

ПОЗИЦИЯ
А.В. Каминского
по вопросам повестки дня
Заседания Совета по оценочной деятельности
при Минэкономразвития России 20.04.2015 г.

В повестку дня заседания Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (далее - Совет) 20.04.2015 г. включено голосование по девяти значимым для оценочного сообщества документам – восемь ФСО и Методические указания по государственной кадастровой оценке. На рассмотрение одного документа в соответствии с регламентом заседания отводится не более 5 минут (доклад руководителя Рабочей группы и голосование).

В связи с тем, что регламент заседания не подразумевает обсуждения документов, выносимых на голосование, считаю необходимым направить всем членам Совета письменную позицию по вопросам повестки дня.

Основной проблемой всех профильных ФСО является избыточная регламентация методических вопросов.

Действующая редакция ФСО 7 («Оценка недвижимости»), предлагаемый для голосования ФСО 8 («Оценка бизнеса») позволяют на любой отчет об оценке написать отрицательное заключение с «обоснованными» замечаниями. В качестве примера можно привести многочисленные отрицательные решения судов по отказу в пересмотре кадастровой стоимости объектов недвижимости. Судьи самостоятельно без привлечения судебных экспертов принимают решения о несоответствии отчетов об оценке ФСО 7.

Рекомендуя к утверждению такие ФСО, например ФСО 8 нужно также понимать, что Следственный комитет России пытается ввести в Уголовный Кодекс статью об уголовной ответственности оценщика «за ненадлежащее соблюдение стандартов и правил», причем без доказательства ущерба.

Эти два примера наглядно показывают, что ФСО, как документы, обязательные к применению, должны читаться однозначно. ФСО не должны требовать комментариев со стороны разработчиков или уполномоченных органов – они должны одинаково читаться всеми сторонами: Оценщиками, Экспертами, представителями следственных и судебных органов. Подобные документы должны закреплять только общие принципы и процедуры оценки, содержать минимум методических вопросов. Методические вопросы, по аналогии с международной практикой, должны раскрываться в документах рекомендательного назначения, например, методических рекомендациях. Методические рекомендации может утверждать Совет, что позволит оперативно вносить в них необходимые изменения.

Приложение. Позиция по всем вопросам повестки дня на 5 стр. в табличной форме.

Президент НП «СРОО «Экспертный совет»
А.В. Каминский

Текст Проекта ФСО/внесения изменений в ФСО	Предложение	Комментарий
1.1. Проект федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»		
<p>П.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</p>	<p><u>Желательно</u> исключить</p>	<p>В части проектов федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей, выносимых на голосование Совета по ОД при МЭР 20 апреля, <u>отсутствуют</u> критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства.</p>
<p>П.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.</p>	<p>Необходима другая редакция этого текста. Лучше разбить на несколько предложений.</p>	<p>!!!ВАЖНО Учитывая, что во всех профильных ФСО есть ссылка на ФСО 1 в части согласования результатов – этот пункт должен быть ВЫБЕРЕН особенно тщательно. Должно быть четко написано, что согласуются результаты, полученные с применением различных подходов. В случае, если в рамках одного подхода используется несколько методов, то сначала необходимо согласовать результаты, полученные с применением этих методов. К сожалению, типичной ошибкой оценщиков является одновременное согласование результатов, полученных с применением методов и подходов. Например, проводится согласование трех величин, полученных с применением <u>метода</u> дисконтированных денежных потоков, <u>метода</u> прямой капитализации и сравнительного <u>подхода</u>.</p>
<p>П.25 ...Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком</p>	<p>Исключить</p>	<p>Избыточное требование во всех случаях в рамках каждого подхода определять и обосновывать диапазон стоимости и сопоставлять эти диапазоны между собой.</p>

Текст Проекта ФСО/внесения изменений в ФСО	Предложение	Комментарий
диапазона стоимости, полученного при применении другого подхода (методов).		
1.2. Проект федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» - существенных замечаний «нет»		
1.3. Проект федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» - существенных замечаний «нет»		
2. Проект федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)»		
П.1. ... и содержит требования к проведению оценки бизнеса: акций, паев в паевых фондах производственных кооперативов, долей участия в уставном (складочном) капитале.	Привести объекты оценки в соответствие с действующим законодательством РФ	Некорректная формулировка. Фактически пишется, что бизнес=акции; бизнес=паи и т.д. По тексту во многих местах встречается определение «организация, ведущая бизнес». Если в этом определении вместо бизнеса поставить акции, паи, доли участия, получится абсурдное словосочетание, например, «организация, ведущая акции»
П.1. ...долей в уставном (складочном) капитале	долей участия в уставном (складочном) капитале	Более корректная юридическая формулировка. Если замечание устранять, то это необходимо сделать по всему тексту проекта ФСО
П.2. Для целей настоящего Федерального стандарта оценки под бизнесом понимается предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод.	Исключить из проекта ФСО определение «бизнес», оставив законодательно установленные определения объектов оценки.	Если в ФСО пытаться дать определение «бизнес», то необходимо написать, что такое «экономическая выгода».
Пп. 6,7,8 Оценщик анализирует и представляет в отчете об оценке информацию ...	В тексте необходимо указывать на существенность информации, как, например, это сделано в ФСО 3	Если не указать на существенность информации, то <u>на любой отчет</u> может быть выдано отрицательное заключение, так как проверяющий сможет «обосновано» предъявить претензию, что какая-то информация отсутствует в отчете. ВАЖНО!!! Весь текст ФСО 8 позволяет на любой Отчет об оценке «обоснованно» написать

Текст Проекта ФСО/внесения изменений в ФСО	Предложение	Комментарий
		отрицательное экспертное заключение, что недопустимо!
10.2. г) Если <u>расчет производится на основе информации по двум и более</u> организациям-аналогам, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета	Исключить «Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам»	Из текста следует, что сравнительный подход может быть реализован на основании ОДНОГО аналога!
10.2. д) Если расчет производится с использованием <u>более чем одного</u> мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;	Исключить «Если расчет производится с использованием более чем одного мультипликатора»	Из текста следует, что сравнительный подход может быть реализован на основании ОДНОГО мультипликатора, фактически – одного аналога!
11 б) Оценщику необходимо проанализировать специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания	Необходима другая редакция этого пункта	Можно сделать вывод, что для специализированных активов не нужно определять физический и функциональный износ
3. Проект федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»		
П.8 Отчет об оценке дополнительно также должен содержать следующие результаты: иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные оценщиком в соответствии с заданием на оценку.	Исключить «иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные оценщиком в соответствии с заданием на оценку.»	Какие расчетные величины? Если такие как в п.11, то их не должно быть в Отчете. Оценщик-консультант может предоставить эту информацию заказчику в виде аналитической записки/заключения. Никаких рекомендаций в отчете об оценке быть не должно. Рекомендации оценщик-консультант может предоставить заказчику в виде аналитической записки/заключения.
П.11. В задании на оценку заказчиком либо залогодержателем по согласованию с оценщиком могут быть указаны иные дополнительные к упомянутым в настоящем Федеральном стандарте оценки результатам оценки расчетные величины, в том числе: прогноз изменения стоимости объекта в будущем; размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки.	Исключить	Эта информация может быть предоставлена оценщиком-консультантом заказчику в виде аналитической записки/заключения. Если этот пункт оставляется, то возникает вопрос – в рамках экспертизы СРОО эти расчеты проверяются или нет???

Текст Проекта ФСО/внесения изменений в ФСО	Предложение	Комментарий
<p>При этом расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований включаются в отчет, но не являются результатом оценки.</p>		
<p>П.14. При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных целесообразно воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки.</p>	<p>Исключить полностью или «или аналитических данных»</p>	<p>При оставлении данного требования у банка всегда будет возможность настаивать на реализации пессимистичного варианта.</p> <p>В случае исключения не всего пункта, а только «или аналитических данных» требование будет более корректным. Если оценщик сделал расчет по нескольким сценариям, то у него не будет возможности отдать предпочтение самому оптимистичному прогнозу.</p>
<p>П.20. При оценке объектов, предполагаемых к созданию или находящихся в процессе создания, при определении рыночной стоимости объектов в состоянии на дату оценки при отсутствии допущения об изменении использования объекта в соответствии с условиями договора может дополнительно определяться рыночная стоимость с учетом допущения о завершенности объекта на дату оценки.</p>	<p>Желательно исключить.</p>	<p>Это исследование может проводиться в рамках консультационного договора, а не договора на оценку.</p>
<p>4. Проект федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» С учетом новой редакции п.9 (см. ниже) замечаний «нет» П.9. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки оценка объекта проводится, исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в задании на оценку не указано иное.</p>		
<p>5. Проект федерального стандарта оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО № 11)»</p>		
<p>П.11 Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.</p>	<p>Привести определение этого принципа из действующей редакции ФСО 3 или из ФСО 3 не исключать этот принцип.</p>	<p>К сожалению, из ФСО 1 принцип достаточности удалили. В других ФСО он не прописан.</p>

Текст Проекта ФСО/внесения изменений в ФСО	Предложение	Комментарий
<p>6,7. О проекте изменений в федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», Об одобрении и рекомендации к апробации проекта методических указаний о государственной кадастровой оценке.</p> <p>ВАЖНО! На голосование необходимо выносить вопрос в следующей редакции. «Одобрить методические указания о государственной кадастровой оценке с целью их апробации».</p> <p>Недопустимо одобрять данные МУ как документ обязательный к применению. Только после практической апробации и внесения в МУ соответствующих изменений данные МУ можно рекомендовать для утверждения Минэкономразвития России.</p>		
<p>8,9. О представлении проекта правил деловой и профессиональной этики оценщиков. О представлении проекта требований к рассмотрению жалоб и применению мер дисциплинарного воздействия.</p> <p>Проекты этих документов членам Совета по ОД направлены не были.</p> <p>Считаю возможным голосовать по данным документам исключительно в формулировке «принять к сведению»</p>		
<p>10. О формировании рабочих органов совета по оценочной деятельности</p> <p>Материалы по данному вопросу разосланы не были.</p> <p>Предлагаю создать следующие Рабочие органы – рабочие группы Совета по оценочной деятельности.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Стратегия развития оценочной деятельности на среднесрочную перспективу 2. Мониторинг законодательства об оценочной деятельности (кроме ФСО) 3. Мониторинг изменений в ФСО (кроме ФСО 4, 5, 7 и 8) 4. Кадастровая оценка, в том числе мониторинг деятельности Комиссий по рассмотрению споров по определению результатов кадастровой стоимости 5. Экспертиза отчетов об оценке (внесение изменений в ФСО 5, разработка методических рекомендаций) 6. Оценка недвижимости (внесение изменений в ФСО 7, разработка методических рекомендаций по оценке различных объектов недвижимости) 7. Оценка «бизнеса» (доработка ФСО 8, разработка методических рекомендаций по видам объектов оценки) 8. Обучение оценщиков и экспертов, требования по квалификации 9. Судебная экспертиза <p>Необходимо, чтобы в ФСО, <u>обязательном к применению</u>, были описаны принципы оценки и содержались требования по процедурным вопросам, а все методические вопросы были раскрыты в методических рекомендациях, носящих, естественно, рекомендательный характер.</p> <p>Выделение двух отдельных групп по оценке недвижимости и оценке «бизнеса» связано с тем, что объекты недвижимости оценивает подавляющее большинство оценщиков в РФ, а с оценкой акций связаны максимальные риски нанесения значительного ущерба при оценке государственных пакетов акций или пакетов акций крупных коммерческих структур.</p> <p>Методические рекомендации могут утверждаться Советом по оценочной деятельности, что позволит описать многообразие методологии оценки различных объектов для разных целей.</p>		