



Новое в законодательстве по
оценочной деятельности

**Новые Федеральные
стандарты оценки ФСО №1,
№2, №3 от 20 мая 2015 года**

Михайлова Елена
Директор по финансовой оценке и консалтингу
Преподаватель Высшей школы бизнеса ЮФУ
Международный эксперт по оценке бизнеса ISO 17024
Член экспертного совета СРО АРМО

ФСО №1 от 20 мая 2015 года «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»

Вступает в силу после вступления в силу приказа Минэкономразвития России о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»



Разработано в целях внести изменения в старые стандарты в соответствии с новыми тенденциями.

Изменения в структуре стандарта:

Было 4 главы, теперь 5 глав, за счет выделения требований к заданию на оценку в отдельную главу.

Количество параграфов увеличилось на 1 (теперь их 29).

Общие положения

Стандарты 2007 года:

1. Настоящий федеральный стандарт оценки **разработан с учетом международных стандартов оценки и** определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.



Общие положения

Стандарты 2015 года:

1. Настоящий Федеральный стандарт оценки определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности



Общие понятия оценки

Стандарты 2007 года:

- 1. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная **за объект оценки** участниками совершенной или **планируемой** сделки.



Стандарты 2015 года:

- 1. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или **предполагаемой** сделки.

Общие понятия оценки

Стандарты 2007 года:

- 1. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина **цены объекта оценки**, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. **Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.**



Стандарты 2015 года:

- 1. Стоимость объекта оценки – это **наиболее вероятная** расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Общие понятия оценки

Стандарты 2007 года:

- Итоговая стоимость объекта оценки **определяется путем расчета** стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.



Стандарты 2015 года:

- Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Общие понятия оценки

Стандарты 2007 года:

- Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом **оценки является** последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.



Стандарты 2015 года:

- Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Общие понятия оценки

Стандарты 2007 года:

- Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. **Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.**



Стандарты 2015 года:

- Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Общие понятия оценки

Стандарты 2015 года:

Добавлены новые пункты 9 и 10:

- 9. Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
- 10. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.



Общие понятия оценки

Стандарты 2015 года:

Убраны старые пункты 9,10,11,12:

- 9. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.
- 10. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
- 11. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
- 12. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.



Подходы к оценке

Стандарты 2007 года:

- 14. Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.



Подходы к оценке

Стандарты 2015 года:

При описании подходов даются рекомендации по их применению и общие рекомендации по применению методов.

- 11. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

!!! Оценщику предоставлена возможность выбора подходов к оценке и отсутствует строгое указание о применении всех трех подходов.

Сравнительный подход.

- 12. Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- 13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.
- 14. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.



Подходы к оценке

Стандарты 2007 года:

- 13. Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.



Подходы к оценке

Доходный подход

15. Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

17. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.



Подходы к оценке

Стандарты 2007 года:

- 15. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. **Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.**



Подходы к оценке

Затратный подход

18. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для **приобретения**, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

19. **Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.**

20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. **Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.**



Задание на оценку

В новом стандарте – вынесено в отдельную главу

21. Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) **права** на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки; **(Стандарт 2007 года уточнял что именно имущественное право)**
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки; **(Удален пункт, с требованием описывать ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов)**
- д) вид стоимости;
- е) дату оценки;
- (Удален пункт, требующий указывать срок проведения оценки)**
- ж) допущения, на которых должна основываться оценка;
- з) **иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.**

22. Дополнительные требования к заданию на оценку могут быть регламентированы соответствующими федеральными стандартами оценки.



Требования к проведению оценки

Параграф описывающий этапы (стандарт 2007 года – п.16, стандарт 2015 года – п.23) практически не претерпел изменений за исключением этапа с согласованием:

Стандарт 2007 года:

г) согласование (**обобщение**) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;



Стандарт 2015 года:

согласование (**в случае необходимости**) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

Требования к проведению оценки

В целом, требования претерпели существенные изменения

Нижеперечисленные пункты отсутствовали в стандартах 2007 года:

!!! 24. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

25. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).



Требования к проведению оценки

26. После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки **имеет право** приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.



27. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

28. По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Требования к проведению оценки стандарт 2007 года

18. Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

19. Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.



Требования к проведению оценки стандарт 2007 года

21. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

22. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.



Требования к проведению оценки стандарт 2007 года

23. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

24. Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.



Требования к проведению оценки стандарт 2007 года

25. По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482) и в федеральных стандартах оценки.

26. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.



РЕЗЮМЕ

1. Не понятно, соответствуют ли теперь стандарты международным
2. Поменялись многие определения, следовательно, их надо будет так же изменить и в отчетах
3. Теперь стоимость – это **НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНАЯ ВЕЛИЧИНА**, т.е. несколько смягчились требования к конкретной цифре
4. Добавились новые определения (их также необходимо добавить в отчеты)
5. Удалены некоторые определения (их из отчета можно не удалять, но надо убрать возле них ссылку на стандарты)
6. В отчетах везде необходимо будет менять дату применяемых стандартов
7. Удалено требование о том, что если оценка обязательна – необходимо чтобы между датой оценки и датой составления отчета прошло не более 3 месяцев
8. Появилась возможность использования информации, произошедшей после даты оценки для подтверждения тенденций (Не понятно, возможно ли использовать ценовую информацию для расчетов)
9. Оценщику предоставлена возможность выбирать какие подходы наиболее приемлемы в тех или иных случаях, то есть нет больше такого жесткого требования, чтобы использовать все три
10. В описании подходов даны рекомендации по их применению
11. Появилось требование отражать анализ и причину существенных расхождений при согласовании. При этом указано, что считается существенным, какое расхождение
12. Удалены пункты предъявляющие требования к информации (достаточность и достоверность), но данные пункты отражать будут другие ФСО (например, ФСО 7)
13. Удален пункт о том, какую именно информацию необходимо собирать при проведении оценки, но данные требования к информации содержаться в других ФСО



ФСО №2 от 20 мая 2015 года «Цель оценки и виды стоимости»

Вступает в силу после вступления в силу приказа Минэкономразвития России о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»



Разработано в целях внести изменения в старые стандарты в соответствии с новыми тенденциями.

Изменения в структуре стандарта:

3 главы, как и в предыдущем законе.

Количество параграфов уменьшилось на 2 , теперь их 8 (за счет отсутствия определений кадастровой и рыночной стоимости).

Общие положения

Стандарты 2007 года:

- 1. Настоящий федеральный стандарт оценки **разработан с учетом международных стандартов оценки и** раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.



Общие положения

Стандарты 2015 года:

1. Настоящий Федеральный стандарт оценки раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости.



Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки

Стандарты 2007 года:

- 1. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.
- Удалено: **принятие управленческих решений как цель оценки.**



Стандарты 2015 года:

- 1. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку **с учетом предполагаемого использования результата оценки.**

Виды стоимости

Стандарты 2015 года:

1. При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Примечание: фактически, мы теперь можем использовать и иные виды стоимости, такие как справедливая, стоимость затрат на замещение и тд



Виды стоимости

Стандарты 2015 года:

1. Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418).



Примечание: таким образом, ранее, определение и случаи в которых определяется рыночная стоимость раскрывалось в федеральных стандартах, в новом стандарте дается ссылка на ФЗ, то есть необходимо внести изменения в отчете в разделе определений. Это же относится и к кадастровой стоимости.

Виды стоимости

Стандарты 2015 года:

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.



При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. **Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.**

Примечание: Таким образом, теперь при определении эффективности инвестиций мы можем опираться на законодательство об оценочной деятельности и применять понятие инвестиционной стоимости

Определение рыночной стоимости в соответствии с ФЗ 135 (ст. №3)

Стандарты 2015 года:

Для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона.



РЕЗЮМЕ

1. Не понятно, соответствуют ли теперь стандарты международным
2. Вид стоимости теперь определяется с учетом предполагаемого использования результатов оценки
3. У оценщика теперь есть возможность использовать дополнительные виды стоимости (в случае если это действительно объективно и описано в отчете об оценке)
4. Изменились определения рыночной и кадастровой стоимости – необходимо вносить изменения в данный раздел отчета об оценке
5. Теперь можно использовать понятие инвестиционной стоимости при оценке эффективности ИП



ФСО №3 от 20 мая 2015 года «Требования к отчету об оценке»

Вступает в силу после вступления в силу приказа Минэкономразвития России о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»



Разработано в целях внести изменения в старые стандарты в соответствии с новыми тенденциями.

Изменения в структуре стандарта:

4 главы (в предыдущем законе было 5 глав, исключена глава «Требования к описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов»)

Количество параграфов уменьшилось на 2 , теперь их 14

Общие положения

Стандарты 2007 года:

- 1. Настоящий федеральный стандарт оценки **разработан с учетом международных стандартов оценки и** устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки.



- 3. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Примечание: понятие отчета об оценке удалено из данной главы и перенесено в следующую (требования к составлению отчета об оценке)

Общие положения

Стандарты 2015 года:

1. Настоящий Федеральный стандарт оценки устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки.



Требования к составлению отчета об оценке

Стандарты 2015 года:

Отчет об оценке представляет собой документ, **содержащий сведения доказательственного значения**, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, **нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности**, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.



Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ...признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Примечание: то есть отчет составляется в соответствии с ФЗ и основные требования изложены именно там. Ранее данный пункт отсутствовал

Требования к составлению отчета об оценке

Стандарты 2015 года:

- 4. Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.



Требования к составлению отчета об оценке

Стандарты 2007 года:

4. При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (**принцип существенности**);

информация, приведенная в отчете об оценке, **использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки**, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (**принцип обоснованности**);

содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (**принцип однозначности**);

состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);

отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

5. Копия отчета об оценке должна храниться оценщиком с даты составления отчета в течение общего срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.



Требования к составлению отчета об оценке

Стандарты 2015 года:

- 5. При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:
 - в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
 - информация, приведенная в отчете об оценке, **существенным образом влияющая на стоимость** объекта оценки, должна быть подтверждена;
 - содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение **заказчика оценки и иных заинтересованных лиц** (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.



Требования к составлению отчета об оценке

Виды предоставления отчета об оценке

Стандарты 2015 года:

6. Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 15, ст. 2036; № 27, ст. 2880; 2012, № 29, ст. 3988; 2013, № 14, ст. 1668; № 27, ст. 3463, ст. 3477; 2014, № 11, ст. 1098; № 26, ст. 3390), настоящим Федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет.



Отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть пронумерован постранично, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Требования к составлению отчета об оценке

Стандарты 2015 года:

7. Требования к составлению отчета об оценке, проводимой для специальных целей и отдельных видов объектов оценки, **могут устанавливаться соответствующими федеральными стандартами оценки, которые могут предусматривать отступления от требований настоящего Федерального стандарта оценки.**



Требования к содержанию отчета об оценке

Стандарты 2015 года:

8. В отчете об оценке должны быть указаны дата составления отчета и его номер. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:

- а) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;
- б) применяемые стандарты оценки;
- в) принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; **(Убрано – ограничительные условия)**
- г) сведения о заказчике оценки и об оценщике **(оценщиках)**, подписавшем **(подписавших)** отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и **(при наличии)** отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор; **(Практически не изменились требования к оценщику, по отношению к заказчику отсутствует требование обязательного указания ОГРН)**
- д) информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки; **(Добавлено)**
- е) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:
 - **основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки; (Добавлено)**
 - общая информация, идентифицирующая объект оценки;
 - результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
 - итоговая величина стоимости объекта оценки;
 - **ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости; (Добавлено)**



Требования к содержанию отчета об оценке

Стандарты 2015 года:

ж) описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии); (То есть ОГРН теперь указывается в отношении владельца объекта оценки. Кроме того, данный пункт существенно сокращен, ранее описывалось что должны быть приведены количественные и качественные характеристики, информация о текущем использовании и тд. Теперь необходимо ориентироваться на конкретный стандарт оценки)

з) анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость; (Существенно сокращен. Ранее описывалось, что информация должна быть представлена по всем ценообразующим факторам и тд)

и) описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. 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; (Теперь необходимо ВСЕГДА обосновывать выбор подходов к оценке. То есть надо вводить новую главу в отчет: обоснование выбора используемых подходов и методов)

к) описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, **либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.** (Теперь нет необходимости обосновывать весовые коэффициенты. В качестве итоговой величины оценщик может выбирать результат одного из подходов)



Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой для проведения оценки

Стандарты 2015 года:

- 12. Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии. **(То есть мы прикладываем к отчету копии заверенных документов)**
- 13. В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации). **(Раньше нас обязывали описывать это в разделе анализа рынка, теперь не конкретизируют)**
- 14. Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку. **(Логичнее всего принять округление до тысяч)**
- **Из стандарта убрана глава «требования к описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов».** Это связано с тем, что в данной главе описывалась необходимость описания последовательности, позволяющей понять логику, обоснование выбора подходов и методов и про итоговое значение стоимости, теперь это просто разнесено по разным главам стандарта 2015)



РЕЗЮМЕ

1. При составлении отчета теперь необходимо ориентироваться на ФЗ и на тот стандарт оценки, который мы применяем для конкретного вида недвижимости, даже если есть отступления от данного стандарта
2. Убрали принципы проверяемости и достаточности
3. Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена и не должна вводить в заблуждение
4. Добавились требования к отчетам, составленным в виде электронного документа
5. Нет необходимости писать ОГРН заказчика, зато это требование появилось по отношению владельца объекта
6. В основных фактах и выводах теперь пишем основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки и ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости
7. Обязательно приводим обоснование выбора подход и методов (вводим новую главу в отчет)
8. Имеем возможность выбрать результат одного из подходов
9. Прикладываем к отчету не заверенные документы, а их копии
10. Округляем до тысяч

