



# Развитие Федеральных стандартов оценки

**В.И. Лебединский**  
**Первый вице-президент**  
**Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет».**

**Объект оценки:** комплекс имущества (здание и автомобиль, 20 зданий и 200 единиц оборудования, «лот»)



- **Оценка недвижимости (ФСО № 7)**

п.1. Настоящий ФСО... определяет требования к проведению оценки недвижимости.

- **Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)**

п.17. В случае расхождений ... приоритет имеет настоящий ФСО.

- **Оценка бизнеса (ФСО № 8)**

п.1. Оценка имущественного комплекса организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса проводится в соответствии с требованиями настоящего ФСО.

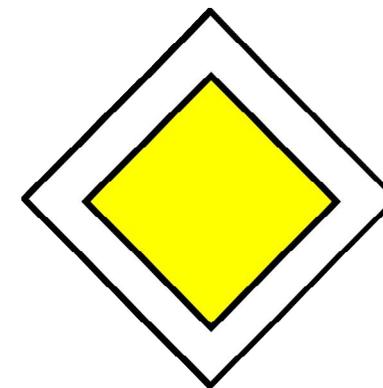
п.14. В случае расхождений... приоритет имеет настоящий ФСО.

- **Оценка для целей залога (ФСО № 9)**

п.21. В случае расхождений... приоритет имеет настоящий ФСО.

**Предложение:** «сложный объект», выделение ценообразующих факторов, существенно влияющих на стоимость

Кто  
главнее?



# Опыт судов и комиссий



- Не учтено разрешенное использование объектов аналогов, вместо этого оценщиком используется «функциональное назначение» земельных участков.
- Не учтено наличие объекта недвижимости на оцениваемом земельном участке.
- Нет идентифицирующих сведений аналогов, поэтому невозможно проверить местоположение, площадь и другие характеристики. Нет кадастровых номеров аналогов, поэтому нельзя получить информацию о характеристиках и сделках.
- Расхождения по площади и по местоположению – нет анализа сопоставимости, нельзя признать аналогами.
- Корректировка на площадь на основании таких-то публикаций – не соответствует назначению, устаревшее исследование.
- В источниках информации нет данных, подтверждающих характеристики. Не приведена ссылка на достоверные источники, из которых была взята информация об аналогах.
- Нет доходного подхода, как поверочного



# Гармонизация ФСОН<sub>7</sub> с новыми ФСОН<sub>1-3</sub>



## Границы интервала

- п.26 ФСОН<sub>1</sub> ...имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала...
- п.30 ФСОН<sub>7</sub> ...приводит свое суждение о возможных границах интервала...

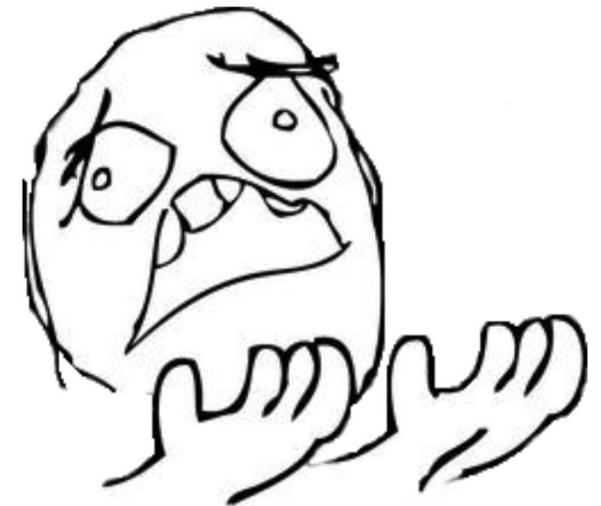
## Права

- п.21 б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

# Зачем?

ФСО№1, п.25. ... 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).

- Нет в международной практике оценки
- Не было в Российской практике оценки
- Не несет практической пользы
- Вызывает массу вопросов
- Оценщики ставят «заглушки»



# Дело - Брянск



Верховный суд 22 декабря рассмотрит дело о **взыскании убытков** с ООО «Ко-Инвест Брянск» за указание цены, впоследствии измененной судом. Разница в стоимости около 5%.

Суды всех инстанций **требование удовлетворили**, посчитав, что раз результаты оценки рыночной стоимости муниципального имущества являются обязательными, то оценщик **обязан возместить убытки**, причинённые недостоверной оценкой.

В любой непонятной ситуации вали все на оценщика!



Аtkritka.com