



Международная ассоциация

Совет объединений оценщиков Евразии

Евразийские стандарты оценки стоимости

2014

Репозиторий ВШТУ

Минск

2014

Репозиторий БНТУ

© СОО Евразии, 2014

Введение

Международная ассоциация "Совет объединений оценщиков Евразии" (СОО Евразии), ранее называвшаяся Совет объединений оценщиков СНГ (СОО СНГ), при своём создании одной из целей постановила считать аккумуляцию и систематизацию особенностей оценки в условиях меняющихся рынков для сведения их в региональные стандарты оценки, гармонизированные с Международными стандартами оценки (МСО).

СОО СНГ был создан в 2002 г. в Минске. Уже на втором заседании Президиума СОО СНГ 6 декабря 2002 года в Москве рассматривался вопрос о Стандартах оценки СНГ и говорилось о необходимости отражения в будущих стандартах специфики "переходной экономики", отсутствующей в МСО. Эта необходимость была отмечена в комментарии к МСО, выпущенном в 2001г. (так называемый "Белый документ") и посвященном оценке на развивающихся рынках.

На третьем заседании Президиума СОО СНГ 25 апреля 2003 года в Баку по предложению Российского общества оценщиков был рассмотрен вопрос о создании из членов СОО СНГ международного технического комитета (МТК) по стандартизации как инструмента разработки Стандартов оценки СНГ, а в протоколе четвёртого заседания 16 декабря 2003 года в Москве записано, что все члены СОО СНГ должны войти в состав "Межгосударственного технического комитета по стандартизации «Оценочная деятельность», основной целью которого считать создание Стандартов СНГ оценки стоимости как базовых русскоязычных стандартов оценки стоимости, которые должны быть утверждены на Президиуме СОО СНГ".

На заседании Президиума СОО СНГ от 6 октября 2011 года в Кишинёве в связи с переименованием международной ассоциации в СОО Евразии название разрабатываемых стандартов было изменено на "Евразийские стандарты оценки стоимости". Во Внутренних правилах СОО Евразии в редакции 2011 года содержится п. 5 в следующей редакции: «СОО Евразии признает верховенство Международных стандартов оценки и разрабатывает Евразийские стандарты оценки стоимости». На заседании Президиума СОО Евразии от 12 июня 2014 года в Беловежской пуще Евразийские стандарты оценки были приняты в первой редакции.

Совет по международным стандартам оценки (IVSC) на генеральной ассамблее в октябре 2014 года в Торонто принял СОО Евразии в свой состав в качестве институционального члена.

Евразийские стандарты оценки стоимости (ЕСОС) являются региональными стандартами оценки стоимости и предназначены для использования на территории стран, чьи национальные организации оценщиков входят в СОО Евразии. Они гармонизированы с Международными стандартами оценки, дополняют и уточняют их для применения на территории действия. ЕСОС основываются на законодательстве создаваемого Единого экономического пространства Евразийского экономического союза. ЕСОС включают в себя три стандарта:

ЕСОС 1. Кодекс этики,

ЕСОС 2. Виды стоимости,

ЕСОС 3. Итоговый документ об оценке.

В настоящее время ведётся работа по включению в состав ЕСОС раздела Применения, описывающего применения оценки стоимости для различных целей и объектов оценки.

За время работы над Евразийскими стандартами оценки стоимости в ней приняли участие:

И.Л.Артёменков, Российское общество оценщиков,

Б.А.Диаконидзе, Грузинское общество независимых оценщиков,

В.М.Елисеев, Республиканская палата оценщиков (Республика Казахстан),

Н.С.Игнатенко, Общество кыргызских оценщиков,

Х.Г.Казымлы, Общество оценщиков Азербайджана,

Н.Ю.Трифонов, Белорусское общество оценщиков,

Д.Е.Тэрэбуркэ, Национальная палата недвижимости Республики Молдова,

В.А.Шакин, Российское общество оценщиков.

ЕСОС 1. Кодекс этики

В настоящем стандарте описывается этический кодекс, неотъемлемый от профессии оценщика. 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 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 заказчикам, профессии или своему национальному объединению 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;
- является членом признанного национального объединения оценщиков;
- имеет 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;
- соблюдает все юридические, договорные и этические требования, связанные с оценкой, включая настоящий Кодекс этики.

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

Честность подразумевает несколько составляющих. Оценщик не должен действовать в манере, которая может ввести заказчика в заблуждение. Оценщик не должен сознательно разрабатывать итоговый документ об оценке, содержащий 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 национального объединения оценщиков, членом которого он является.

Беспристрастность заключается в том, что оценщик должен выполнять 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 ней должно быть сообщено в качестве ограничения итогового документа об оценке. Оценка не должна производиться при гипотетических условиях, которые не будут выполнены в разумные сроки. Беспристрастность оценщика относится и к проверке (экспертизе) итогового документа другого оценщика, к обоснованию доводов 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, 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 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 определяет условия принятия задания на оценку, возможного внешнего содействия в оценке, эффективности и добросовестности оценщика. Суть компетентности оценщика в том, что он должен обладать знаниями 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 итогового документа об оценке. Если для выполнения оценки предполагается привлечь внешнее содействие, то 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 представляться 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 возможно, если оно разумно, этично и компетентно.

ЕСОС 2. Виды стоимости

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 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.

Стоимость – это расчётная денежная сумма, рассчитанная на определённую дату. В соответствии с экономической традицией и оценочной практикой, виды стоимости можно разделить 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 расчётный денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на объект оценки на рынке.

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. Этот класс стоимостей связан с рынком в меньшей мере. Потребительные стоимости определяют расчётный денежный эквивалент представления 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 маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомлённой, расчётливо и без принуждения.

По сравнению 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 оценки 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.

Далее в определении говорится о «хозяйственной сделке». Такая сделка, в частности, означает, что между сторонами сделки нет кредитования, её финансовые условия типичны для рынка. Если у сторон сделки есть особые отношения, например, это – дочерняя и материнская компании, домовладелец и квартиросъёмщик, то, возможно, между ними есть специальная заинтересованность, и сделка возможна на нерыночной основе. Такого рода данные не следует учитывать при расчёте рыночной стоимости.

Рыночная сделка должна совершаться «после надлежащего маркетинга», включающего исследование рынка объекта оценки и его представление на этом рынке. В частности, это значит, что стороны сделки

понимают, о чём идёт речь. Они предварительно исследовали рынок объекта оценки и, поскольку расчётливы, могут принимать разумные решения. Но для этого, в числе прочего, должно пройти достаточное время.

Время выставления, или время экспозиции объекта оценки на рынке необходимо, чтобы потенциальные участники сделки смогли составить мнение о стоимости объекта оценки. Для этого следует собрать достаточную информацию о самом объекте и всём его рынке. Из этого следует, что возможно рассчитать рыночную стоимость лишь для такого объекта, который уже находится на рынке в течение времени выставления или большем. Причем это время выставления, характерное для данного объекта оценки на данном рынке, должно пройти до даты оценки. То есть, прежде чем оценщик приступит к работе, объект уже должен находиться на рынке, причём достаточно долго, с тем, чтобы стоимость, которая определяется, была рыночной.

В основе определения рыночной стоимости положены несколько предположений. 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 стоимость объекта оценки. 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, следует предполагать уровень конкуренции, типичный для рынка объекта оценки.

Среди потребительных стоимостей выделяется инвестиционная стоимость и пользовательская стоимость.

Инвестиционная стоимость определяется как «стоимость имущества для конкретного инвестора, или класса инвесторов, при установленных инвестиционных или производственных целях» (МСО). Она рассчитывается

для конкретного инвестора или класса инвесторов и учитывает индивидуальные требования к инвестициям и целесообразность инвестирования при установленных инвестиционных целях. Как любая потребительная стоимость, инвестиционная стоимость отражает выгоды, получаемые от владения объектом оценки, и не связана с рынком. Для нахождения инвестиционной стоимости, согласно МСО, следует рассчитать текущую стоимость будущих доходов от объекта оценки в существующем использовании.

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 (наилучшем использовании). Этот вид максимально достижимой потребительной стоимости получил название пользовательская стоимость.

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. Итоговый документ об оценке

Прежде, чем производить оценку стоимости какого-либо объекта оценщик должен представить себе, на каком основании он будет её делать. В целом **основание оценки**, которое является приказом для оценщика, и которое оценщик обычно формулирует вместе с заказчиком, включает в себя:

- объект оценки,
- цель оценки,
- соответствующий этой цели вид определяемой стоимости и
- денежную единицу оценки, в которой определяется стоимость объекта оценки.

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

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 сопровождалась указанием на степень её точности.

Итоговый документ об оценки (его название может отличаться из-за особенностей местного законодательства) 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, в соответствии с МСО помимо указания вида рассчитываемой стоимости следует привести её определение.

В итоговом документе об оценке должно даваться описание объекта оценки, содержащее все характеристики, в том числе юридические, использованные в процессе оценки, описываться степень исследования объекта оценки, приводиться необходимые для производства оценки сведения о рынке объекта оценки.