**Ведущие международные организации оценщиков**

Интеграционные процессы в Европе, приведшие к созданию Европейского союза, и интенсивно развивающиеся в последние десятилетия процессы глобализации бизнеса, в том числе бизнеса недвижимости, — все это послужило сильнейшим стимулом для объединения усилий оценщиков недвижимости различных стран и регионов. Ведущими международными центрами методического объединения профессиональных структур оценщиков к настоящему времени стали:

Международный комитет стандартов оценки IVSC (International Valuation Standard Committee), объединивший ведущие организации оценщиков Европы и Америки: организации 35 стран — действительных членов и еще 14 стран — в различных иных рангах;

Европейская ассоциация оценщиков TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), объединившая около сорока профессиональных структур оценщиков европейских стран. Ниже рассмотрены основные положения международных стандартов — с учетом того, что оба типа стандартов IVSC (Международные) и TEGoVA (Европейские) разработаны в тесном согласовании друг с другом. Особое внимание уделено стандартам и организации оценочной деятельности в Великобритании, в Королевском обществе специалистов по недвижимости RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) как одном из старейших и признанных мировых центров практической и методологической деятельности в области оценки недвижимости.

**Стандарты IVSС и TEGoVA[[3]](#footnote-3)**

Во введении приводится краткая историческая справка, относящая период становления профессиональной оценочной деятельности как самостоятельного бизнеса в отдельных странах к 1940-м гг., а объединение международных усилий в этой области — к 1980-м гг. Собственно Международный комитет FVSC был основан в 1981 г. Характерно, что в качестве важнейших аргументов для консолидации деятельности оценщиков различных стран и создания системы согласованных стандартов оценки приводятся возросшая с конца 1970-х гг. активность в развитии международных финансовых потоков и интенсивно развивающиеся процессы глобализации бизнеса.

Действующая структура Международных стандартов (по состоянию на 1 июля 2000 г.) включает следующие разделы.

I. Введение (общее).

Международный комитет по стандартам оценки IVSC (общая предыстория, члены Комитета, статус и взаимодействия, руководство и местоположение Комитета).

Конституция FVSC (даты основания и реорганизаций, наименование, цели, руководящие и исполнительные органы, механизмы участия и взаимодействия, общее собрание, председатель и секретарь, финансовое обеспечение, политика и процедуры). Международные стандарты оценки (цели и области действия, организационная структура документа в целом, формат — типовая внутренняя структура стандартов, приложений и руководств, этапы развития).

Так, общая структура документа "International Valuation Standards 2000" имеет следующий вид.

1. Введение

2 Общие концепции и принципы

3. Кодекс поведения

4. Типы собственности

5. Типы оценок

6. Стандарты: International Valuation Standards: IVS1 и IVS2

7. Приложения: International Valuation Applications: IVA1 и IVA2

8. Руководства (Guidance Notes)

9. Комментарии

10. Словарь терминов.

Формат (типовая структура) основных стандартов и руководств включает девять унифицированных позиций:

1) введение;

2) область действия (связь с другими материалами и областями действия других стандартов оценки);

3) основные определения;

4) связь со стандартами бухгалтерского учета;

5) основные положения (разъяснения) данного стандарта;

6) дискуссионные аспекты;

7) предостережения;

8) отклонения от стандартов;

9) дата введения документа в действие.

II. Основные концепции и принципы оценки (General Valuation Concepts and Principles).

Введение (о фундаментальной общности проблем оценки в различных странах).

Понятия земли и собственности, а также оценивания и профессии оценщика.

Понятия недвижимости и прав на недвижимость, движимого и недвижимого имущества, различных типов активов, амортизации.

Цена, стоимость, рынок и оценивание, рыночная стоимость, стоимости восстановительная и замещения.

Рыночная стоимость.

Принцип наилучшего использования ("...наиболее вероятное использование для объекта из тех, которые физически возможны, юридически разрешены, обоснованы, финансово осуществимы и приводят к наивысшей оценке объекта").

Полезность (назначение и эффективность использования).

Другие важные концепции (в частности, варианты толкования рыночной стоимости, остаточной стоимости замещения).

Методы оценки.

III. Кодекс поведения (Code of Conduct).

Вводное замечание.

Области действия кодекса (в том числе статус оценивания по стандартам IVSC, связь с законодательной базой).

Определения.

Вопросы этики: взаимодействия с коллегами и специалистами из других областей, конфликт интересов, конфиденциальность в работе, независимость, компетенция, предостережения, доклад об оценке.

IV. Типы оцениваемой собственности (Property Types).

Вводные замечания.

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

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

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

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

V. Международные стандарты оценки IVSC (International Valuation Standards).

Этот раздел трансформирует основные концепции и принципы предыдущего раздела в ином разрезе — применительно к более конкретизированным ситуациям, объектам и операциям. Он включает введение и следующие два основных стандарта IVS1 и IVS2.

Введение в Международные стандарты: рыночная и нерыночная базы оценки, рынки, цена, стоимость и оценка.

IVS1 — "Базис оценки — рыночная стоимость": дается детальный анализ рыночной оценки объекта оценивания как ведущего базиса оценочной деятельности.

IVS2 — "Базисы оценки — другие, чем рыночная стоимость": рассматриваются нерыночные типы оценок, в том числе, оценка при сохранении направления использования, оценка при ограничениях рыночного оборота, специализированная оценка, износ и старение, переоценка и др.

VI. Приложения к Международным стандартам (International Valuation Applications).

IVA1 — "Оценка для финансовой отчетности" (Valuation for Financial Reporting). В организационном плане это, возможно, ключевое звено в составе стандартов оценки. Его назначение — помочь оценщику недвижимости в собственных действиях и во взаимодействиях в этой специфической, сложной и хорошо формализованной работе смежных профессионалов с финансовой документацией.

IVA2 — "Оценка для кредитных целей" (Valuation for Lending Purposes). Выделение стандарта оценки имущества для тех операций, где оно выступает в качестве стоимостного гаранта их надежности, объясняется исключительно высокой рыночной востребованностью данного класса операций.

VII. Руководящие указания (Guidance Notes GN1—GN8).

Этот раздел Международных стандартов сформирован как последовательное развитие ранее действовавших приложений к Международным стандартам APG1—APG3. В настоящее время он включает следующие руководства:

GN1 "Недвижимость",

GN2 "Оценка арендных прав",

GN3 "Оценка машин и оборудования",

GN4 "Нематериальные активы",

GN5 "Действующее предприятие",

GN6 "Оценка бизнеса",

GN7 "Опасные и ядовитые вещества в оценивании",

GN8 "Остаточная стоимость замещения".

В частности, руководство GN5 (до 2000 г. известное под индексом APG1) разъясняет особенности оценки действующего предприятия (как действующего производственного объекта) в соотношении с базисами рыночной стоимости и нерыночных методов.

Руководство GN7 (до 2000 г. известное под индексом APG2) предназначено помочь оценщику разобраться в мере влияния вредных и отравляющих веществ (строительных и отделочных материалов, компонентов окружающей среды) на стоимостную оценку рассматриваемого им объекта недвижимости.

В руководстве GN3 (ранее известном под индексом APG3) специальное внимание уделяется ситуациям оценки, не связанным с традиционной оценкой для целей бухгалтерского учета и подобных финансовых документов. Рассматриваются особенности состава предприятий как имущественных комплексов, включающих различные сочетания объектов недвижимости (земельных участков и зданий), машин и технологического оборудования, объектов производственной инфраструктуры.

Кроме того, IVSC включают: комментарии, словарь терминов и схему взаимодействий с международными финансовыми стандартами (International Accounting Standards).

Европейское сотрудничество оценщиков ведет свою современную историю с конца 1970-х гг., начиная с организации Европейской группы оценщиков основных фондов — TEGoVOFA (1977). Во второй половине 1990-х гг. после слияния с аналогичной организацией оценщиков EUROVAL была основана Европейская группа ассоциаций оценщиков TEGoVA.

Ниже приводится содержание Европейских стандартов оценки[[4]](#footnote-4) как утвержденной базы согласованной оценочной деятельности профессиональных специалистов в странах Европейского союза и других членов Европейской ассоциации оценщиков.

1. Введение

2. Вопросы соответствий

2.01. Международные стандарты (TEGoVA и IVSC)

2.02. Директивы Европейского союза и национальные законодательство и практика

2.03. Отклонения от Европейских стандартов

3. Оценщик активов

3.01. Европейская аккредитация, взаимное признание, местное законодательство и лицензирование

3.02. Оценщик активов: определение, квалификация и отношения с клиентом

3.03. Отношения оценщика активов с аудитором

3.04. Условия соглашения

4. Основы (базисы) оценки

4.01. Принципы оценки и представления ее результатов

4.02. Назначение оценки и универсальная база оценки

4.03. Рыночная стоимость

4.04. Рыночная стоимость без учета альтернатив использования

4.05. Рыночная стоимость с учетом альтернатив использования

4.06. Отрицательная стоимость

4.07. Остаточная восстановительная стоимость

5. Оценка специальной недвижимости

5.01. Оценка на основе показателей бизнеса — коммерческая недвижимость

5.02. Активы с уменьшающейся стоимостью — истощимая недвижимость

5.03. Заводы, станки и оборудование

5.04. Имущество общественного сектора

6. Специальные факторы, влияющие на оценку недвижимости

6.01. Влияние окружающей среды — токсичность и вредность

6.02. Поврежденная недвижимость

6.03. Незавершенное строительство

6.04. Неиспользуемое оборудование и станки, оцениваемые вместе со зданием

7. Оценка для специальных целей

7.01. Оценка для финансовой отчетности

7.02. Оценка для ипотечного кредитования

7.03. Инвестиции — страховые компании и пенсионные фонды

7.04. Компании по развитию недвижимости

7.05. Оценка бизнеса

7.06. Совместные предприятия и товарищества с ограниченной ответственностью

7.07. Международная недвижимость (объекты, расположенные в разных странах)

8. Оценка на основе нерыночных показателей

8.01. Концепция ценности — инвестиционная стоимость

8.02. Восстановительная стоимость и стоимость замещения

8.03. Стоимость в использовании

8.04. Стоимость при вынужденной продаже

8.05.Оценка на основе производственного потенциала (исключая нематериальные активы)

8.06. Прогнозы

8.07. Ретроспективная оценка

8.08. Ревизии оценок

9. Сертификат оценки (отчет)

9.01. Принципы представления результатов оценки

9.02. Публикации и ответственность

10. Специфика законодательств отдельных стран.

10.01. Вводные замечания

10.02. Германское законодательство по оценке в областях ипотеки и инвестиций

10.03. Испанские методы оценки

10.04. Британские методы оценки

11. Руководящие материалы и приложения

11.01. Ключевые термины и определения

11.02. Европейский кодекс измерения

11.03. Европейский кодекс поведения (этики)

11.04. Модель условий соглашения об оценке

11.05—07. Контрольный список вопросов, методы и стандарты оценки, отчет о проведенной работе и результате оценки.

Подчеркнем, что приведенные международные и европейские стандарты не провозглашаются раз и навсегда зафиксированными документами унификации. Один из принципов международной (да и любой иной обдуманной) стандартизации — следовать актуальным требованиям развивающегося делового мира и процессов глобализации. Поэтому с известной регулярностью идет корректировка и развитие отдельных стандартов, дополнение их новыми документами. Так, в частности, через два года после выхода в свет первых Международных стандартов оценки МСО-1—МСО-4 появились приложения и руководства APG1—3. На период 2000—2003 гг. запланировано дальнейшее достаточно детальное развитие системы стандартов IVSC (исходная структура которой как раз рассмотрена выше).

**Руководства в ЕСО-2000**

Помимо девяти Стандартов, в которых приведены общие принципы и методы, использующиеся в оценочных процедурах, ЕСО-2000 включают также руководства к Стандартам, дающие указания по интерпретации и практическому использованию этих принципов и методов[[5]](#footnote-5).

Руководство 1. «Особые факторы, влияющие на стоимость» предусматривает следующие ситуации: оценка при наличии токсических и вредных веществ; оценка недостроенных зданий; оценка недействующего производственного предприятия; оценка машин и оборудования вместе с земельным участком.

В Руководстве 2 «Оценка особых типов имущества» приводится классификация имущества по типам, указываются методы, применимые при оценке различных типов имущества. Кроме того, в общих чертах рассматриваются оценка бизнеса и оценка основных активов предприятия. Руководство также дает указания по оценке средств общественных предприятий.

В Руководстве 3 «Оценка основных активов» рассматривается оценка средств производства и особенности такой оценки (например, возможность оценки оборудования отдельно от здания, в котором оно находится, и т.п.). Руководство 4 «Оценка активов, подлежащих разработке» рассматривает следующие темы: оценка потенциала актива и особые навыки, необходимые для проведения такой оценки; методология, используемая при оценке таких активов; оценка инвестиционного портфеля.

Руководство 5 «Оценка сельскохозяйственного имущества» состоит из двух частей:

Часть 1 «Оценка земли, ферм, плантаций» рассматривает особенности сельскохозяйственного имущества, дает определения и характеристики различным его видам (возделываемые участки, фермы, инвестиционное сельскохозяйственное имущество), приводит соответствующие методы, применимые при оценке такого имущества, указывает источники получения информации о таком имуществе, приводит особенности определения его рыночной стоимости.

Часть 2 «Оценка посадок многолетних растений, регулярно приносящих урожай» указывает на особенности оценки посадок многолетних растений, приводит возможные подходы к такой оценке.

• В Руководстве 6 «Оценка имущества, имеющего историческую ценность» рассматриваются такие темы, как финансовая и культурная ценность исторических зданий, особенности имущества, имеющего историческую ценность, общие правила, использующиеся при оценке такого имущества, определение его рыночной стоимости и стоимости замещения.

Руководство 7 «Оценка бизнеса» рассматривает принципы, использующиеся в процессе оценки бизнеса, источники информации, различные подходы и методы, использующиеся при такой оценке, а также взаимосвязь оценки бизнеса и стандартов бухгалтерского учета.

Руководство 8 «Оценка нематериальных активов» дает представление о принципах, подходах и методах, использующихся при оценке нематериальных активов, приводит классификацию таких активов, дает определения различным видам нематериальных активов, таких как гуд-вилл, интеллектуальная собственность и др., указывает особые профессиональные требования, предъявляемые к оценщику, занимающемуся оценкой нематериальных активов, рассматривает взаимосвязь оценки нематериальных активов и стандартов бухгалтерского учета.

Руководство 9 «Оценка в целях определения индексов стоимости и доходов, приносимых недвижимостью» указывает на значительную роль такой оценки в Европе, дает соответствующую методологию.

В Руководстве 10 «Оценка заграничной собственности» рассматриваются особенности оценки такой собственности и особые профессиональные требования, предъявляемые к оценщику в этом случае.

Руководство 11 «Оценка совместных предприятий и товариществ с ограниченной ответственностью» дает классификацию совместных предприятий по типам, приводит требования к опыту и сертификации оценщика, работающего с такими предприятиями, указывает на особенности, имеющие место при проведении оценки СП и ТОО.

Руководство 12 «Оценка земли и зданий, находящихся на ней» дает определение таким понятиям, как полезный срок службы здания или группы зданий, рассматривает методы, использующиеся при определении степени износа основных активов, указывает способы раздельной оценки земли и зданий, находящихся на ней.

В Руководстве 13 «Особенности национальных законодательств и оценочной практики» рассматриваются особенности оценки в таких странах, как Беларусь, Чешская Республика, Финляндия, Франция, Германия, Греция, Польша, Россия и Великобритания.

Помимо стандартов и руководств ЕСО—2000 содержат девять приложений, в которых дается дополнительная информация, представляющая интерес для оценщика. Так, например, в приложении 2 излагаются требования к сертификации оценщика, предъявляемые в большинстве стран ЕС, в приложении 5 даются примеры заданий на оценку, а приложение 7 содержит глоссарий терминов, используемых в оценке и смежных дисциплинах.

В настоящее время опубликованы все Международные стандарты оценки, Европейские стандарты оценки недвижимости, известны полные тексты Стандартов американского общества оценщиков, выполнены научно-исследовательские работы по разработке структуры и принципов создания Единой системы стандартов оценки. Все это создает новые условия для совершенствования и разработки национальных стандартов оценки, которые бы способствовали повышению качества услуг по оценке собственности в России.

**Заключение**

В трудах современных исследователей неоднократно отмечается, что Международные стандарты оценки играют огромную роль в развитии оценки имущества как самостоятельного вида профессиональной деятельности на международном уровне. При этом существует общее понимание того, что Международные стандарты оценки должны иметь некоторую единую основу, причем не просто наименьший общий знаменатель, а прочный фундамент, представляющий единство экономических принципов, являющихся движущей силой рыночных отношений и не зависящих от политических границ.

Суммируя вышесказанное, можно прийти к выводу, что, с одной стороны, Международные стандарты оценки представляют собой в большей части своих положений свод единообразных правил проведения оценки имущества, но, с другой стороны, некоторые положения Международных стандартов оценки могут рассматриваться как «кодекс поведения» оценщика.

**Список литературы**

Леви А.Б. О правовой природе норм Международных стандартов оценки имущества// Вопросы оценки. – 2001’4.

Логинов Н.П. К вопросу об оценке недвижимости в России // ЭКО. – 2002’9.

Оценка недвижимости / Под. ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2004.

Оценочная деятельность в экономике. Учеб. пособие/ Под общ. ред. Джухи В.М., Киреева В.Д. – М.: ИКЦ «МарТ», 2003.

Оценочная деятельность. Оценка недвижимости: Учеб. пособие / Соловьев М.М. – М.: ГУВШЭ, 2002.

Экономика недвижимости: Учеб. пособие / Под. ред. Ресина В.И. – М.: Дело, 1999.

1. Оценочная деятельность в экономике. Учеб. пособие/ Под общ. ред. Джухи В.М., Киреева В.Д. – М.: ИКЦ «МарТ», 2003. с.19. [↑](#footnote-ref-1)
2. Леви А.Б. О правовой природе норм Международных стандартов оценки имущества// Вопросы оценки. – 2001’4. с.2. [↑](#footnote-ref-2)
3. Оценочная деятельность. Оценка недвижимости: Учеб. пособие / Соловьев М.М. – М.: ГУВШЭ, 2002. с.134 [↑](#footnote-ref-3)
4. Approved European Property Valuation Standards. TEGoVA. [↑](#footnote-ref-4)
5. Оценочная деятельность в экономике. Учеб. пособие/ Под общ. ред. Джухи В.М., Киреева В.Д. – М.: ИКЦ «МарТ», 2003. с.30. [↑](#footnote-ref-5)