

**Николай Трифонов** FRICS

член-корр. Международной инженерной академии,  
почётный оценщик Республики Казахстан,  
к.ф. -м.н., доцент,  
председатель Белорусского общества оценщиков

## **КАКИМИ ДОЛЖНЫ БЫТЬ НАЦИОНАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ НА МЕНЯЮЩИХСЯ РЫНКАХ?**

Распад социалистического лагеря принес на его территорию оценочную деятельность, которая возродилась под сильным влиянием англо-американской системы оценки, занимавшей доминирующее положение в мире. Как следствие, именно оттуда пришли в страны "переходной экономики" основные понятия и методология оценочной деятельности, в сжатом виде собранные в Международных стандартах оценки (МСО, последнее издание см. [1]).

Но уже первые годы применения в наших странах традиционной методологии оценки стоимости выяснили необходимость её дополнения из-за более сложного устройства рынков, которые позже получили название развивающихся. В настоящей работе в качестве определения этих рынков используется обобщающий термин «меняющиеся». Постепенно стала ясно, что методология оценки на подобных рынках, которая должна быть, безусловно, основанной на традиционных подходах и стандартах, должна быть дополнена с учётом местных особенностей. Иными словами, национальные стандарты должны быть гармонизированы с МСО, дополняя и уточняя их (как и записано в самих МСО) для применения на территории действия. Каковыми же должны быть наиболее существенные дополнения и уточнения, укажем кратко ниже.

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, должно включать в себя:

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

Если детальная идентификация объекта оценки, требуемая заказчиком цель оценки и соответствующий этой цели вид определяемой стоимости в качестве основания оценки описаны в МСО, то на дополнительном требовании конкретизации денежной единицы оценки остановимся подробнее.

В МСО по поводу используемой для указания стоимости денежной единицы говорится, что, "как правило", это местная денежная единица. Иными словами, предполагается, что безразлично, в какой денежной единице определяется искомая



стоимость, производится оценка в местной денежной единице или, например, в одной из мировых валют. Действительно, в стабильной экономике разница между курсами какой-либо мировой валюты по отношению к местной денежной единице в различных банковских учреждениях страны находится в третьей-четвертой значащей цифре, что заведомо превышает точность оценки. Но разве банковский курс характерен, вообще говоря, для рынка объекта оценки?

На меняющихся рынках курсы любой мировой валюты по отношению к местной денежной единице, действующие на различных рынках, могут существенно отличаться (вплоть до нескольких раз). Например, покупая телевизор (или заграничную туристическую поездку) за \$2000, опытный покупатель, спросив: «По какому курсу?», не удивится, услышав ответ, превышающий средний банковский курс в стране на 20-30%. Иными словами, на этом рынке обменный курс доллара США на местную денежную единицу выше того, который характерен для банковского рынка. Подобное увеличение курса происходит и на других рынках, в том числе связанных со строительством, что объясняется некоторой долей т.н. «черных» безналоговых расчетов. Иногда эти курсы фиксируются центральным банком государства, иногда нет. Но оценщику в своих расчётах следует это учитывать, если он хочет избежать ошибки в результате.

Как следствие, в условиях меняющихся рынков *перед производством оценки необходимо*, наряду с целью оценки и видом стоимости, *конкретизировать денежную единицу оценки*. При этом в качестве таковой оценщику желательно выбирать денежную единицу, действующую на рынке объекта оценки. Отсутствие этого требования в стандартах неизбежно будет стимулировать разного рода злоупотребления с использованием итогового документа об оценке.

Ещё один существенный момент связан с тем обстоятельством, что, вообще говоря, МСО описывают стабильные рынки. Это признаётся и самим Советом по международным стандартам оценки, который в последнее время предпринимает серьёзные усилия по модернизации. Тем не менее, традиционным основанием большинства оценок в мире является т.н. рыночная стоимость.

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.

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 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 рыночную стоимость. Дадим 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 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 он хорошо осведомлён. Точно также заинтересованный в продаже продавец не горит желанием продать объект во что бы то ни стало. Обе стороны расчётливы, т.е. понимают свою выгоду и стремятся её получить. Добровольность продавца или покупателя предполагает, что ничто не понуждает их к совершению сделки, в противном определяемая стоимость не будет рыночной.

Рыночная сделка должна совершаться «после надлежащего маркетинга». 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 частности, 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. Таким образом, можно определять рыночную стоимость лишь для такого объекта, который уже находится на рынке в течение времени выставления. 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.

Суммируем 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, т.е. 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 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. Также следует заметить, что никакой реальный рынок не является полностью конкурентным. Более того, чем дороже (инвестиционнее), объект оценки, тем уже его рынок, том менее интересна заказчику его рыночная стоимость.

Именно поэтому в последнее время у заказчиков (и оценщиков) проявляется повышенный интерес к использованию различных видов потребительской стоимости. Среди потребительских 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 определяется для конкретного инвестора или класса инвесторов и учитывает индивидуальные требования к инвестициям и целесообразность инвестирования при установленных инвестиционных целях. Как любая потребительная стоимость, она отражает выгоды, получаемые от владения объектом оценки, и, таким образом, не связана с рынком.

В то же время для инвесторов на меняющихся рынках характерно желание оценки объекта не при существующем его использовании, а при гипотетическом использовании, обеспечивающем его максимальную стоимость. Этот вид максимально достижимой потребительской стоимости получил название пользовательской стоимости [2-3].

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

Описанные выше особенности производства оценки на меняющихся рынках отсутствуют в настоящее время в МСО, но могут принципиально повлиять на результат оценки. Именно поэтому они являются существенными для внесения в национальные стандарты.

1. International Valuation Standards 2011. – L.: IVSC, 2011.
2. Trifonov N. Modern condition: market value or user value? // Book of Abstracts and Programme. 17th Annual European Real Estate Society conference. 23-26.06.2010. – Milan: SDA Bocconi, 2010. P.218.
3. Трифонов Н.Ю. Оценка в современных условиях: от рыночной стоимости к пользовательской // Вопросы оценки. 2010. №4. С.54-57.