

## **ОСОБЕННОСТИ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ НА РАЗВИВАЮЩИХСЯ РЫНКАХ**

*В статье обсуждаются вопросы, связанные со спецификой оценочной деятельности в условиях переходной экономики, относящиеся к методологии, технике оценки, ее регулированию и организации.*

### **ВВЕДЕНИЕ**

Изменения в мировой экономике во второй половине прошлого столетия стимулировали перемены в мировом оценочном движении. Была сформирована система Международных стандартов оценки (МСО) [1], которая постепенно стала находить все большее признание как среди оценщиков различных стран, так и среди представителей смежных профессий, в первую очередь бухгалтеров. При этом целью МСО было в первую очередь закрепить единые традиционные подходы к оценке, сложившиеся за столетия деятельности в условиях стабильной развитой экономики, характерной для ведущих стран мира в предшествовавший период.

В то же время постепенно стало ясно, что оценочная деятельность в условиях переходной экономики имеет новые, дополнительные существенные особенности, которые не замечались в традиционных оценочных руководствах. Следует отметить, что термин «переходная экономика» носит условный характер. Конечно, в первую очередь он относится к экономикам бывшего социалистического лагеря, находящимся на переходе от плановой формы хозяйствования к рыночной. Но, как выяснилось в дальнейшем, некоторые элементы переходной экономики проявляются во вполне стабильных экономически развитых странах на отдельных рынках в отдельное время. Дискуссия, развернувшаяся после доклада автора [2], подтвердила актуальность проблемы для стран Тихоокеанского региона. Наконец, относительно недавние скандалы в США с компанией «Энрон» и др. продемонстрировали, в числе прочего, что отсутствие учета особенностей оценки в этих ситуациях влечет иногда к катастрофическим последствиям. Выпущенный в 2001 году т. н. «Белый документ» – комментарий к МСО, посвященный оценке на развивающихся рынках, привлекает внимание к необходимости использования стандарта рыночной сто-

имости и описывает трудности оценочной деятельности в этих условиях, не давая рекомендаций по их преодолению. Целью настоящей статьи, в основу которого положены существенно переработанные работы [3–4], является попытка более практического подхода.

## ОСОБЕННОСТИ МЕТОДОЛОГИИ

### *1. Необходимость конкретизации денежной единицы оценки*

В МСО подчеркивается необходимость формулирования до начала оценки задания на оценку. Говорится, что цель оценки и соответствующий ей вид определяемой стоимости вместе составляют т. н. основание оценки. При этом по поводу используемой денежной единицы упоминается, что, как правило, оценка производится в местных денежных единицах. Это означает, что достаточно безразлично, производится оценка в местной денежной единице или, например, в одной из мировых валют. Действительно, в случае стабильной экономики разница между различными курсами какой-либо мировой валюты по отношению к местной денежной единице на различных рынках страны находится в третьей-четвертой значащей цифре, что заведомо превышает точность оценки.

В ситуации переходной экономики курсы какой-либо мировой валюты по отношению к местной денежной единице, действующие на различных рынках, могут существенно отличаться (вплоть до нескольких раз). Например, покупая ноутбук (или авиатур) за \$2000, опытный покупатель спросит: «По какому курсу?» и не удивится, что он превышает средний банковский курс на 20–30%. Подобное увеличение курса происходит и на других рынках, в первую очередь связанных со строительством, что объясняется некоторой долей т. н. «черных» безналоговых расчетов.

Как следствие, в условиях переходной экономики перед производством оценки необходимо, наряду с целью оценки и видом стоимости, конкретизировать денежную единицу оценки. При этом в качестве таковой оценщик **должен выбрать денежную единицу, адекватную рынку объекта оценки**. Особенно это важно для рынков, на которых, в силу их специфики, используется одна из мировых валют. На наш взгляд, этот элемент настолько существенен, а его отсутствие может настолько исказить результат оценки, что его следует включить в основание оценки вместе с целью оценки и соответствующим ей видом определяемой стоимости.

## **2. Необходимость конкретизации объекта оценки**

В условиях переходной экономики появляется потребность в оценке достаточно нетрадиционных объектов. В области недвижимости в первую очередь необходимо отметить незавершенное строительство и вклад арендатора в улучшения, для оценки которых разработаны специальные методы [5–6]. Достаточно распространенной становится оценка обязательств (например, дебиторской задолженности) и услуг.

Некоторые ситуации прямо противоположны обычно наблюдаемым в экономически развитых странах. Ярким примером может служить большая стоимость частичного права собственности (например, права длительной аренды недвижимости) по сравнению с полным правом собственности, что бывает в типичном случае, когда арендные платежи меньше земельного налога и риски, связанные с арендой объекта недвижимости, меньше рисков собственника. Именно эта ситуация в ряде стран может быть причиной торжества объявленной правительством приватизации.

**Однозначная идентификация объекта оценки была необходима всегда, но в условиях переходной экономики на нее следует обратить особое внимание.**

## **3. Необходимость использования всех подходов к оценке**

Оценка в условиях переходной экономики производится традиционными методологическими подходами (затратным, доходным и сравнительным). Особенности их реализации в конкретных методах мы обсудим ниже, а сейчас отметим, что в силу ненадежности рыночных данных **оценка должна быть выполнена с помощью максимума доступных подходов, в общем случае всеми тремя.** Природа ненадежности данных в каждом из подходов различна, поэтому применение всех подходов для оценки одного и того же объекта компенсирует недостатки каждого из них.

Как следствие, **возникает проблема согласования подходов,** практически не затрагиваемая в традиционных учебниках оценки (см., напр. [7]). Для этого применяются как методы, не меняющие результаты отдельных подходов (методы среднего, средневзвешенного, многокритериальный, экспертные, общий подход), так и метод самосогласования, использующий результаты отдельных подходов в динамике [8].

## **4. Особенности применения отдельных подходов**

Ниже мы рассмотрим особенности в применении отдельных методологических подходов к оценке.

**В затратном подходе** специфика переходной экономики проявляется при оценке недвижимости. Типичной является ситуация, когда местная строительная база устарела по отношению к базе стран стабильной экономики. Для отдельных регионов и стран срок запаздывания местной строительной базы может достигать нескольких десятков лет. Все это затрудняет пользование современной справочной литературой.

Помимо этого, в странах переходной экономики, как правило, не существует достаточно долгой непрерывной традиции публикации индексов строительства. В частности, в бывшем СССР индексы строительства не публиковались в первой половине прошлого столетия, поэтому базисными ценами строительства на этой территории обычно принимаются цены 1984 или 1991 годов, а не 1913, как, например, в Германии.

**В доходном подходе** необходимо, как правило, учитывать значительную инфляцию (иногда до 1000% и более) и большие риски. Это ведет к необходимости использовать переменные ставки в процедуре приведения, особенно для длинного периода. В то же время обычный срок возврата инвестиций достаточно мал, он может составлять 3–4 года.

**В сравнительном подходе** отсутствие развитого рынка имеет своим следствием недостаток подходящих аналогов. Это обычно ведет к усложнению статистических процедур.

Важно отметить, что во многих странах из-за особенностей налогообложения данные предложения являются более достоверными, чем данные сделок купли-продажи.

Рынки довольно подвижны, что влечет необходимость более тщательного их мониторинга. Так, например, Белорусское общество оценщиков с лета 2000 года публикует еженедельные квартирные индексы БОО по данным рынка купли-продажи квартир в столице Беларуси городе Минске.

## **КАКИМИ ДОЛЖНЫ БЫТЬ СТАНДАРТЫ ДЛЯ ПЕРЕХОДНОЙ ЭКОНОМИКИ?**

В настоящее время в мире существует достаточно сложная система профессиональных стандартов оценки. На верхнем уровне находятся стандарты, претендующие на роль всемирно признанных. В первую очередь это МСО, которые и создавались с этой целью, но также следует отметить национальные стандарты, ко-

торые в силу международной деятельности поддерживающих их организаций также претендуют на роль признанных всемирно: так называемая Красная книга Королевского института привилегированных землемеров из Великобритании, старейшей и, по-видимому, крупнейшей национальной организации оценщиков, и Единые образцы стандартов практики профессиональной оценки Фонда оценки из США. Справедливости ради следует сказать, что Международный комитет стандартов оценки много сделал для выполнения МСО вышеозначенной миссии, в частности, было достигнуто важное решение о сотрудничестве с Международным комитетом по стандартам финансовой отчетности, а также Международным объединением организаций по ценным бумагам, что привело к гармонизации МСО и Международных стандартов финансовой отчетности.

На нижнем уровне находятся национальные стандарты оценки, которые во многих странах отсутствуют или недостаточно разработаны.

В последнее десятилетие наблюдаются попытки создания стандартов промежуточного уровня: региональных. Это соответствует тенденциям регионального экономического сотрудничества. Такие стандарты должны отражать специфику оценки в условиях экономики региона и, что немаловажно, должны быть написаны на языке экономики региона. Все это нельзя достичь, переведя, например, МСО на язык местной экономики.

Поэтому одной из важных сторон деятельности международной ассоциации «Совет объединений оценщиков Содружества Независимых Государств», исполнительная дирекция которой находится в Беларуси, является создание русскоязычных Стандартов СНГ оценки стоимости, в первую очередь включающих в себя стандарты, отсутствующие в Международных стандартах оценки и отражающих специфику переходной экономики. Комитет по стандартам с подобными целями существует и в Панамериканском союзе ассоциаций оценщиков. Особняком стоит пример Европейских стандартов оценки, создание которых преследовало цели сертификации оценочной деятельности в Европейском союзе и которые не были гармонизированы с МСО, что практически похоронило идею сертификации (в настоящий момент ее поддерживают лишь три страны).

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подведем итоги.

- Оценочная деятельность в переходных экономиках имеет ряд существенных особенностей, на некоторых из которых мы останавливались выше. Игнорирование этого может привести к получению заведомо неверных результатов.
- Эти особенности настолько важны, что их необходимо отразить в стандартах оценочной деятельности. С этой целью целесообразно создание региональных стандартов оценки.
- Региональные стандарты оценки создаются в гармонизации с Международными стандартами оценки (а значит, и с Международными стандартами финансовой отчетности) на языке экономики региона с учетом особенностей оценки в условиях переходной экономики.
- То, что мы называли особенностями оценки в переходной экономике, может проявляться в любой стране на отдельных рынках в отдельное время.

## ЛИТЕРАТУРА

1. International Valuation Standards. 7th ed. – L.: IVSC, 2005.
2. Trifonov N. Valuation in Transition Economies. In: Intern. Real Estate Soc. Conf.'99. Kuala Lumpur, Malaysia. P.67.
3. Трифонов Н. Ю. Оценка в странах переходной экономики // Бухгалтерский учет и анализ. 1998. № 8. С. 35–36.
4. Trifonov N. The Practice of Appraisal in Transition Economies // The Appraisal Journal. 2002. LXX. № 2. P. 132–134.
5. Трифонов Н. Ю., Коротков М. В. Недвижимость на весах оценщиков: незавершенное строительство // Бухгалтерский учет и анализ. 1997. № 5. С. 52–54.
6. Трифонов Н. Ю., Хинич В. А. Оценка вклада арендатора в стоимость недвижимости при ремонте и реконструкции // Бухгалтерский учет и анализ. 1998. № 11. С. 47–50.
7. The Appraisal of Real Estate. 12th ed. – Chi.: Appraisal Institute, 2001.
8. Трифонов Н. Ю. Согласование методических подходов к оценке стоимости объектов подвижности / Бухгалтерский учет и анализ. 2005. № 6. С. 15–18.