

УДК 65.5+65.09

Н. Ю. ТРИФОНОВ

Белорусский национальный технический университет

ЕВРАЗИЙСКИЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ – ИНСТРУМЕНТ ИНТЕГРАЦИИ

Описываются Евразийские стандарты оценки стоимости (ЕСОС), являющиеся новым нормативным и методологическим инструментом в процессе создания Евразийского экономического союза. В первую редакцию ЕСОС включены три стандарта, регламентирующие кодекс этики оценщика, виды определяемой им стоимости и содержание итогового документа об оценке.

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

Мақалада Евразиялық экономикалық одақ құрудағы жаңа нормативтік және әдістемелік құралдың Евразиялық стандартының құнды бағалауы (ЕСҚБ) сипатталған. ЕСҚБ бірінші редакциясында үш стандарттан құралған, бағалаушының этикасының кодексін реттейтін, олармен бағаны анықтайтын түрлер және бағалау жөніндегі қорытынды құжаттың мазмұны.

Кілттік сөздер: *бағалау түрлері, ЕСҚБ, ауыспалы нарық, бағалау туралы есеп, құнды бағалау, қолданушы баға, нарықтық баға, Евразия ББК, бағалау стандарттары, бағалаушы этикасы.*

The paper is devoted to Eurasian Valuation Standards, EAVS, as a new regulatory and methodological tool in the process of creating the Eurasian Economic Union. In the first edition of the EAVS provides three standards governing 1) the code of ethics of the appraiser, 2) the types of value defined by valuation and 3) content of the valuation report.

Keywords: *changing markets, CVA Eurasia, ethics of valuer, Eurasian Economic Union, market value, types of value, user value, valuation report, valuation standards.*

Оценка стоимости имущества, ущерба и иных объектов является существенным элементом рыночной экономики. При этом в оценке стоимости какого-либо объекта значительна доля сведений о природе объекта, его техническом состоянии. Поэтому академик РАН Д. С. Львов в качестве синонима оценки ввел понятие «экономическое измерение».

Международная ассоциация «Совет объединений оценщиков Евразии» (СОО Евразии) одной из целей установила сведение особенностей оценки стоимости в условиях постсоветских стран в региональные стандарты [1], гармонизированные с

Международными стандартами оценки (МСО) [2]. Необходимость отражения специфики «переходной экономики», отсутствующей в МСО, отмечалась и в комментарии к МСО 2001 г. (так называемый «Белый документ»), посвященном оценке на развивающихся рынках [3].

Первая редакция Евразийских стандартов оценки стоимости была представлена в 2014 г. в рамках Международного конгресса оценщиков Евразии в Беловежской пушке. В разработке участвовали национальные объединения оценщиков Азербайджана, Беларуси, Грузии, Казахстана, Кыргызстана, Молдовы, России, объединенные в Межгосударственный комитет по стандартизации «Оценочная деятельность» (МТК 520). ЕСОС не являются самостоятельным документом. Они гармонизированы с МСО, 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. Отмечено, что оценки стоимости, выполненные при соблюдении 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 существенные аспекты. Оценщики должны действовать так, чтобы не нанести вред своим заказчикам, своей профессии или своему национальному объединению оценщиков, способствовать сохранению и повышению общественного доверия к профессии.

Стандарт ЕСОС 2 описывает виды стоимости, определяемые в результате оценки. В соответствии с экономической традицией и оценочной практикой виды стоимости разделены на меновые и потребительные.

Среди меновых стоимостей наиболее часто оценщики используют для своих расчетов рыночную стоимость. Отмечено, что предположения, лежащие в основе определения рыночной стоимости, на реальном рынке не могут быть выполнены полностью, что ограничивает использование этого понятия.

Среди потребительных стоимостей выделяются инвестиционная стоимость и пользовательская стоимость. *Инвестиционная стоимость* определяется как «стоимость имущества для конкретного инвестора, или класса инвесторов, при установленных инвестиционных или производственных целях» [2]. Инвестиционная стоимость рассчитывается как текущая стоимость потенциальных доходов от объекта оценки (см. МФСО 5, прил. А).

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 потребительной стоимости получил название «пользовательская стоимость» [4]. *Пользовательская стоимость объекта оценки – это текущая стоимость будущих доходов от объекта оценки при его наилучшем использовании.*

ЕСОС 3 регламентирует содержание итогового документа об оценке.

Основание оценки, являющееся приказом (техническим заданием) для оценщика, включает объект оценки, цель оценки, соответствующий цели вид определяемой стоимости и денежную единицу (валюту) оценки, в которой определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая величина стоимости должна быть дана в виде цифры или диапазона. В первом случае желательно, чтобы цифра сопровождалась указанием на степень ее точности.

Итак, принятие ЕСОС дает основание надеяться, что в Евразийском экономическом союзе будут преодолены болезненно воспринимаемые трансграничным инвестиционным капиталом существующие отличия правил оценки стоимости в странах ЕАЭС.

ЛИТЕРАТУРА

1 Трифонов Н.Ю. Евразийские стандарты оценки стоимости: история и концепция // Экономические стратегии. – 2013. – № 4. – С. 46–50.

2 International Valuation Standards 2011. – L.: International Valuation Standards Council, 2011. (Рус. пер.: Международные стандарты оценки, 2011. – М.: РОО, 2013.)

3 International Valuation Standards. Seventh Edition. – L.: International Valuation Standards Committee, 2005.

4 Трифонов Н.Ю. Оценка собственности: рыночная и пользовательская стоимость // Докл. Нац. акад. наук Беларуси – 2011. – Т. 55, № 1. – С. 118–121.