

Стандарты оценки и их применение на современном этапе

Игонин В.В., кандидат экономических наук,
доцент департамента корпоративных финансов и корпоративного управления
ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской
Федерации», Москва, Россия

Суханова И.Г., кандидат экономических наук, MRICS,
доцент кафедры оценочной деятельности и корпоративных финансов
Университета «Синергия», Москва, Россия

Аннотация. Представленная статья посвящена анализу применения международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки в Российской Федерации. В рамках статьи анализируются возможности применения международных стандартов в российской практике, проводится исследование различий международных и российских стандартов оценки. Делается вывод о вероятном сближении российских и международных стандартов в ближайшей перспективе.

Ключевые слова: федеральные стандарты оценки, международные стандарты оценки, Красная книга RICS, «Международный совет по стандартам оценки» (МССО).

Evaluation standards and their application at the present stage

Igonin V.V., Ph.D. in Economics,
associate Professor of the Department of corporate Finance and corporate governance
of the Financial University under the Government of the Russian Federation»,
Moscow, Russia

Sukhanova I.G., Ph.D. in Economics, MRICS,
associate Professor of the Department of valuation and corporate Finance of the
University «synergy», Moscow, Russia

Annotation. The article is devoted to the analysis of the application of international assessment standards and Federal assessment standards in the Russian Federation. The article analyzes the possibility of application of international standards in Russian practice, the study of differences between international and Russian assessment standards. The conclusion is made about the possible convergence of Russian and international standards in the near future.

Keywords: Federal valuation standards, international valuation standards, RICS Red book, «the international Council on evaluation standards» (IFRS).

Российский бизнес сегодня приобретает трансграничные масштабы, постоянно сталкиваясь с меняющимися условиями для инвестиций и барьерами для выхода на рынок. Деятельность на новых рынках вызывает необходимость в использовании достоверной информации для принятия решений и получения конкурентных преимуществ в условиях жесткой конкуренции.

Оценка как вид деятельности затрагивает самые разные аспекты ведения бизнеса, от приобретения инвестиционных активов до кредитования под обеспечение и налогообложение. В этом ключе оценка может рассматриваться как институт, направленный на снижение рисков бизнеса и повышение его эффективности.

Значительные различия в методологии и подходах к оценке на разных рынках делают невозможным сравнение результатов. Международные инвесторы, кредиторы и другие заинтересованные лица, не имея достаточного уровня прозрачности и сопоставимости оценок, не могут быть уверенными в достоверности результатов, полученных на национальном уровне, что является дополнительным фактором риска.

Оценочная деятельность строго регламентирована и осуществляется на основе законодательно закрепленных стандартов оценки. Стандарты оценки можно классифицировать следующим образом:

1. Международные стандарты оценки (МСО);
2. Стандарты оценки международных организаций, такие как TEGOVA

(The European Group of Valuers' Associations is a European/ Паневропейская Ассоциация Оценщиков), RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors/ Королевское общество сертифицированных специалистов в области недвижимости);

3. Национальные стандарты, действующие на территории отдельных государств (в России – Федеральные стандарты оценки или ФСО)

Важнейшая роль стандартов заключается в помощи работе Оценщика и укреплении доверия к профессии. Стандарты дают Оценщику набор строго регламентированных правил, защищая его от неправильной интерпретации результатов. Применение стандартов позволяет обосновать выбор применяемого вида стоимости (базы оценки) для конкретных целей и задач оценки, а также методов и подходов к оценке актива или обязательства, очерчивают круг необходимой для анализа информации.

Постоянное совершенствование и расширение круга вопросов, которые охватывают Международные стандарты оценки (МСО), изданные Международным советом по стандартам оценки (МСОС), имеет прямое влияние на развитие мировой экономики по целому ряду направлений, таких как стандарты аудита, бухгалтерского учета и финансовое регулирование.

В российской практике законодательно закреплено обязательное применение Федеральных стандартов оценки (ФСО). Условно все национальные стандарты, утвержденные на сегодняшний день в России, можно разделить на две группы:

1. Группа: ФСО, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, независимо от вида объекта (ФСО №1 – 3);

2 Группа: ФСО, которые являются обязательными к применению для определенных видов объектов оценки или случаев оценки (ФСО № 4, 7-13).

Следует отметить, что во всех стандартах второй группы имеется прямое указание, что стандарт разработан с учетом МСО, в то время как стандарты первой группы не имеют отсылки к международным стандартам. В целом, федеральные стандарты оценки основаны, преимущественно, на анализе

национального опыта оценочной деятельности в России, но при этом заметно общее стремление авторов стандартов к учету последних тенденций в развитии МСО.

Применение новых стандартов базируется на отсылке к международным стандартам оценки и сопоставлении национальных стандартов с международными. Так, одним из отличий ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости»¹, по сравнению с прошлой редакцией, является то, что виды стоимости не ограничиваются четырьмя видами стоимости: рыночная, инвестиционная, ликвидационная и кадастровая. Согласно п. 5 стандарта, «Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки». Данное, с виду, незначительное уточнение формулировки видов применяемой стоимости расширило круг применимости национальных стандартов, в том числе для целей, когда оценке подлежит, например, справедливая стоимость.

Оценка справедливой стоимости является наиболее распространенным видом оценки с применением международных стандартов. Расчет справедливой стоимости активов необходим при оценке для целей МСФО. Переход российского бизнеса на международные стандарты финансовой отчетности вызывает необходимость в применении международных норм для целей отражения активов в бухгалтерском учете. Стандарты МСФО кардинально отличаются от российских федеральных стандартов, как по ключевым определениям, используемым в оценке, так и по принципам выбора подходов к оценке. Так, если базовым понятием федеральных стандартов является «рыночная стоимость», то для целей МСФО требуется расчет «справедливой стоимости». Согласно федеральным стандартам, Оценщик обязан использовать все три подхода к оценке стоимости объекта (или обосновать отказ), а в стандартах МСФО подходы и методы оценки зависят от видов активов.

¹ Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» / Приказ Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. № 298.

При оценке для целей МСФО от оценщика, требуется не только правильное применение стандартов для расчета, он выступает также в качестве консультанта, особенно, когда бухгалтер на предприятии сталкивается с такой оценкой впервые. В этом случае квалификация и опыт оценщика определяются уровнем знания стандартов и их корректным применением.

В России применение международных стандартов активно внедряется в практику при посредничестве международных организаций, таких как TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations is a European), RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Международная организация RICS является членом нескольких коалиций профессиональных организаций, разрабатывающих и продвигающих международные стандарты высокого уровня.

Базовый документ, регламентирующий деятельность членов RICS – «Красная книга» составлена в полном соответствии с МСО. RICS не только следует данным принципам оценки, но и поддерживает принятие и применение универсальных стандартов оценки по всему миру. В Красной Книге RICS подробно рассматриваются вопросы оценки активов, относящихся к недвижимому имуществу (земельные участки, здания и права на них), при этом основные принципы оценки распространяются на все виды имущества и связанные с ним обременения².

Стандарты оказания профессиональных услуг RICS (PS), правила проведения оценки и подготовки отчета оценки (VPS), и Рекомендации по применению стандартов оценки и требований к порядку ее проведения (VPGA) требуют от членов RICS принятия и соблюдения МСО и устанавливают конкретные требования к их практическому применению, а также содержат дополнительные методические указания³.

Применение стандартов RICS в российской практике может являться ключевым фактором при выборе оценочной организации интернациональными

² Нестрогая цитата из Красной книги RICS в редакции от января 2014 г.

³ Стандарты оценки RICS, PS 1, п. 3. Соблюдение Международных стандартов оценки (МСО), январь 2014 г.

компаниями. Заявление, что отчет выполнен оценщиком, состоящим в RICS, предполагает определенный уровень качества отчета, с соблюдением международных стандартов оценки и методических рекомендаций, общепринятых при оценке отдельных видов активов в наиболее прогрессивных оценочных сообществах.

Как подчеркивается в Красной книге, простого признания стандартов недостаточно – ключевым фактором является их эффективное применение. Для того чтобы обеспечить доверие общества к проводимым оценкам, стандарты должны единообразно толковаться и последовательно применяться, а их применение должно активно регулироваться и контролироваться⁴.

В сравнении с федеральными стандартами, стандарты RICS уточняют некоторые сферы оценочной практики. Например, отдельный раздел стандартов RICS посвящен идентификации и исследованию объекта оценки, и в первую очередь, это касается объектов недвижимого имущества. Степень детализации обследования объекта оценки должна быть определена на стадии договора. В стандартах описываются критерии для проведения инспекции объекта недвижимости, которые позволяют оценщику подробно рассмотреть объект, включая его физические, технические свойства, особенности местоположения, а также юридические, экологические и иные ограничения функционирования объекта. При этом прямо указывается, что в случае выявления внешних факторов или проблем, которые могут повлиять на стоимость, на это следует своевременно обратить внимание Клиента. В отчете также должны быть прописаны ограничения на возможность проверки имеющейся информации, а в случае проведения повторной оценки без инспекции, данный факт должен быть письменно подтвержден Клиентом.

Все перечисленные требования к идентификации объекта соблюдаются и российскими компаниями в рамках применения ФСО. Конкретизация требований, приведенная в стандартах RICS, может служить только упорядочению работы по проведению осмотра объекта и установлению его

⁴ Стандарты оценки RICS, PS 1, п. 3. Соблюдение Международных стандартов оценки (МСО), январь 2014 г.

количественных и качественных характеристик.

Согласно рекомендациям RICS⁵: «Оценка отражает не фактическую цену, а мнение о стоимости. При этом степень субъективности такого мнения неизбежно изменяется от случая к случаю, также, как и степень определенности. Степень определенности в данном случае – это вероятность, что заключение оценщика о рыночной стоимости точно совпадет со стоимостью при фактической продаже на дату оценки. Понимание и доверие пользователей к оценке обеспечивается при помощи прозрачности выбора подхода к оценке и адекватного объяснения всех факторов, способных существенно повлиять на ее результаты.

Стандарты RICS, также, как и ФСО, регламентируют базовые условия договора и содержание отчета об оценке. Согласно Красной книге RICS, в отчете должна быть проведена идентификация всех предполагаемых пользователей отчета, а также прописаны ограничения на использование, распространение и публикацию отчета. Это юридически защищает Оценщика от неправомерного использования отчета и дает Клиенту еще на этапе заключения договора понимание возможностей использования данного документа.

В целом, раскрытию информации в стандартах RICS уделяется особое внимание. Пользователь отчета должен иметь подробные данные о продолжительности отношений между фирмой, от имени которой действует член RICS, и клиентом, о юридической или коммерческой связи между клиентом или его представителями и фирмой, в которой работает Оценщик. В отчете раскрывается информация о продолжительности времени, в течение которого член RICS подписывал результаты оценки, проводимой для одной и той же цели. Кроме того, необходимо привести данные о предыдущих поручениях оценщика, о политике фирмы относительно ротации оценщиков и о доле выручки, приходящейся на клиента. Все это, в конечном счете, направлено

⁵ Стандарты оценки RICS, VPGA № 9 «Оценка на рынках, подверженных изменениям: определенность и неопределенность в оценке»

на избежание возможного конфликта интересов и искажения результатов проведенной оценки.

Большое значение в стандартах RICS отводится соблюдению профессиональных и этических норм. Оценщик, проводящий оценку конкретного объекта для определенных целей, должен быть компетентным и независимым.

Ряд требований предъявляется и к квалификации оценщика, например постоянное повышение своего профессионального уровня. В случае, когда оценщик не обладает достаточным уровнем знаний, он должен определить, какое содействие ему необходимо. Привлечение сторонних специалистов при этом должно быть согласовано с Клиентом.

Независимость оценщика является отправной точкой как международных стандартов, так и российского законодательства. В стандартах, обязательных к применению всеми членами RICS, указывается, что оценщик должен определить, что может повлиять на его независимость и объективность перед тем, как приступить к выполнению задания. Члены RICS должны избегать любых конфликтов интересов, в стандартах также прописан ряд наиболее типичных ситуаций, в которых может возникнуть потенциальный конфликт интересов. Конфликт интересов — это ситуация, при которой личная заинтересованность сотрудника может повлиять на процесс принятия решения и, таким образом, принести ущерб интересам общества либо компании, являющейся работодателем сотрудника. В случае выявления угрозы объективности оценщика, предлагается ряд мер по предотвращению возможных последствий проведенной в таких условиях оценки.

Соблюдение требований относительно квалификации и независимости оценщика имеет решающее значение для повышения общего уровня компетенции в российской оценке, что позволит национальным оценочным компаниям успешно конкурировать с международными консалтинговыми фирмами.

В 2017 г. «Международный совет по стандартам оценки» (МССО)

опубликовал новую редакцию Международных стандартов оценки. В основном, эти стандарты сопоставимы с аналогичными стандартами, доступными в предыдущей редакции МСО (МСО 2011), за исключением того изменения, что прежние подразделы «Комментариев к стандарту», содержащиеся в тексте стандартов, теперь вошли в состав нормативных требований самих стандартов, что снимает всякие сомнения об обязательности применения таких «комментариев», которые прежде возникали у пользователей МСО.

Новая редакция стандартов направлена на конкретизацию требований к процессу оценки и составлению отчета об оценке, на углубленную проработку расчетных процедур по оценке. Так, в новой редакции стандартов сформулирован основной принцип, в соответствии с которым клиент для проведения и финализации работ по оценке должен понимать, что он получит в результате проведения оценки, а также ограничения по использованию результатов оценки. Обязанность донесения такой информации до клиента возложена на оценщика.

Наиболее существенные изменения, которые можно выделить при сопоставлении прошлых и новых стандартов, следующие⁶:

1) В стандарте 104: «Базы оценки» изменено наименование «Справедливой стоимости» (Fair value) на понятие «Equitable value». Это ключевое изменение, поскольку в прошлых стандартах оценки понятие «Справедливой стоимости» в МСО имело расхождение с понятием «Справедливой стоимости» в Международных стандартах финансовой отчетности (МСФО), что приводило к разночтениям одного и того же понятия в разных источниках.

2) Стандарт 103: «Составление отчета» содержит требование к обязательному описанию в отчете объема работ, цели, предполагаемого использования, раскрытия существенных допущений, а также приведение

⁶ Материалы круглого стола «Направления развития оценочной деятельности. Сотрудничество и стандарты» / Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, М., 2017.

ссылок на все использованные документы.

3) В стандарте 200: «Бизнесы и права участия в бизнесе» добавлены новые требования, относящиеся к:

- описанию бизнеса и долей бизнеса и условий, в которых они оцениваются;
- выбору подходов по оценке и методологии оценки;
- учету долга и структуры капитала по оценке;
- пониманию и учету неоперационных активов.

4) В стандарте 300 «Машины и оборудование» добавлены новые требования к описанию объекта оценки, условий, в которых проводится оценка, выбору подходов и методологии оценки

5) Существенные изменения и комментарии внесены в стандарт 400: «Права на недвижимое имущество», в том числе, необходимость описания юридических основ и ограничений при оценке недвижимости, а также о необходимости учета договоров аренды на недвижимое имущество.

Кроме того, имеются существенные отличия МСО от российских федеральных стандартов оценки. Ниже перечислены основные пункты отличий. В данных формулировках МСО использован перевод международных стандартов оценки, имеющийся на сегодня в опубликованном виде⁷.

Таблица 1

Отличия МСО от российских стандартов оценки

№	Предмет различия	Формулировка по ФСО	Пункт ФСО	Формулировка по МСО	Пункт МСО
1	Цель оценки	Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.	П. 3 ФСО №2	Слово «цель» имеет отношение к причинам (основаниям) для проведения оценки. Обычно цели оценки включают в себя оценку для финансовой отчетности, налоговой отчетности, представления интересов клиента в суде, сопровождения сделок, а также обоснования решений по залоговым кредитам, но не ограничиваются этим.	П. 20.7. Глоссария МСО

⁷ Международные стандарты оценки 2017/ пер. с англ. под ред. И.Л. Артеменкова, С.А. Табаковой. – М.: Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2017. – 168 с.

№	Предмет различия	Формулировка по ФСО	Пункт ФСО	Формулировка по МСО	Пункт МСО
2	Оценщик	Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 настоящего Федерального закона.	Ст. 4 ФЗ-135	Оценщиком может быть физическое лицо, группа лиц или компания.	П. 20.3. МСО 101. Задание на оценку
3	Отступления от стандартов	Не предусмотрено в ФСО	-	Отступления – это ситуация, в которой необходимо соблюдать конкретные законодательные, нормативные, или другие общепринятые требования, отличающиеся от некоторых требований МСО. Оценщик обязан дать объяснение любым отступлениям от стандартов.	П. 60.1 Принципов МСО; П. 20.3. МСО 101.
4	Информация для оценки	Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена	П. 5 ФСО №3	Чтобы решить вопрос достоверности и надежности предоставляемой информации, оценщики должны учитывать следующее: (а) цель оценки; (б) значимость информации для заключения о стоимости; (с) компетентность источника по рассматриваемому вопросу; (d) независимость источника информации от рассматриваемого актива или от заказчика оценки	П. 20.5. МСО 102
5	Виды стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: - рыночная стоимость; - инвестиционная стоимость; - ликвидационная стоимость; - кадастровая стоимость. Данный перечень видов	П. 5 ФСО №2	Определенные в МСО базы оценки: 1. Рыночная стоимость 2. Рыночная арендная плата 3. Справедливая стоимость 4. Инвестиционная стоимость (ценность) 5. Синергетическая	П. 20.1. МСО 104

№	Предмет различия	Формулировка по ФСО	Пункт ФСО	Формулировка по МСО	Пункт МСО
		стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.		стоимость б. Ликвидационная стоимость Кроме определенных в МСО, имеются прочие базы оценки, определения которым в МСО не дается.	
6	Требования к содержанию отчета с точки зрения доступности пользователю	В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки	П. 8 и) ФСО №3	Отчет должен содержать достаточное количество информации, чтобы квалифицированный специалист по оценке, ранее не принимавший участия в выполнении данного оценочного задания, мог исходя из реальной ситуации проанализировать отчет и разобраться в основных элементах выполненной работы	П. 20.3. МСО 103

Данный список различий может быть продолжен, есть множество отличий в специализированных стандартах, касающихся тех или иных видов объектов оценки. Так, к примеру, в российских стандартах по оценке машин и оборудования (ФСО №10) сказано, что при оценке комплекса имущества (недвижимое+движимое), стандарт ФСО №10 применяется только если это указано в задании на оценку. МСО 300 по оценке движимого имущества в составе комплекса применяются безотносительно целей и задач оценки. В МСО описывается «Метод соотношения затрат и мощности» (п 70.4-7), в ФСО подобного нет.⁸

На текущий момент налицо существенные различия в базовых принципах и определениях в МСО и ФСО, которые необходимо учитывать при подготовке

⁸ Игонин В.В. Применение программных средств и баз для определения износа и устареваний при оценке машин и оборудования // Российский экономический интернет-журнал. 2017. № 3. С. 22

отчетов об оценке по международным стандартам.

В целом, международные стандарты в редакции 2017 г. стали более ориентированы на профессионально подготовленного пользователя, при этом можно заметить, что новая редакция МСО делает их более приближенными к российским стандартам оценки. Данный факт говорит о том, что регулирование оценочной деятельности в России имеет правильный вектор развития, и изменения, происходящие в оценочной практике и нормативной базе оценки соответствуют общемировым тенденциям развития макроэкономической среды.

Вместе с тем, нужно учитывать, что оценка в России – достаточно молодой вид деятельности, за годы своей эволюции, она приобретает все больше общих черт с принципами оценки, принятыми в развитых странах. Развитие оценки в России всегда неразрывно связано с общеэкономической ситуацией в стране. Так, в периоды подъема экономики в 2005-2007 гг., когда цены на недвижимость росли от квартала к кварталу, когда в стране осуществлялось массовое инвестиционное строительство, и наблюдался большой интерес к проектам на территории России со стороны западных партнеров, оценочное сообщество также прогрессивно развивалось, результатом чего стал переход в 2007 году от лицензирования к саморегулированию. Это явилось большим шагом навстречу к восприятию иностранного опыта оценки, повысило роль оценщика, как субъекта оценочной деятельности в вопросах определения стоимости активов.

Хочется надеяться, что эволюционный процесс развития оценочной деятельности в России движется в направлении приближения к соблюдению требований международных стандартов оценки. Российская оценка сегодня развивается в двух основных направлениях – разработка этических профессиональных стандартов и квалификационных требований к уровню знаний и опыта оценщика, которые будут признаны на федеральном уровне. Сближение федеральных и международных стандартов позволит в обозримом будущем повысить общий уровень качества предоставляемых услуг в

русской оценочной практике.

Библиографический список

1. Стандарты оценки RICS / Пер. с англ. — М.: Альпина Паблишерз, 2011.
2. International Valuation Standards IVS -2017. IVSC, 2017.
3. Суханова И.Г. Применение международных стандартов оценки в России на современном этапе // Экономические стратегии. — 2016. — Т. 18. — № 3 (137). — С. 88-93.
4. Материалы круглого стола «Направления развития оценочной деятельности. Сотрудничество и стандарты» / Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, М., 2017.
5. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» / Приказ Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. № 298.
6. Международные стандарты оценки 2017 / пер. с англ. под ред. И.Л. Артеменкова, С.А. Табаковой. — М.: Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Русское общество оценщиков», 2017. — 168 с.
7. Игонин В.В. Применение программных средств и баз для определения износа и устареваний при оценке машин и оборудования // Русский экономический интернет-журнал. — № 3. — 2017. — С. 22.

References

1. Valuation standards of RICS / TRANS. from English. — Moscow: Alpina Publishers, 2011.
2. International Valuation Standards IVS-2017. IVSC, 2017.
3. Sukhanova, I.G., Application of international assessment standards in Russia at the present stage // Economic strategy. — 2016. — Vol. 18. — № 3 (137). — P. 88-93.
4. Materials of the round table «Directions of development of evaluation activities. Cooperation and standards» / self-regulating interregional Association of

appraisers, Moscow, 2017.

5. About the approval of the Federal assessment standard «the purpose of assessment and types of cost (FSO N 2)» / the Order of the Ministry of economic development of the Russian Federation of may 20, 2015 № 298.

6. International valuation standards 2017 / TRANS. with English. ed. by I.L. Artemenkov, S.A. Tabacova. – M.: self-regulating all-Russian public organization «Russian society of appraisers», 2017. – 168 p.

7. Igonin V.V. Application of software and databases to determine wear and obsolescence in the evaluation of machines and equipment // Russian economic online magazine. – № 3. – 2017. – page 22.