УДК 65.5+65.09

**ЕВРАЗИЙСКИЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ –**

**РЕГИОНАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

***Н.Ю. ТРИФОНОВ***

Генеральный директор Совета объединений оценщиков Евразии

Член-корреспондент Международной инженерной академии

Почётный оценщик Республики Казахстан

*В докладе описываются Евразийские стандарты оценки стоимости (ЕСОС), являющиеся новым вспомогательным нормативным и методологическим инструментом в процессе создания Евразийского экономического союза. В первой редакции ЕСОС содержится три стандарта, регламентирующие кодекс этики оценщика, виды определяемой им стоимости и содержание итогового документа об оценке.*

***Ключевые слова:*** *виды стоимости, ЕврАзЭС,**меняющиеся рынки,**отчёт об оценке,**оценка стоимости, пользовательская стоимость, рыночная стоимость, СОО Евразии, стандарты оценки, этика оценщика.*

Оценка стоимости имущества, ущерба и иных объектов является одним из существенных элементов рыночной экономики. Международная ассоциация "Совет объединений оценщиков Евразии" (СОО Евразии), ранее называвшаяся Совет объединений оценщиков СНГ (СОО СНГ), при своём создании одной из целей постановила считать аккумулирование и систематизацию особенностей оценки стоимости в условиях меняющихся рынков постсоветских стран для последующего сведения их в региональные стандарты оценки [1], гармонизированные с Международными стандартами оценки (МСО) [2].

СОО СНГ был учреждён в 2002 г. в Минске. Уже на втором заседании Президиума СОО СНГ в Москве был поднят вопрос о стандартах оценки СНГ и говорилось о необходимости отражения в них специфики "переходной экономики", отсутствующей в МСО. Эта необходимость отмечалась и в комментарии к МСО, выпущенном в 2001 г. (так называемый "Белый документ"), посвященном оценке на развивающихся рынках (см., напр., [3]).

В качестве механизма создания региональных стандартов оценки из членов СОО СНГ был образован международный технический комитет по стандартизации «Оценочная деятельность» (МТК 520). В связи с переименованием в 2011 г. международной ассоциации в СОО Евразии было принято окончательное название разрабатываемых ею стандартов в виде "Евразийские стандарты оценки стоимости" (ЕСОС). Важно, что региональные стандарты ЕСОС должны были быть созданы на русском языке как на официальном языке СОО Евразии.

Первая редакция Евразийских стандартов оценки стоимости (ЕСОС) была представлена в июне 2014 г. в рамках Международного конгресса оценщиков Евразии в Беловежской пуще. В её разработке участвовали представители национальных объединений оценщиков Азербайджана, Беларуси, Грузии, Казахстана, Кыргызстана, Молдовы, России. В октябре 2014 г. СОО Евразии был принят в Совет по международным стандартам оценки (International Valuation Standard Council) в качестве институционального члена.

ЕСОС являются региональными стандартами оценки и предназначены для использования на территории стран, чьи национальные организации оценщиков входят в СОО Евразии. ЕСОС не являются самодостаточным документом. Они гармонизированы с Международными стандартами оценки, дополняют и уточняют их для применения на территории действия. ЕСОС основываются на законодательстве создаваемого Евразийского экономического союза. В настоящее время ЕСОС включают в себя три стандарта:

ЕСОС 1. Кодекс этики,

ЕСОС 2. Виды стоимости,

ЕСОС 3. Итоговый документ об оценке.

**Основные положения ЕСОС 1** составляют этический кодекс, неотъемлемый от профессии оценщика стоимости. В значительной степени Кодекс этики ЕСОС основан на Кодексе профессиональной этики оценщика Совета по международным стандартам оценки. В ЕСОС 1 утверждается, что только оценка, сделанная при соблюдении данного Кодекса этики, может быть принята разумным заказчиком. Если заказчик заботится о своём имуществе, он должен обращаться к оценщикам, которые, в частности, пользуются Кодексом этики ЕСОС.

Оценки стоимости, выполненные при соблюдении требований ЕСОС, должны быть сделаны честными и компетентными профессиональными оценщиками, свободными от предвзятости или своекорыстия, итоговые документы которых ясны, не вводят в заблуждение и раскрывают все аспекты, существенные для надлежащего понимания оценки. Оценщики должны действовать так, чтобы не нанести вред своим заказчикам, своей профессии или соответствующего национального объединения оценщиков, способствовать сохранению и повышению общественного доверия к профессии оценки стоимости.

Составляющими данного стандарта являются следующие определения: оценщик, этика, компетентность и раскрытие данных.

***Оценщик*** *–* это человек с хорошей репутацией, который:

 имеет университетский диплом, диплом о профессиональной переподготовке или иное признанное профессиональное свидетельство;

 имеет походящий опыт и компетенцию в оценивании активов, сопоставимых с объектом оценки, либо использующий помощь одного или нескольких опытных и компетентных лиц, предварительно сообщив об этом заказчику;

 является членом признанного национального объединения оценщиков;

 соблюдает все юридические, договорные и этические требования, связанные с оценкой, включая данный Кодекс этики.

Обратим внимание, во-первых, что оценщик – это физическое лицо, это человек. Во-вторых, он должен иметь хорошую репутацию. Далее, он обучался в вузе и это обучение было специализировано по оценке, либо допускаются иные центры обучения по оценке, но в любом случае они должны быть признанными. Кем должны быть признаны эти центры обучения, кто может решить, чему и как надо учить оценщиков? Конечно, только специалисты в данной области, т. е. в области оценки – это сами оценщики. И во многих странах оценочные объединения проводят аккредитацию учебных заведений или курсов, претендующих на обучение оценщиков. В нашей стране такая аккредитация пока не проводится.

Оценщик должен иметь походящий опыт и компетенцию в оценивании. Что имеется в виду? Это значит, что оценщик, когда берётся что-то оценивать, должен знать, как это делать, и у него должен быть опыт по оцениванию этого актива на рынке. Иными словами, считается, если оценщик хочет оценить автомобиль, то, в соответствии с этим кодексом поведения, он уже должен иметь некоторый опыт в оценивании автомобилей. Если такой опыт у него есть, то он имеет морально-этическое право делать эту оценку. Если же он раньше автомобили не оценивал, то он не имеет права их оценивать. Оценщик имеет право делать только то, на что он имеет опыт и компетенцию. Но как же получить первый опыт? Первую оценку какого-либо актива оценщик получает, выполнив работу под руководством (или совместно), с помощью опытного коллеги. В случае первоначального вхождения в профессию подобная практика предполагает обязательную стажировку после прохождения обучения. Подписав свой первый итоговый документ об оценке вместе со старшим товарищем, руководившим стажировкой, молодой оценщик получает моральное право на самостоятельную работу в дальнейшем.

Наконец, каждый оценщик, согласно ЕСОС (как и МСО), является членом признанного национального объединения оценщиков. В Республике Казахстан этим объединением является Республиканская палата оценщиков, член СОО Евразии.

***Этика*** включает в себя следующие нормы: честность, конфиденциальность, беспристрастность, отсутствие конфликтов интересов.

*Честность* оценщика подразумевает несколько составляющих. Оценщик не должен действовать в манере, которая может ввести заказчика в заблуждение. Оценщик не должен сознательно разрабатывать итоговый документ об оценке, который содержит ложные, неточные или предвзятые анализ и выводы. Оценщик не должен участвовать в оценке, которую другие разумные оценщики не посчитали бы оправданной. Оценщик должен действовать легально, то есть придерживаться законов и правил государства, в котором он практикует, или государства, где принимает задание на оценку. Оценщик не должен сознательно давать ход ошибочному истолкованию своей профессиональной квалификации. Оценщик не должен сознательно использовать ложные или преувеличенные утверждения, а также рекламу. Оценщик должен гарантировать, что любой из его подчинённых следует этому Кодексу этики.

*Конфиденциальность* означает следующее. Оценщик должен вести дела заказчика с должной осмотрительностью. Оценщик не должен раскрывать важные фактические данные, полученные от заказчика, либо результаты оценки никому, кроме уполномоченных заказчиком лиц. Исключение может быть сделано лишь для соблюдения закона или правил признанного национального объединения оценщиков, членом которого он является.

*Беспристрастность* заключается в том, что оценщик должен выполнять своё задание независимо, объективно и без злоупотребления в своих интересах. Оценщик не должен принимать задание, которое подразумевает заранее определённые мнения и выводы. Вознаграждение, связанное с оценкой, не должно зависеть от заранее определённого результата или исхода оценки. Если вознаграждение зависит от какой-либо стороны итогового документа, то это обстоятельство должно быть раскрыто. При использовании в оценке существенной информации, представленной заказчиком или третьим лицом, она должна быть проверена независимым образом либо о степени доверия к такой информации должно быть сообщено в качестве ограничения итогового документа об оценке. Оценка не должна производиться при гипотетических условиях, которые не будут выполнены в разумные сроки. Беспристрастные суждения оценщик должен выносить и при проверке (экспертизе) итогового документа другого оценщика, обосновывая доводы в пользу согласия или несогласия с выводами документа.

*Отсутствие конфликта интересов* прежде всего означает, что оценщик не должен действовать за несколько сторон в одной оценке, кроме как с их письменного согласия. Оценщик должен принять меры предосторожности, чтобы в связи с его действиями не возникли противоречия между интересами его заказчиков и третьих лиц, самого оценщика, его организации, родственников, друзей и сотрудников. Потенциальный конфликт следует раскрыть заказчику письменно до принятия задания на оценку. Если оценщик узнаёт о подобном конфликте в процессе оценки, то раскрытие должно быть немедленным. Наконец, если о конфликте стало известно после окончания оценки, то этот конфликт должен быть раскрыт в разумные сроки.

***Компетентность***описывает условия принятия задания на оценку, возможного внешнего содействия в оценке, эффективности и добросовестности оценщика. Суть компетентности оценщика в том, что он должен обладать знаниями, навыками и опытом для эффективного выполнения оценки на приемлемом уровне профессиональных требований. При этом до принятия задания оценщик должен рассмотреть предстоящую оценку и быть уверенным, что он обладает знаниями и опытом, необходимыми для выполнения оценки, либо имеет возможность привлечь другого оценщика, обладающего знаниями и опытом, необходимыми для выполнения этой оценки. В случае международного характера компетентность оценщика распространяется и на рынок объекта оценки, и на язык. Если предполагается привлечение для выполнения оценки внешнего содействия, оценщик предварительно должен установить, что привлекаемый имеет требуемую компетенцию и следует настоящему Кодексу этики. Для привлечения внешнего содействия обязательно получение согласие на это заказчика. Привлекаемые лица и степень их участия в оценке должны быть отражены в итоговом документе.

 ***Раскрытие данных*** описывает, как оценщиком должны раскрываться данные для заказчика: посредством содержательного итогового документа, который, не вводя в заблуждение, отражает всё, что может считаться влияющим на его объективность. В итоговом документе следует ясно и точно описать задание на оценку, цель оценки, а также допущения и ограничения. При этом надо наложить ограничение на публикацию оценки или выводов из неё без согласия оценщика, чтобы он мог сохранять контроль над публичным раскрытием его оценки. В итоговом документе должна быть раскрыта любая прямая или косвенная связь оценщика с объектом оценки или заказчиком, которая могла бы привести к конфликту интересов, а также любые отступления от ЕСОС. Так как ЕСОС разработаны для общих ситуаций, они могут быть непригодны в отдельных случаях. Тогда отступление от ЕСОС, если оно разумно, этично и компетентно.

**Стандарт ЕСОС 2** описывает виды стоимости, которые определяется в результате оценки.

Понятие стоимости относится к числу фундаментальных экономических категорий. В процессе своего развития экономическая и оценочная наука определила много видов стоимости. Для разумного применения методического и расчётного аппарата оценщику нужно ясно представлять вид определяемой им стоимости. Вид определяемой стоимости должен соответствовать заданию на оценку, данному заказчиком, так как различные виды стоимости одного и того же объекта оценки могут существенно отличаться.

Причинами возникновения стоимости являются полезность объекта оценки, редкость (нехватка, недостаток) объекта оценки, необходимость затрат для создания объекта оценки. При этом следует отметить, что все эти причины действуют одновременно. Стоимость должна быть выражена в определённой денежной единице. Поэтому на изменение стоимости могут оказывать влияние как изменение свойств объекта оценки (или отношение к нему людей), так и изменение ценности денежной единицы измерения стоимости объекта оценки. В соответствии с экономической традицией и оценочной практикой, можно разделить виды стоимости на два класса: меновые стоимости и потребительные стоимости.

Меновая стоимость – это расчётная денежная сумма, на которую состоялся бы обмен объекта оценки на дату оценки. Этот класс видов стоимости (меновые стоимости) тесно связан с рынком и условиями обмена на нём. Эти стоимости определяют расчетный денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на объект оценки.

Потребительная стоимость – это расчётная денежная сумма, которую заплатил бы потребитель полезности, связанной с объектом оценки, на дату оценки. Этот класс видов стоимости (потребительные стоимости), представляет собой стоимость, которую конкретный объект оценки имеет для конкретного пользователя и, вообще говоря, при конкретном использовании. Видно, что этот класс стоимостей связан с рынком в меньшей мере. Эти стоимости определяют расчетный денежный эквивалент, отражающий представление потребителя о полезности объекта оценки, в том числе связанных с ним имущественных прав.

Среди меновых стоимостей наиболее часто оценщики используют для своих расчётов рыночную стоимость. Ниже даётся русскоязычный эквивалент определения рыночной стоимости, приведенного в МСО.

***Рыночная стоимость*** *объекта оценки – это расчётная денежная сумма, на которую состоялся бы обмен объекта оценки на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате хозяйственной сделки после надлежащего исследования рынка, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомлённой, расчётливо и без принуждения.*

По сравнении с общим определением меновых стоимостей в определении рыночной стоимости записаны детальные характеристики участников сделки обмена: покупатель и продавец заинтересованы в сделке, хорошо о ней осведомлены, действуют расчётливо и без принуждения. Это означает, что, вообще говоря, покупатель хочет купить, но его никто к этому не принуждает и он вовсе не готов заплатить за объект покупки (оценки) любую цену. Он заплатит ровно столько, сколько ему выгодно. Скорее всего, он заплатит среднерыночную цену, потому что отмечено, что покупатель хорошо осведомлён. Точно также заинтересованный в продаже продавец не горит желанием продать объект во что бы то ни стало. Обе стороны сделки расчётливы, то есть понимают свою выгоду и стремятся её получить. Добровольность продавца или покупателя предполагает, что ничто не понуждает их к совершению сделки, в противном случае определяемая стоимость не будет рыночной.

Рассмотрим предположения, лежащие в основе определения рыночной стоимости. Во-первых, объект оценки, то есть товар, торгующийся на рынке, считается однородным (так называемый "биржевой товар", стоимость которого пропорциональна его количеству, такой как зерно, нефть и т.п.). Во-вторых, рынок считается открытым, то есть нет никаких препятствий правового, финансового или иного характера для появления на нём новых участников (покупателей и продавцов) или ухода с него. В-третьих, участников рынка объекта оценки столь много, что никакой отдельный из них существенно не влияет на его стоимость. В-четвёртых, все участники полностью осведомлены и расчётливы.

Очевидно, что ни на каком реальном рынке эти предположения не могут быть выполнены полностью. Также следует заметить, что никакой реальный рынок не является полностью конкурентным. Определяя рыночную стоимость, мы предполагаем уровень конкуренции, типичный для рынка объекта оценки.

Среди потребительных стоимостей в ЕСОС выделяется инвестиционная стоимость и пользовательская стоимость.

 ***Инвестиционная стоимость*** определяется как «стоимость имущества для конкретного инвестора, или класса инвесторов, при установленных инвестиционных или производственных целях» [2]. Она определяется для конкретного инвестора или класса инвесторов и учитывает индивидуальные требования к инвестициям и целесообразность инвестирования при установленных инвестиционных целях. Как любая потребительная стоимость отражает выгоды, получаемые от владения объектом оценки, и не связана с рынком.

В то же время для инвесторов на территории действия ЕСОС характерно желание оценки объекта не при существующем его использовании, а при гипотетическом использовании, обеспечивающем его максимальную стоимость. Этот вид максимально достижимой потребительной стоимости получил название пользовательская стоимость [4].

***Пользовательская стоимость*** объекта оценки – это текущая стоимость будущих доходов от объекта оценки при его наилучшем использовании.

В случае применения различных определений видов стоимости объект оценки может иметь одновременно несколько разных стоимостей, отличающихся по значениям друг от друга (иногда значительно). По этой причине оценщики избегают употреблять общий термин "стоимость", а применяют его в сочетании со специфическим прилагательным, определяющим, о каком именно виде стоимости идёт речь.

Другие виды стоимости описаны в МСО.

**ЕСОС 3** регламентирует содержание итоговый документ об оценке, которое в разных странах называется, в зависимости от местного законодательства, отчётом, заключением или иным образом.

До производства оценки стоимости какого-либо объекта оценщик должен представить себе, на каком основании он будет её делать. В целом ***основание оценки***, которое является приказом (техническим условием) для оценщика, и которое обычно формулируется вместе с заказчиком, включает в себя:

- объект оценки,

- цель оценки,

- соответствующий этой цели вид определяемой стоимости и

- денежную единицу (валюту) оценки, в которой определяется стоимость объекта оценки.

Дата оценки может подразумеваться, но во избежание недоразумений оценщик должен согласовать её с заказчиком.

Отметим, в условиях развивающихся рынков было предложено перед производством оценки, наряду с целью оценки и видом стоимости, как предписывают МСО, конкретизировать денежную единицу оценки. При этом в качестве таковой оценщик должен выбрать денежную единицу, действующую на рынке объекта оценки.

Результат оценки должен быть представлен в ясной письменной форме, соответствующей стандарту, прозрачной в отношении полученного задания на оценку, её основания, допущений и ограничений, подходов и методов расчёта стоимости и итоговой её величины. Итоговая величина стоимости должна быть дана в виде цифры или диапазона. В первом случае желательно, чтобы цифра оценки сопровождалось указанием на степень её точности.

***Итоговый документ*** об оценки должен соответствовать разделу *Раскрытие данных* стандарта ЕСОС 1, содержать сведения о заказчике, об оценщике и всех лицах, существенно участвовавших в его создании. В нем должна содержаться ссылка на используемые стандарты оценки, должно приводиться описание объекта оценки, содержащее все характеристики, в том числе юридические, использованные в процессе оценки, описывается степень исследования объекта оценки, даются сведения о рынке объекта оценки. В соответствии с МСО, помимо указания вида рассчитываемой стоимости, следует привести её определение.

Принятие первой редакции Евразийских стандартов оценки стоимости даёт основание надеяться, что во вновь создаваемом Евразийском экономическом союзе будут преодолены болезненно воспринимаемые трансграничным инвестиционным капиталом существующие в настоящее время отличия правил оценки стоимости в странах ЕврАзЭС.

**ЛИТЕРАТУРА**

1. Трифонов, Н.Ю. Евразийские стандарты оценки стоимости: история и концепция // Экономические стратегии / Н.Ю. Трифонов. – 2013. – № 4. – С. 46–50.
2. International Valuation Standards 2011. – L.: International Valuation Standards Council, 2011. (Рус. пер.: Международные стандарты оценки. 2011. – Москва: Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2013. – 422 с.).
3. International Valuation Standards. Seventh Edition. 2005. – L.: International Valuation Standards Committee, 2005. (Рус. пер.: Международные стандарты оценки. Седьмое издание. 2005. МСО 2005. – Москва: Российское общество оценщиков, 2005. – 414 с.).
4. Трифонов, Н.Ю. Оценка собственности: рыночная и пользовательская стоимость // Докл. Нац. акад. наук Беларуси / Н.Ю. Трифонов. – 2011. – Т. 55. – № 1. – С. 118–121