ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

в интересах оценщика!

НП «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Изменения в ФСО №1-3 и №135-ФЗ:

новые правила и новые возможности

Москва, 2015

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
www.srosovet.ru
в интересах оценщика!

Информация о ведущих

ИЛЬИН
Максим Олегович

Исполнительной директор НП «СРОО «Экспертный совет»

Стаж оценочной деятельности – с 2003 года
Стаж экспертной деятельности – с 2006 года
к.э.н., магистр по специальности «Экспертиза отчетов об оценке» (РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2014)
Соавтор книги «Экспертиза отчетов об оценке: Учебник» (2014)

8 (800) 200-29-50, imo@srosovet.ru

ЛАПИН
Михаил Валериевич

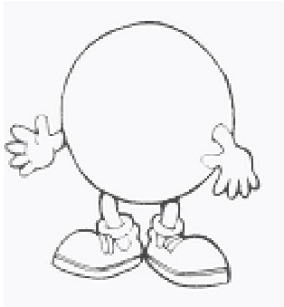
Председатель Дисциплинарного комитета
НП «СРОО «Экспертный совет»

Стаж оценочной деятельности – с 2001 года
Стаж экспертной деятельности – с 2005 года
магистр по специальности «Экспертиза отчетов об оценке» (РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2014)
Соавтор книги «Экспертиза отчетов об оценке: Учебник» (2014)

8 (800) 200-29-50, lapin@srosovet.ru

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
www.srosovet.ru
в интересах оценщика!

Структура вебинара



Точка зрения Оценщика

Что из ФСО удалили?

Что в ФСО изменили?

Что в ФСО добавили?

Что нового в ФЗ-135?

Точка зрения Эксперта

Сессия «вопрос-ответ»

Новые ФСО

ФСО №1
«Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»

ФСО №2
«Цель оценки и виды стоимости»

ФСО №3
«Требования к отчету об оценке»

Утверждены приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.

Вступают в силу после отмены предыдущих версий ФСО 1-3 – в ближайшее время.

Проект приказа об отмене предыдущих версий проходит процедуру независимой антикоррупционной экспертизы (окончание экспертизы 24.06.2015 + ≈ 40 дней).

ФСО №1 – что удалили

Пункт 8. 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.

Пункт 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.

ФСО №1 – что удалили

Пункт 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.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

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**. …

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
www.srosovet.ru
в интересах оценщика!

ФСО №1 – что изменили

было

Пункт 17. Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

…

б) имущественные права на объект оценки;

Пункт 19. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию **о событиях**, произошедших после даты оценки

стало

Пункт 21. Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

…

б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;

Пункт 8. 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.

ФСО №1 – что добавили

Пункт 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).

должен быть **анализ и причина** расхождения результатов →

это нужно **только при существенном расхождении** результатов →

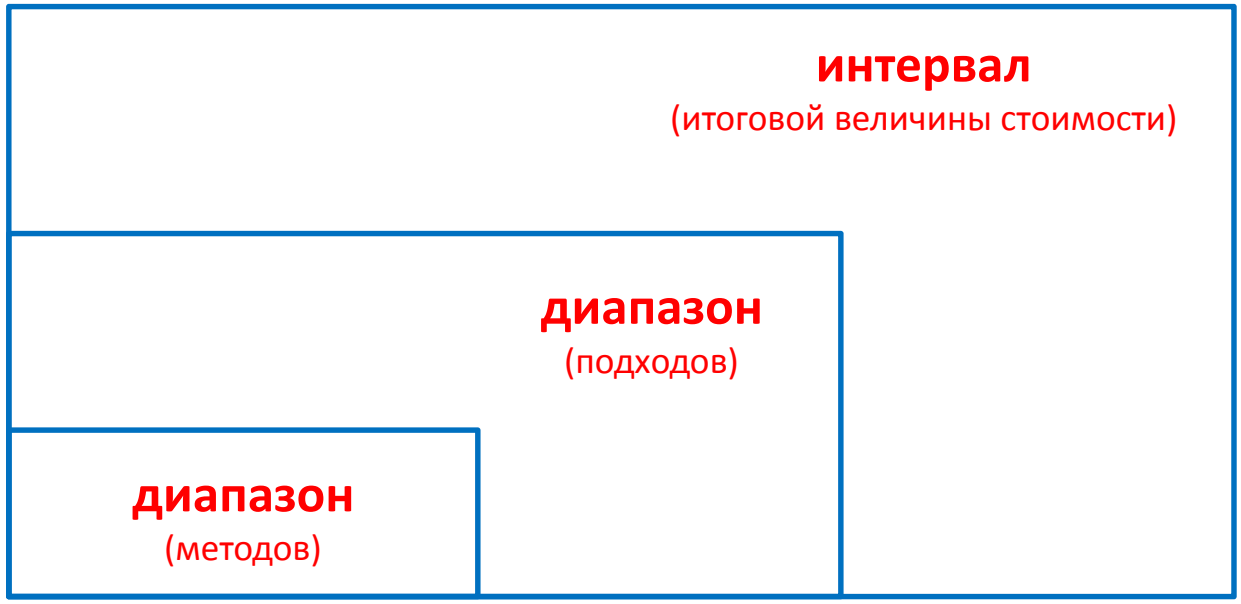
должно быть **понятно, существенно или нет** отличаются результаты →

критерий существенности привязан к «**границам диапазона** стоимости» →

должны быть указаны границы диапазонов стоимости

Что делать с диапазонами и интервалом?

С учетом п. 30 ФСО №7:

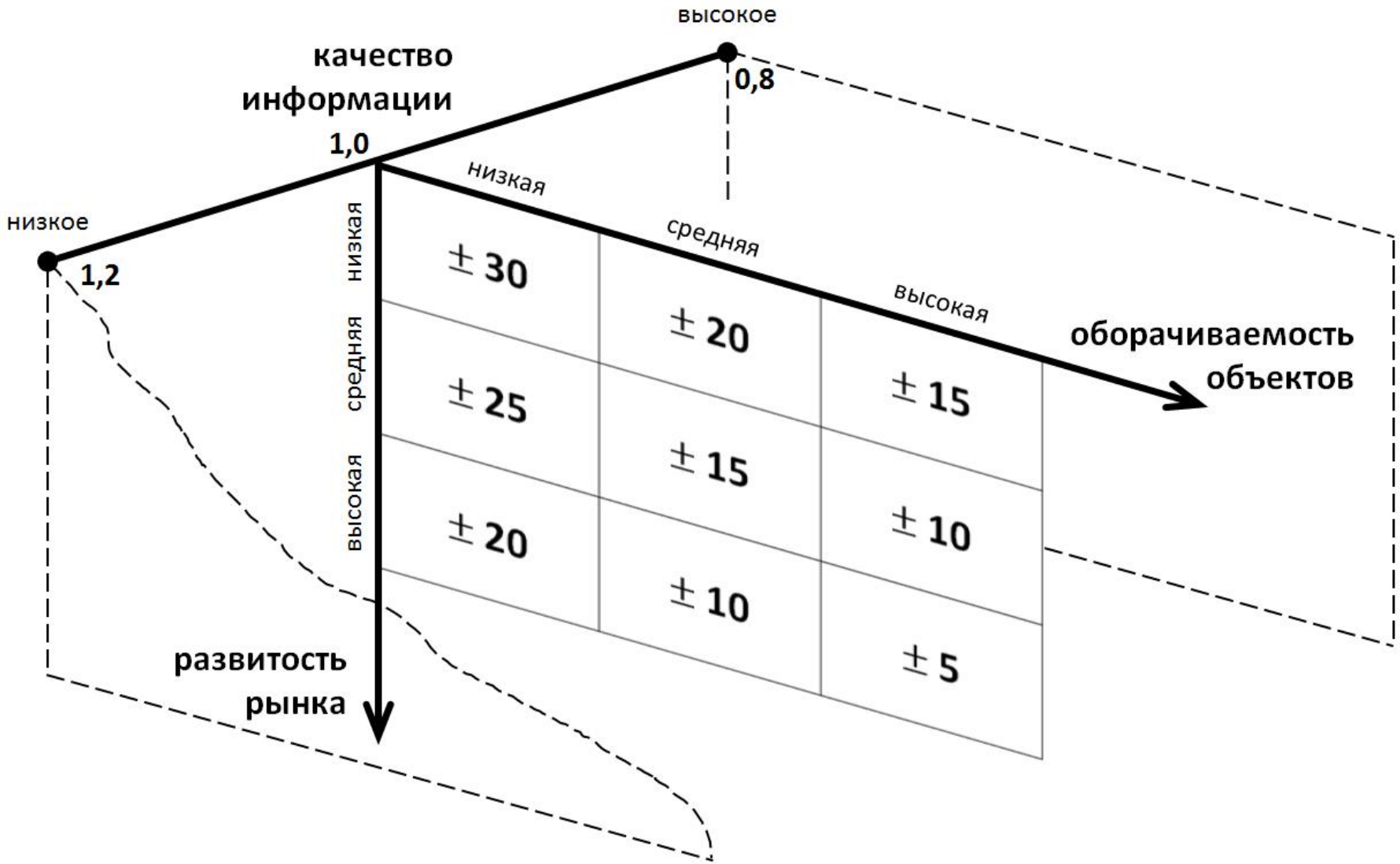


Аналитический материал по теме:

- **Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами;**
- **Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости.**

(авторы – Ильин М.О., Лебединский В.И.)

Что делать с диапазонами и интервалом?



Источник – Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости.

ФСО №2 – что добавили

Пункт 5. 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.

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
www.srosovet.ru
в интересах оценщика!

ФСО №3 – что изменили

принцип существенности	перефразированы с сохранением смысла, удалено указание, что это принципы
принцип обоснованности	
принцип однозначности	
принцип проверяемости	перефразирован с изменением смысла
принцип достаточности	исключен полностью

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
www.srosovet.ru
в интересах оценщика!

ФСО №3 – что изменили

было

Пункт 8. … в отчете об оценке должны содержаться следующие **разделы**: …

Пункт 8з). … должно быть описано применение подходов к оценке с приведением расчетов **или обоснован отказ** от применения подходов к оценке объекта оценки.

Пункт 4. 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

стало

Пункт 8. … в отчете об оценке должны содержаться следующие **сведения**: …
[упоминание про раздел сохранилось в отношении «Основных фактов и выводов »]

Пункт 8и). … должно быть **описано обоснование выбора** используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Пункт 8и). 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

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
www.srosovet.ru
в интересах оценщика!

ФСО №3 – что изменили

было

Пункт 11. Информация, предоставленная заказчиком (в т.ч., таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае **она считается достоверной**, если у оценщика нет оснований считать иначе.

Пункт 16. В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

стало

Пункт 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**.

Пункт 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.

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
www.srosovet.ru
в интересах оценщика!

ФСО №3 – что изменили

было

Пункт 12. В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен **анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка**.

стало

Пункт 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).

Снижена детализация требований по указанию информации об Оценщике, оценочной компании и заказчике оценки.

Например, удалили упоминание про ОГРН и дату его присвоения.

ФСО №3 – что добавили

Пункт 9. 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.

Изменения в ФЗ-135

Статья 17. Для целей настоящего Федерального закона под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов СРОО в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной СРОО:

- на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в т.ч. требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности,
- а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
www.srosovet.ru
в интересах оценщика!

Изменения в ФЗ-135

вид определяемой стоимости	виды экспертизы	
	нормативно-методическая	стоимостная
рыночная (> 95% отчетов)		+
кадастровая	+	+
ликвидационная	+	+
инвестиционная	+	+
прочие виды	+	+

Как жить
с этими изменениями?

Спокойствие!
Только спокойствие!

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
www.srosovet.ru
в интересах оценщика!

На что обратить внимание в первую очередь?

1. Обоснование выбора подходов к оценке

2. Диапазоны (интервалы)

3. Корректировка задания на оценку

«права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки»

Сессия вопрос – ответ

(8 800 200 29 50)