

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ



ОБНОВЛЕНИЕ ФСО 1-3: ПЛЮСЫ И МИНУСЫ.

ПЛЮСЫ ОБНОВЛЕНИЯ ФСО 1-3

1. ПРИВЕДЕНЫ В СООТВЕТСТВИЕ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЗ-135 «ОБЩЕОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РФ», А ТАКЖЕ РАНЕЕ ПРИНЯТЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ
2. УПРОСТИЛИСЬ
3. ИЗ СТАНДАРТОВ УБРАЛИ ПРАКТИЧЕСКИ ВСЕ СПОРНЫЕ ИЛИ ДВОЙКО ТОЛКУЕМЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.
4. ВВЕДЕНЫ ПОЛОЖЕНИЯ, СЛОЖИВШИЕСЯ В ПРАКТИКЕ ОЦЕНКИ

ПЛЮСЫ ОБНОВЛЕННЫХ ФСО 1-3

Пункт 9 (нов.ред.) «В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете».

На данное положение следует обратить внимание при расчете, в частности, ставки аренды.

МИНУСЫ ОБНОВЛЕННЫХ ФСО 1-3

- П.25 ФСО-1 «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)».

МИНУСЫ ОБНОВЛЕННЫХ ФСО 1-3

Данное положение приводит к тому, что при попадании результатов расчета стоимости одного подхода в диапазон другого и наоборот, никаких объяснений давать не нужно.

Если не попадает, то достаточно объяснить почему это произошло и результаты по подходам с расхождением в 70-80% можно согласовывать. Т.е. оценщик может не затрудняться подбором корректных аналогов – главное объяснить расхождение.

Предложение - выработать более корректные и однозначные требования к расхождению результатов (возможно для разных видов объектов оценки разные требования).

МИНУСЫ ОБНОВЛЕННЫХ ФСО 1-3

- п.20 ФСО-1 «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».
- Необходимо внести соответствующие положения в ФСО-7, ФСО-11.



МИНУСЫ ОБНОВЛЕННЫХ ФСО 1-3

П.6 ФСО-3 «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».

Содержится некое противоречие: усиленная квалифицированная электронная подпись для оценщиков и просто подпись для руководителя юридического лица.

Скорректировать данное положение в отношении требований к подписи руководителя юридического лица – «усиленной квалифицированной электронной подписью руководителя юридического лица».

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

www.srodso.ru