

|  |  |
| --- | --- |
| Исх. № 03/15От «17» апреля 2015 г. | Председателю Совета по оценочной деятельности при Министерстве экономического развития РФУлюкаеву А.В. |

Уважаемый Алексей Валентинович!

20 апреля 2015 г. состоится заседание Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ, на котором будут обсуждаться проекты ФСО № 1-3. У членов Регионального совета по оценочной деятельности Волгоградской области, представителей СРО оценщиков *(Постановление Губернатора Волгоградской области от 19 февраля 2013 г. N 146 «Об образовании регионального совета по оценочной деятельности в Волгоградской области)* возник ряд существенных вопросов и предложений, направленных на совершенствование этих стандартов. Просим Вас рассмотреть и принять во внимание нашу позицию, которая изложена в таблице:

**Дополнения – выделены зеленой заливкой.**

**Удаления из текущей версии проекта стандартов – красным шрифтом.**

**ФСО 1 Общие понятия оценки, подходы и требования**

**к проведению оценки**

В предлагаемом **проекте ФСО 1 исключены определения ряда терминов и понятий,** которые, однако, фактически используются, как по тексту ФСО 1, так и по тексту ФСО 3, ФСО 7.

**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.

**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.

Так же как **в проекте ФСО 1,** так и в существующей редакции, **отсутствуют определения важных терминов и понятий, которые широко используются, как в федеральных стандартах оценки,** так и методических рекомендациях и в оценочной практике.

**Физическим износом** является потеря стоимости объекта, обусловленная ухудшением его физических свойств.

**Функциональным устареванием** является потеря стоимости объекта, обусловленная несоответствием количественных и качественных характеристик, современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу объектов.

**Экономическим устареванием** является потеря стоимости объекта, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

**Денежный поток** - фактический или прогнозный периодический чистый доход, создаваемый поступлениями и затратами/расходами при эксплуатации и, в конечном счете, продажей или утилизацией имущества, приносящего доход.

**Ставка дисконтирования** – норма доходности, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих денежных потоков к стоимости на дату оценки

**Коэффициент капитализации**, это делитель (обычно выраженный в процентах), который используется для преобразования чистого дохода за один год, в стоимость на дату оценки. Отражает уровень доходности вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования и прогнозируемое изменение чистого дохода.

**Уровень существенности при оценке стоимости.** Информация; значение; экспертное суждение - используемые при определении стоимости объекта оценки и/или их совокупность, являются существенными, если влияют (могут повлиять) на итоговое значение стоимости в сторону повышения или в сторону понижения, более чем установленный, для данного объекта оценки значение. Значение размера существенности, для каждого типа объекта оценки устанавливается 1 раз в год (вариант 1 раз в 3 года), национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков.

**Предложение - добавить в раздел I ФСО 1 определения терминов и понятий указанных выше.**

| **Пункт** | **Текущая редакция** | **Предлагаемая редакция** | **Обоснование** |
| --- | --- | --- | --- |
| 8 | абз. 2.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. | Из п 8 данный абзац исключить.Добавить в раздел V. Требования к проведению оценки, пункт следующего содержания:Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки. Под событием после даты оценки понимается: предложение и сделки с объектами аналогами произошедшие после даты оценки, а так же официальные прогнозы и иные аналитические исследованияподготовленные после даты оценки, отражающие прогнозные макроэкономические и отраслевые показатели и/или фактические данные произошедшие после даты оценки. | В данном проекте ФСО 1 нет определения понятиям: «события», «тенденции», «ожидания рынка» и где в принципе можно получить информацию о тенденциях и ожиданиях на дату оценки.Неоднозначная трактовка данного пункта может негативно повлиять на рынок. Использование сделок и предложений, макро и отраслевых данных, после даты оценки не допустимо. Это может привести к возможности бесконечного оспаривания оценок в связи с появлением на рынке новых предложений и сделок с аналогами, новых прогнозов и исследований, основанных на измененной внешней макроэкономической ситуации, которые при пересчете на дату в прошлом могут давать иной результат ретроспективной оценки. Наше предложение сможет исключить данную практику. |
| 12 | Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами, в отношении которых доступна информация о ценах, **а также** информации о совершенных сделках с объектом оценки. | Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами, в отношении которых доступна информация о ценах, и (или) информации о совершенных сделках с объектом оценки. | «а также» трактуется юристами как «и», если оставить а также, то подход можно будет применять только, когда будут данные и о сделках с самим объектов оценки |
| 13 | Сравнительный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.  | Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (или) информации о совершенных сделках с объектом оценки. | Информация может «существовать» но не быть «доступной». К примеру, продали несколько пакетов акций, но информация о ценах сделок не разглашается. То есть в принципе информация существует, но в свободном доступе отсутствует, выполнение сравнительного подхода не возможно. Добавлено «и(или) информации о совершенных сделках с объектом оценки» что бы соответствовать условиям заложенным п. 12. Без данного добавления применения сравнительного подхода выполненного только на основе ретроспективных сделок с объектом оценки (к примеру, миноритарные пакеты акций постоянно котирующиеся на бирже организаций) может быть признано не рекомендованным. |
| 15 | Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. | Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов и расходов от использования объекта оценки и моменты их получения. | Для реализации доходного подхода необходимо определить не только доходы от объекта оценки но **и расходы,** **а так же очень важно определить моменты получения доходов и расходов.** Учитывая, что понятие доходы однозначно в нормативных документах не прописано, возможны разночтения в применении данного понятия от выручки до чистой прибыли. Так же очень важное добавление «моменты получения доходов и расходов» Денежные потоки (доходов и расходов) могут быть не равномерными и не периодическими, что бы правильно произвести дисконтирование или определить коэффициент капитализации необходимо спрогнозировать все параметры (доходы расходы и моменты их получения). Даже при применении прямой капитализации, с использованием рыночной экстракции необходимо при выборе аналогов учитывать их сопоставимость по динамике периодичности и сроку получения чистого операционного дохода. |
| 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. | Доходный подход рекомендуется применять, когда доступна обоснованная и достаточная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы и моменты их получения. | **Первое.** Необходимым заменить словосочетание «существует достоверная информация» на «доступна обоснованная информация». Согласно действующего на текущий момент ФСО 1, информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности. **Невозможно осуществить прогнозирование только на основе действительной, то есть фактической информации.** Любой прогноз носит вероятностный характер, включая и субъективные прогнозы профессиональных участниках рынка, о каких либо изменениях на будущее. **Если оставить в существующем виде, то доходный подход в принципе нельзя будет применять по причине отсутствия достоверной информации о будущем изменение доходов, расходов, и прочих факторов.** И такое в отчетах об оценке встречалось достаточно часто, когда Оценщик хочет сократить издержки и/или «не выгодно» отражать результат доходного подхода.**Второе.** Добавлена фраза «и моменты их получения» обоснование приведено к п.15 см выше. |
| 19 | Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. | Затратный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. | Системная трактовка ФСО, единый формат в описании подходов оценки |
| 20 | 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. | Исключить | Не нужно прописывать, что может появиться в профильных стандартах, это избыточное уточнение. Не нужно акцентировать внимания на непонятных «критериях признания». Суды уже начали писать некорректные замечания на критерии сходимости аналогов. |
| 24 | Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. | 22. 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. | В предлагаемой редакции исключена обязанность Оценщика использования трех подход к оценки, или обоснование отказа от использования того или иного подхода. При внедрении данной трактовки, в оценочной практике обоснованным станет считаться, только один подход и один метод, «необходимый» оценщику, для минимизации затрат на работу и/или выполнения «особых пожеланий» заказчика.Предлагаем оставить данный пункт в действующей редакции стандарта (п. 20 ФСО 1). |
| 25 | …Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ определенного и обоснованного оценщиком диапазона стоимости, полученного при применении другого подхода (методов). | Исключить данный текст | Предполагается, что границ **во всех** отчетах об оценке для каждого подхода оценки оценщик должен **определить и обосновать** (!!!) диапазон стоимости, чтобы потом доказать существенность или несущественность промежуточных результатов подходов. **До настоящего времени нет единой методологии, и никто не в состоянии однозначно пояснить, как определять границы диапазоны стоимости в рамках подходов. В итоге это всегда будет не выполнимое условия** |
| 25 | В процессе согласования промежуточных результатов оценки, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки объекта оценки. | Исключить данный текстОставить текст существующего стандарта«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» | Не нужно объяснять расхождение в 1%, расхождения всегда будут, имеет смысл объяснять только существенные. Так же необходимо исключить дублирование информации - выше в п. 25 данного проекта ФСО 1 «При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений.» |
| 25 | При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и Федерального стандарта оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки объекта оценки. | Исключить | **Рекомендации данной части ст. 25 ФСО 1, противоречат логике.** Если недостаточно рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке, то результат полученный на основании недостаточных данных не может быть более обоснованным по сравнению с результатами подходов, где рыночных данных было достаточно. Что можно будет проверить таким «необъективным» результатом совершенно не понятно.Практика применения ФСО7 показала, что данный пункт массово трактуется как необходимость применения подходов об оценке на основе недостаточной и недостоверной информации с последующим отказом от результатов.В частности в Комиссии по оспариванию Московской и ряда других областей требуют применение доходного подхода с последующим отказом от его результатов, так как они недостоверны. Недопустимо масштабировать сложившуюся порочную практику и внести необходимые изменения в ФСО7.  |

**ФСО 2**

| **Пункт** | **Текущая редакция** | **Предлагаемая редакция** | **Обоснование** |
| --- | --- | --- | --- |
| 3 | Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки. | Целью оценки является предполагаемое использование результата оценки. | Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки в общеупотребительной практике всегда были синонимы. Никто не заказывал отчет с целью определения, к примеру, рыночной или иной стоимости. За то, что бы просто знать, сколько стоит объект оценки платить деньги никто не будет. Реальной целью оценки всегда было предполагаемое использование: для залога, продажи, вклада в уставный капитал и прочее. Пора привести данный пункт ФСО 2 к тому понятию, которое доступно и понятно потребителям оценочных услуг.Именно цель оценки (то есть предполагаемое использование) определяет базу оценки – вид стоимости (см. перевод МСО 2011), поэтому дополнительно указывать его в цели оценки избыточно. |

**ФСО3**

| **Пункт** | **Текущая редакция** | **Предлагаемая редакция** | **Обоснование** |
| --- | --- | --- | --- |
| 5 | абз. 2в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; | абз. 2в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения определения стоимости объекта оценки (принцип существенности); | По абз. 2, **исключить** слово **«оценщика»,** так как у разных оценщиком понимание, что является существенным, может существенным образом отличатся. Один оценщик может считать, что кроме площади ничего не существенно, другой наоборот будет считать, что цвет обоев очень существенный фактор. **Сохранить названия принципов** **(существенности, обоснованности, однозначности)** изложенных в п. 4 действующего ФСО № 3. Это позволит использовать приятые сокращения при экспертизе отчетов и упростить изложение материала. |
| 8 | Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы: | Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: | Не разделы, а сведения.1.Это несколько раз обсуждалось на рабочей группе.2.Так написано в ФЗ-135.3.Далее по тексту очевидно, что это не разделы. Например, как может быть названием раздела следующая фраза: «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».И так по всему тексту!!!Если есть сильное желание оставить отдельные разделы (например, основные факты и выводы) их нужно выделить отдельно, но только реально необходимые как раздел, чтобы не было абсурда как сейчас. |
| 8д) | д) информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки | д) информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки (в случае их привлечения)Результаты экспертных суждений привлеченных специалистов (экспертов) должны быть надлежащим образом оформлены, подписаны и приведены в приложении к отчету. Допускается использование ссылок на результаты экспертных суждений опубликованных на специализированных сайтах сети Интернет и в специализированных изданиях. | Отсутствие такой информации «формалисты» трактуют как нарушение, хотя в 99,9% случаев никого оценщик не привлекает.Требования к оформлению экспертного суждения расширены. Данное дополнение предназначено для исключения случаев, когда экспертом являются сотрудники организации, в которой работает оценщик выполняющий работу или специалист совершенно «далекий» от сегмента рынка объекта оценки. Письменное заключение эксперта и/или официальная публикация повышает ответственность эксперта. |
| 8з) | анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, макроэкономических показателей и тенденций, а также других внешних факторов, влияющих на его стоимость. При этом использование данных из различных источников должно быть обосновано; | анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также других внешних факторов, влияющих на его стоимость.Исключить второе предложение | Оба красных блока не обсуждались на Рабочей группе и появились непонятно откуда в последней редакции.Для оценки типовой квартиры или станка не нужно макроэкономических показателей и тенденций, не нужно наполнять отчет бесполезной информацией и смешить пользователей. Пусть оценщик сам определяет границы анализа рынка!Требование лишено всякого смыла!!! А если из одного источника данные, то не надо обосновывать? Оценщик всегда (!!!) использует данные для анализа рынка из различных источников! Это не требует обоснования, это очевидно.  |
| 8и) | описание процесса оценки объекта оценки, в части применения подхода (подходов) к оценке. В данном разделе должно быть описано обоснование применимости используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты… | описание процесса оценки объекта оценки, в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование применения используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. В случае не применения, какого либо из подходов к оценке объекта оценки, отказ от применения, должен быть обоснован. | Требование «обоснование применимости используемых подходов к оценке» **не обязывает** оценщика обосновывать не применение подходов, таким образом в предлагаемой редакции исключена обязанность Оценщика использования всех трех подход к оценке, или обоснование отказа от использования того или иного подхода. При внедрении данной трактовки, в оценочной практике обоснованным станет считаться, только один подход и один метод, «необходимый» оценщику, для минимизации затрат на работу и/или выполнения «особых пожеланий» заказчика.Предлагаем добавить требование о обязательной необходимости отказа от применения подходов к оценке объекта оценки как это учтено в действующей редакции стандарта (п. 8з) ФСО 3).Так же заменено « данном разделе» на «отчете», так как изложить весь объем информации по выбору и применению всех подходов и методов, а так как же всех расчетов в одном разделе Отчета достаточно сложно и не наглядно. При этом сейчас некоторое эксперты трактуют дословно данное требование и считают если выбор подходов и расчеты в рамках подходов отражены в отчете в разных главах то это нарушение законодательства.  |
| 8к) | 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. | **Оставить текст в существующей редакции ФСО 3 пункт 8 и)** согласование результатов. В разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода. | **Предлагаемый текст, сложен для понимания.** В том числе непонятно, что имеется ввиду под словом «выводы». Предложение: оставить текст в существующей редакции.  |
| раздел | V. Требования к описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов | Исключить, добавив оставшиеся пункты в общую часть | Содержание пунктов дублирует предыдущие. |
| 14 | 14. В отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком подходов и методов оценки. | Исключить | Повтор п.8и) |
| 15 | В отчете об оценке должно содержаться описание последовательности определения стоимости объекта оценки, расчетов и пояснений к ним, обеспечивающее проверяемость выводов и результатов, представленных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки. | Содержание отчета об оценке должно обеспечивать проверяемость выводов и результатов, представленных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов оценки | Повтор п.8и) Перенести эту фразу в п. 5 (принципы), как было раньше. |

Над предложениями работали:

Член Экспертного совета ООО «РОО»,

Член ЭКК ВОО «РОО» М.В. Круглов



Член Экспертного совета ООО «РОО»,

Председатель ЭКК ВОО «РОО» Л.М. Красильников



Заместитель председателя РСОД И.В. Иванова

члены РСОД:



НП СРО «Экспертный совет» Д.С. Галицкий



ООО «РОО» Н.Е. Куканова

НП «СМАО» В.С. Ястребов

НП СРО «ОПЭО» А.В. Ерихов

НП СРО «Кадастр-оценка» Д.А. Ильинский



НП СРО «МСО» В.А. Оголь

НП СРО «ДСО» И.В. Косинцев