

Применение международных стандартов оценки в России на современном этапе



Мировой бизнес сегодня приобретает глобальные масштабы, сталкиваясь с постоянно меняющимися условиями инвестирования и барьерами на пути выхода на рынок. Деятельность в условиях неопределенности вызывает необходимость в получении достоверной информации для принятия решений и получения конкурентных преимуществ на неосвоенных рынках.

Оценка как вид деятельности затрагивает самые разные аспекты ведения бизнеса от приобретения инвестиционных ак-

тивов до кредитования под обеспечение и налогообложения. Значительные различия в методологии и подходах к оценке на разных рынках делают невозможным сравнение результатов. Международные инвесторы, кредиторы и другие заинтересованные лица, не имея возможности воспользоваться оценкой, результаты которой были бы достаточно прозрачны и сопоставимы, не могут быть уверены в достоверности результатов, полученных на национальном уровне, что является дополнительным фактором риска.

Суханова Ирина Геннадьевна —
ведущий оценщик АКГ «ФинЭкспертиза»,
кандидат экономических наук, MRICS.

На международном уровне регуляторы ищут надежную информацию, позволяющую им контролировать рынки в интересах общества. Необходимы стандартизированные подходы, которые могут обеспечить прозрачность и сопоставимость оценочной стоимости компаний, что оказывает прямое воздействие на стабильность финансовых рынков и устойчивость экономического развития в целом.

Кроме того, 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 правильность выбора вида стоимости для конкретных целей и задач оценки, а также методов и подходов к оценке конкретного актива или обязательства, ограничивает круг информации для анализа.

Таким образом, постоянное совершенствование и расширение круга вопросов, которые охватывают Международные стандарты оценки (МСО), изданные Международным советом по стандартам оценки (МСОС), оказывает непосредственное 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 сегодня в России, можно разделить на две группы:

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

- ФСО, которые являются обязательными к применению для определенных видов объектов оценки (ФСО № 4, 7–11) либо регламентирующие экспертизу отчетов об оценке (ФСО № 5, 6).

В 2015 г. на федеральном уровне были введены в действие основные стандарты, регламентирующие оценку конкретных видов активов, а также полностью переработаны стандарты, общие к применению для всех видов объектов.

Следует отметить, что во всех стандартах второй группы имеется прямое указание, что стандарт разработан с учетом МСО,

стоимости — рыночной, инвестиционной, ликвидационной и кадастровой — оценщик «вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки». Таким образом, расширен круг применимости национальных стандартов для целей, когда оценке подлежит, например, справедливая стоимость.

Примером приближения национальных стандартов к международным можно также назвать изменение в новой редакции ФСО № 2 определения цели оценки. Так, п. 3 гласит: «Целью



Стандарты дают оценщику набор строго регламентированных правил, защищая его от неправильной интерпретации результатов.

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.

Утверждение новых стандартов оценки было ожидаемым событием и вызвало множество дискуссий по поводу применения стандартов в оценочной практике. При этом изучение новых стандартов базируется на отсылке к международным стандартам оценки и сопоставлении национальных стандартов с международными. Так, одним из нововведений ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» по сравнению с прошлой редакцией является расширение набора видов стоимости. Согласно п. 5 стандарта, кроме четырех видов

оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки». Таким образом, вид стоимости должен определяться в задании на оценку с учетом конечного предполагаемого использования ее результатов, а не произвольно выбираться заказчиком или оценщиком, что соответствует общей философии оценки по международным стандартам.

В основе международных стандартов оценки лежат общепринятые понятия и принципы, которых необходимо придерживаться при проведении оценки. Последние редакции стандартов не содержат детальных предписывающих требований для конкретных случаев оценки, упор в стандартах делается главным образом на основных принципах, глобально применяемых в оценочной практике.



Применение международных стандартов в России по большей части касается оценки 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.

При оценке для целей МСФО от оценщика, как правило, 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 РФ международные стандарты активно внедряются в практику при посредничестве международных организаций, в частности важнейшую роль в этом процессе играет филиал RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), охватывающий Россию и страны СНГ.

Международная организация RICS является членом нескольких коалиций профессиональных организаций, разрабатывающих и продвигающих между-

народные стандарты высокого уровня.

Базовый документ, регламентирующий деятельность членов RICS («Красная книга»), составлен 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 обременения.

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) постулируют, что члены RICS должны принять и соблюдать МСО, очерчивают конкретные условия их практического применения, а также содержат дополнительные методические указания [1].

Применение стандартов RICS в российской практике может являться ключевым фактором при выборе оценочной организации интернациональными компаниями. Заявление, что отчет выполнен оценщиком, состоящим в RICS, предполагает определенный уровень качества отчета, соблюдение 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 оцен-

кам, стандарты должны единообразно толковаться и последовательно применяться, а их применение должно активно регулироваться и контролироваться [1].

В сравнении с федеральными стандартами оценки стандарты RICS конкретизируют некоторые сферы оценочной практики. Например, отдельный раздел стандартов RICS посвящен идентификации и исследованию объекта оценки, в первую очередь это касается объектов недвижимого имущества. Степень детализации исследования объекта оценки должна быть определена на стадии договора. В стандартах прописываются основные критерии для проведения инспекции объекта недвижимости, которые позволяют оценщику всесторонне рассмотреть объект, исследовать его физические, технические свойства, определить особенности расположения, 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 внима-



ние заказчика оценки. В отчете также должны быть прописаны ограничения возможности проверки предоставленной информации, а в случае проведения повторной оценки без инспекции данное обстоятельство должно быть письменно подтверждено заказчиком оценки.

Все перечисленные требования к идентификации объекта соблюдаются и российскими компаниями, предоставляющими услуги на высоком уровне, в рамках применения ФСО. Конкретизация требований, приведенная в стандартах RICS, может служить только упорядочению работы по проведению осмотра объекта и установлению его количественных и качественных характеристик.

Отдельные рекомендации RICS особенно актуальны в текущей макроэкономической ситуации, на фоне кризиса в большинстве секторов экономики, когда процесс сокращения спроса на продукцию и инвестиционной активности сопровождается высокой волатильностью на валютном рынке.

В этих условиях достоверность прогнозов финансовых показате-

лей на ближайшие годы снижается, оценщик вынужден проводить расчеты в обстановке неопределенности тенденций дальнейшего развития экономики, что может привести к ошибочности полученных результатов.

Согласно рекомендациям RICS¹, оценка «отражает не фактическую цену, а мнение о стоимости. При этом степень субъективности такого мнения неизбежно изменится от случая к случаю, так же как и степень определенности (то есть вероятности, 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».

Обобщая перечень рекомендаций по оценке RICS в условиях неопределенности, можно выделить наиболее существенные из них. Эти рекомендации могут быть применены в оценочной практике:

- более глубокое объяснение в отчете выбранных подходов и ситуации на рынке;
- сосредоточение внимания заказчика на существенном факторе неопределенности в связи с противоречивостью (отсутствием) эмпирических данных или беспрецедентным стечением обстоятельств, на основании которых оценщику приходится делать свое заключение;
- анализ чувствительности, иллюстрирующий характер воздействия изменения ценообразующих факторов на результаты оценки.

Все это позволит оценщику представить обоснованное и взвешенное профессиональное заключение о величине стоимости объекта, избежав возможных последствий изменения ситуации на рынке.

Стандарты RICS, так же как и ФСО, регламентируют базовые условия договора и содержание отчета об оценке. При этом, согласно «Красной книге» RICS, в отчете должна быть проведена идентификация всех предполагаемых пользователей отчета, а также прописаны ограничения на его использование, распространение и публикацию. Это юридически защищает оценщика от неправомерного использования отчета и дает заказчику еще на этапе заключения договора понимание возможностей использования данного документа.

В целом раскрытию информации в стандартах RICS уделяется особое внимание. Пользователь отчета должен иметь исчерпывающую информацию 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, где работает оценщик. В отчете приводятся сведения о времени, в течение которого член RICS подписывал результаты оценки, проводимой для одной и той же цели. Кроме того, необходимы данные о предыдущих поручениях оценщика, о политике фирмы относительно ротации оценщиков и о доле выручки, приходящейся на клиента. Все это в конечном счете необходимо для того, чтобы избежать 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.

К квалификации оценщика предъявляется ряд требований, в числе которых постоянное повышение его профессионального уровня. В случае когда оцен-





Оценка в России достаточно молодой вид деятельности. С течением времени она во все большей степени перенимает принципы оценки, принятые в развитых странах.

щик не обладает достаточным уровнем знаний, он должен определить, какое содействие ему необходимо. Привлечение сторонних специалистов при этом следует согласовать с заказчиком.

Независимость оценщика лежит в основе 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. 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.

Вместе с тем нужно учитывать, что оценка в России достаточно молодой вид деятельности. С течением времени она во все большей степени перенимает принципы оценки, принятые в развитых странах. В России развитие оценки неразрывно связано с экономической ситуацией. Так,

в период подъема экономики в 2005–2007 гг., когда цены на недвижимость росли от квартала к кварталу, в стране осуществлялось массовое инвестиционное строительство, а западные партнеры проявляли большой интерес к проектам на территории России, оценочное сообщество также прогрессивно развивалось, результатом чего стал переход в 2007 г. от лицензирования к саморегулированию. Это стало важным шагом на пути восприятия иностранного опыта оценки, повысило роль оценщика как субъекта оценочной деятельности в вопросах определения стоимости активов.

Сегодня вслед за отраслями реального сектора экономики российской оценка ощутила на себе влияние санкций, действующих с 2014 г. Планомерное падение объемов прямых инвестиций на протяжении последних полутора лет связано с уходом иностранных компаний с российского рынка. Ограничения на новые долгосрочные заимствования также обуславливают сокращение финансирования новых проектов, платежеспособность компаний снижается на фоне значительного усиления рисков для бизнеса. Все это приводит к глобальному снижению объемов заказов на услуги по оценке, сроки оплаты услуг увеличиваются, уменьшается средняя стоимость сопоставимых по объему работ. В этих условиях в погоне за тендерами на оценку, размещаемыми государственными и корпоративными заказчиками, недобросовестные компании порой устанавливают такую низкую цену на услуги, что она не может покрыть даже

расходы на проведение осмотра объекта, не говоря уже о качественном выполнении отчета. В результате сроки проведения работ и прохождения необходимых экспертиз затягиваются, при этом страдает как заказчик, так и третья сторона, которая является пользователем отчета. В то же время, как показал кризис 2008–2009 гг., ужесточение условий на рынке приводит к уходу с него части неконкурентоспособных оценочных компаний, что может рассматриваться как положительный тренд в оценке.

В ближайшей перспективе санкции, вероятно, не будут сняты, сохранится их отрицательное влияние на экономику. Остается надеяться, что этот кризис, как и любой другой, со временем закончится; в России начнется ощутимый подъем во всех сферах, что благотворно отразится на оценочной деятельности.

В целом можно сказать, что оценочная деятельность в России эволюционирует в направлении соблюдения требований международных стандартов оценки. Российская оценка сегодня развивается в двух основных направлениях: разработка этических профессиональных стандартов, разработка квалификационных требований к уровню знаний и опыту оценщика, которые будут признаны на федеральном уровне. Сближение федеральных и международных стандартов позволит в обозримом будущем повысить общий уровень качества предоставляемых услуг в российской оценочной практике. ■

ПЭС 16076 / 05.05.2016

Примечание

1. VPGA № 9 «Оценка на рынках, подверженных изменению: определенность и неопределенность в оценке».

Источник

1. «Красная книга» RICS, PS 1, п. 3 «Соблюдение Международных стандартов оценки», январь 2014 г.