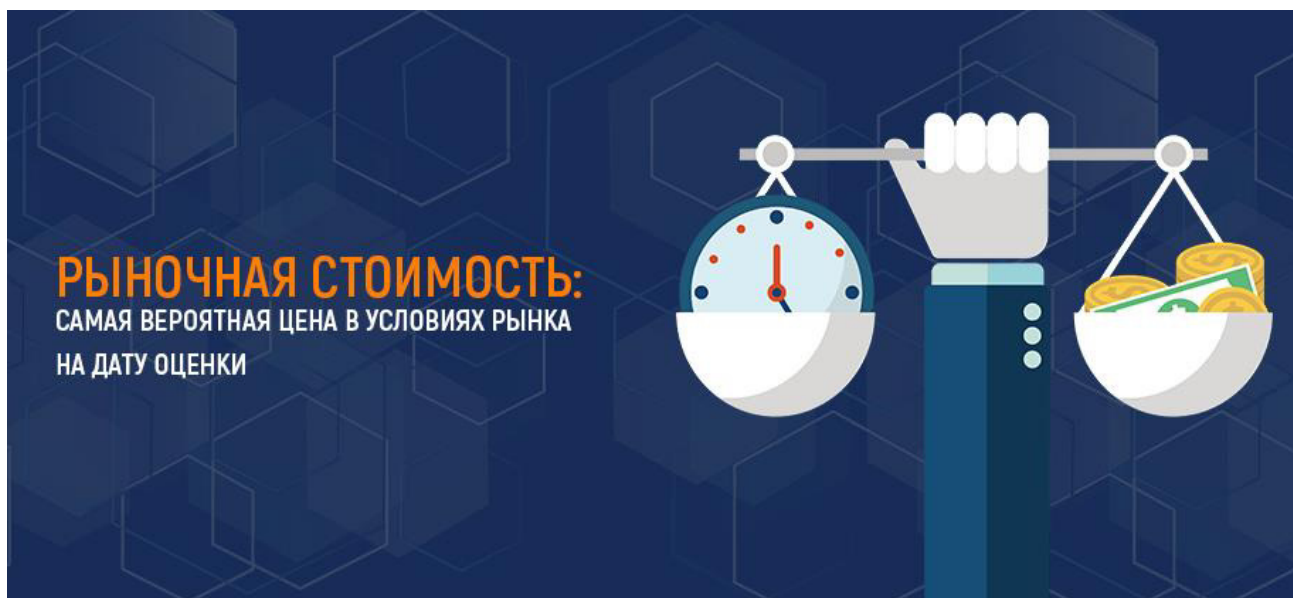


Модель рыночной стоимости International Valuation Standards 2017

DISCLAIMER

Это не научная статья, это обзор и наше видение-мнение по вопросам, неизбежно возникающих в оценочной работе. Мы не претендуем на научную новизну, ни в коем случае не претендуем на истину в последней инстанции, потому что излагаем наблюдения, взятые нами из передовых практик в оценке недвижимости с учетом нашего личного опыта решения возникающих перед нами задач в процессе повседневной работы.

Коллектив **VALMARKET S.R.L.**



Коротко о главном

International Valuation Standards широко используются субъектами оценочной деятельности в качестве руководства на международном уровне, стандартизируя оценочную деятельность по всему миру, регламентируя последовательность оценочных процедур и стимулируя повышение прозрачности таковых процедур. Важнейшим аспектом работы специалистов в области оценки остается отслеживание актуальных публикаций IVS и их применение в своих работах. Цель IVS – повысить надежность и доверие оценщиков и пользователей оценки путем распространения прозрачной и содержательной оценочной практики.

База оценки

Базы оценки (иногда они называются «стандартом стоимости»), характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и цели оценочного задания, поскольку база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости.

2017 International Valuation Standards, IVS 104 Bases of Value, p.30.1

Market Value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

Рыночная стоимость - это расчетно-оценочная (estimated) денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

REGULAMENT PROVIZORIU privind evaluarea bunurilor imobile prin Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr. 958 din 4 august 2003

Рыночная стоимость - расчетная сумма, за которую объект оценки может быть обменен на дату оценки между готовым купить его покупателем и готовым продать его продавцом после должного маркетинга в коммерческой сделке, во время которой каждая сторона должна действовать компетентно, расчетливо и без принуждения

REGULAMENT cu privire la tratamentul riscului de credit pentru bănci potrivit abordării standardizate prin Hotărârea Comitetului executiv al Băncii Naționale a Moldovei nr.111 din 24 mai 2018

Рыночная стоимость – в целях недвижимого имущества означает оценочную стоимость, которая может быть выплачена взамен товаров на день оценки между заинтересованным покупателем и продавцом в рамках сделки, заключенной в объективных условиях и условиях нормальной конкуренции, в которой каждая сторона действует с сознанием дела, осторожно и без притеснений

Укрупненные элементы модели стоимости:

2017 International Valuation Standards, IVS 104 Bases of Value, p.10.3

- предполагаемая сделка;
- предполагаемая дата сделки;
- предполагаемые стороны сделки.

Декомпозиция определения рыночной стоимости

2017 International Valuation Standards, IVS 104 Bases of Value, p.30.2

Элементы стоимости	Условия и допущения	Ограничения
Расчетная денежная сумма	Относится к выраженной в деньгах цене, которая может быть уплачена за актив при коммерческой рыночной сделке. Рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой [most probable price], которая, по разумным соображениям, может быть получена на дату оценки на рынке при соблюдении условий, содержащихся в определении рыночной стоимости. Эта цена - наилучшая из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодная из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя	<i>При определении этой цены, в частности, не учитываются цены, завышенные или заниженные в силу особых условий или обстоятельств сделки, таких как нетипичная форма финансирования, продажа с получением объекта обратно в аренду, специальные компенсации или уступки, предоставляемые какой-либо из сторон, вовлеченных в данную сделку, и не учитывается какой-либо элемент стоимости, доступный только для конкретно определенного собственника или покупателя.</i> [most probable] - значение во множестве наблюдений, которое встречается наиболее часто в изучаемом ряду, в совокупности чаще всего (мода = типичность)
За которую состоялась бы обмен актива или обязательства	Указывает на то обстоятельство, что стоимость актива или обязательства является предполагаемой расчетной величиной [расчетно - оценочной (estimated)], а не предопределенной заранее или фактической ценой продажи/сделки -транзакционной ценой. Использование сослагательного наклонения «состоялся бы обмен» передает смысл разумного ожидания	<i>Это цена, по которой рынок ожидает совершения сделки на дату оценки при соблюдении всех прочих элементов, входящих в определение рыночной стоимости. Гипотетическая продажа осуществляется по «частному контракту» и поэтому является предметом переговоров</i>
На дату оценки	Выражает требование, чтобы стоимость относилась к конкретной дате	<i>Результат оценки стоимости отражает состояние и условия рынка на дату оценки, а не на какую-либо иную дату. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться не соответствующей действительности</i>
Между заинтересованным покупателем	Относится к тому, у кого есть мотивы купить, но ничто его к этому не принуждает	<i>Такой покупатель не горит желанием купить и не настроен платить любую цену. Кроме того, он совершает покупку, действуя в соответствии с реалиями и ожиданиями текущего рынка, а не воображаемого или гипотетического рынка, существование которого нельзя ни продемонстрировать, ни предвидеть. Предполагаемый покупатель не станет платить цену выше той, которую требует рынок.</i>

И заинтересованным продавцом	Подразумевается продавец, который не горит желанием продать, не понуждается к продаже и не готов продать по любой цене или настаивать на цене, которая не считается разумной на рынке в данный момент.	<i>Мотивом заинтересованного продавца является продажа актива на рыночных условиях по максимально возможной цене на открытом рынке после проведения надлежащего маркетинга, какой бы ни была эта цена. Фактическое положение реального собственника имущества во внимание не принимается</i>
В результате коммерческой сделки	Предполагается, что сделка по рыночной стоимости должна совершаться между сторонами, не связанными между собой какими-либо отношениями, и каждая из сторон действует независимо. Гипотетическая продажа осуществляется по «частному контракту» и поэтому является предметом переговоров	<i>Означает, что между сторонами нет никаких особых или специальных взаимоотношений, например, отношений между материнской и дочерней компанией или между домовладельцем и арендатором, которые могут сделать уровень цены нехарактерным для рынка или завышенным.</i>
После проведения надлежащего маркетинга	Означает, что актив был выставлен на рынке наиболее подходящим образом, чтобы обеспечить его реализацию по наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, цене в соответствии с определением рыночной стоимости. Важным условием является то, что она должна быть достаточной для того, чтобы актив привлек к себе внимание достаточного числа рыночных участников	<i>Метод продажи должен подразумеваться таким, который обеспечивает получение наилучшей цены на рынке, к которому у продавца имеется доступ. Продолжительность периода выставления на рынке может быть разной в зависимости от типа актива и рыночных условий. Период выставления предшествует дате оценки</i>
При которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо	Означает предположение, что как заинтересованный покупатель, так и заинтересованный продавец в достаточной степени информированы о характере и свойствах продаваемого актива, его фактическом и потенциальном использовании, а также о состоянии рынка на дату оценки. Такая информированность не только подразумевает знания об объекте имущества, но также и знания о рынке и, таким образом, рыночных свидетельствах (включая такие сопоставимые объекты, которые могут оказаться доступными), на основе которых выносятся суждение о стоимости оцениваемого имущества. Далее предполагается, что каждый из них использует соответствующую информацию расчетливо, стремясь достичь наиболее выгодной, с точки зрения своей позиции, в сделке цены	<i>Имеется в виду расчетливость в отношении состояния рынка на дату оценки, а не в отношении ретроспективных суждений, выражаемых на более позднюю дату. Стороны гипотетической сделки, таким образом, рассмотрят, что на разумном основании возможно предвидеть на дату оценки. В частности, гипотетический покупатель может быть более информирован для такой оценки, чем некоторые или все из реальных претендентов на сделку. Например, необязательно считается проявлением нерасчетливости, когда продавец продает активы в условиях рынка с падающими ценами по цене ниже предшествующих уровней рыночных цен. В этом случае, как и в других ситуациях при сделках в условиях меняющихся цен, расчетливый покупатель или продавец действуют в соответствии с самой полной информацией о состоянии рынка, доступной на данный момент</i>
И без принуждения	Означает, что у каждой из сторон имеются мотивы для совершения сделки	<i>Ни одна из сторон не вынуждена или чрезмерно не понуждается совершить сделку</i>

Дополнительные важные условия, допущения и пояснения

Допущения модели, имеющие отношение к сделке:

2017 International Valuation Standards, IVS 104 Bases of Value, p.10.4

Формы сделки:

- (a) гипотетическая сделка;
- (b) фактическая сделка;
- (c) сделка покупки (ввода);
- (d) сделка продажи (вывода);
- (e) сделка, осуществляемая на определенном или гипотетическом рынке по заданным характеристикам.

Допущения модели, имеющие отношение к дате сделки (дате измерения стоимости):

2017 International Valuation Standards, IVS 104 Bases of Value, p.10.5

Предполагаемая дата сделки будет влиять на то, какую информацию и данные оценщик примет во внимание при проведении оценки. Большинство баз оценки не позволяют принимать во внимание информацию или «настроение» рынка, с которыми участники скорее не знакомы или не могут быть знакомыми по результатам проведения должных проверок по состоянию на дату оценки/ дату измерения стоимости.

Допущения, имеющие отношение к сторонам сделки:

2017 International Valuation Standards, IVS 104 Bases of Value, p.10.6

В большинстве баз оценки отражены допущения, имеющие отношение к сторонам сделки, и в той или иной степени закреплены определенные описательные характеристики участвующих сторон. Что касается таких участвующих [в сделке] сторон, то может указываться одна или несколько фактических или условных характеристик, например:

- (a) гипотетический [статус стороны];
- (b) известные или конкретные стороны;
- (c) представители указанной / возможной группы потенциальных сторон;
- (d) зависят ли стороны от определенных условий или стимулов на предполагаемую дату (например, вынужденность сделки);
- (e) предполагаемый уровень информированности, знаний.

Допущения, имеющие отношение к рынку:

2017 International Valuation Standards, IVS 104 Bases of Value, p.30.3

Понятие рыночной стоимости подразумевает, что цены устанавливаются на открытом и конкурентном рынке, в котором участники наделены свободой действий. Рынок актива может быть как международным, так и местным рынком. Рынок может состоять из множества покупателей и продавцов, или быть таким, который характеризуется ограниченным числом участников рынка. Подразумевается, что рынок, где актив гипотетически предлагается для продажи, является таковым, на котором, как правило, происходит обмен с данными активами.

Допущения, имеющие отношение к использованию актива:

2017 International Valuation Standards, IVS 104 Bases of Value, p.30.4

Рыночная стоимость актива будет отражать его наиболее эффективное использование. Наиболее эффективное использование может подразумевать продолжение существующего использования актива или соответствовать его альтернативному использованию. Оно определяется таким использованием актива, которое участник рынка будет иметь в виду при формировании цены, которую он будет готов предложить за актив.

Допущения, имеющие отношение к исходным оценочным данным и применимости различных подходов и методов:

2017 International Valuation Standards, IVS 104 Bases of Value, p.30.5

Характер и источники исходных оценочных данных должны соответствовать базе оценки, которая, в свою очередь, должна учитывать цель оценки. Например, для вывода заключения о стоимости [рыночной] могут применяться различные подходы и методы, если при этом пользуются данными, основанными на извлеченных с рынка исходных параметрах. В сравнительном подходе, по определению, будут использоваться взятые с рынка исходные данные. Доходный подход следует применять для определения рыночной стоимости, используя исходные данные и допущения, которые бы применялись [рыночными] участниками. Чтобы определить рыночную стоимость, используя затратный подход, следует использовать затраты на актив сопоставимой полезности и ставки износа / обесценения, которые бы основывались на анализе рыночно - обусловленных затрат и ставок обесценения.

2017 International Valuation Standards, IVS 104 Bases of Value, p.30.6

Доступные данные и обстоятельства, имеющие отношение к рынку оцениваемого актива, должны указать, какой метод или методы оценки являются наиболее целесообразными и подходящими. Если основываться на хорошо проанализированных рыночных данных, то каждый применяемый подход или метод должен (способен) обеспечивать представительность показателя рыночной стоимости.

2017 International Valuation Standards, IVS 104 Bases of Value, p.30.7

Рыночная стоимость не отражает характеристик актива, которые представляют ценность для конкретного владельца или покупателя, не доступную другим покупателям на рынке. Соответствующие преимущества могут иметь отношение к физическим, географическим, экономическим или правовым характеристикам актива. При определении рыночной стоимости необходимо не принимать во внимание никакие подобные элементы стоимости, поскольку предположение только в том, что на какую-то определенную дату [на рынке] имеется заинтересованный покупатель, но при этом не подразумевается какого-либо конкретного заинтересованного покупателя.

Перечень материалов, использованных нами при подготовке данного обзора:

2017 International Valuation Standards

[http://al-star.kg/wp-](http://al-star.kg/wp-content/uploads/2018/07/%D0%9C%D0%B5%D0%B6%D0%B4%D1%83%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B5-%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%82%D1%8B-%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B8-2017.pdf)

[content/uploads/2018/07/%D0%9C%D0%B5%D0%B6%D0%B4%D1%83%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B5-%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%82%D1%8B-%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B8-2017.pdf](http://al-star.kg/wp-content/uploads/2018/07/%D0%9C%D0%B5%D0%B6%D0%B4%D1%83%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B5-%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%82%D1%8B-%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B8-2017.pdf)

DISCLAIMER

Это не научная статья, это обзор и наше видение-мнение по вопросам, неизбежно возникающих в оценочной работе. Мы не претендуем на научную новизну, ни в коем случае не претендуем на истину в последней инстанции, потому что излагаем наблюдения, взятые нами из передовых практик в оценке недвижимости с учетом нашего личного опыта решения возникающих перед нами задач в процессе повседневной работы.

Коллектив VALMARKET S.R.L.