

Рабочий орган по стандартам оценки

Первые итоги работы, предложения и планы

**Совет по оценочной деятельности
Апрель 2019**

Главная цель модернизации ФСО – соответствие передовой мировой практике, рост качества оценочных услуг и удовлетворение запроса потребителей на объективную и аргументированную оценку



IVS – система в движении:

IVS содержат общепризнанные во всем мире принципы оценки и определения.

Изменяются вслед за потребностями окружающей экономической среды, запросами потребителей и развитием оценочной практики.

Изменения в IVS 2017:

- Еще более смещены акценты с требований на **принципы оценки**. Это расширяет возможности их обдуманного применения к конкретным задачам оценки в противовес копированию шаблонов;
- Четко разделены требования, рекомендации, возможности, для этого введены понятия **must-should-may**;
- Упорядочено содержание стандартов – в общие стандарты поднят материал, имеющий отношение к правилам оценки **любых объектов во всех заданиях на оценку** (задание на оценку, процесс оценки, отчет об оценке, виды стоимости);
- Упразднены стандарты, описывающие оценку стоимости для конкретных задач, для них признано достаточным руководствоваться общими правилами (оценка для кредитования, налогообложения, отражения в финансовой отчетности);
- Оформлен стандарт о **видах стоимости** с введением базовых видов стоимости, оценка которых регулируется IVS, установлена их связь с принципами оценки;
- Уделено внимание **допущениям** оценки, сделана их систематизация.

Основная идея – в дополнении ФСО ключевыми принципами, устранении приоритета формы над содержанием



ФСО сегодня

В основных положениях согласованы с IVS. Однако

- не содержат важных положений
- в силу краткости и двусмысленности формулировок трактуются искаженно, не передают смысл, требуются изменения и пояснения
- отстали в некоторых определениях видов стоимости,
- структурно нелогичны
- акцент смещен с содержания процесса оценки на требования к отчету, что мотивирует не на проведение исследования, а на соблюдение внешней формы и атрибутов отчета.



Предлагаемая система стандартов

Обновленные ФСО +	Упорядоченные, дополненные, с акцентом на содержание процесса оценки, ясным императивом must–should–may
Комментарии к ФСО +	Компетентная (официальная) трактовка ФСО, пояснения с примерами применения стандартов
Руководство о совместном применении ФСО и МСО	Описывает возможным работать одновременно в двух системах стандартов

Принципы работы и критерии принятия решений – движение к цели без «жертв и разрушений»



1. Движение к цели – рост качества оценочных услуг в виде объективности и аргументированности результатов оценки
 - Перенос акцента с формы на содержание, с отчета на процесс оценки, с формального соответствия ФСО на содержательное
 - Вовлечение оценщика в осознанные решения от постановки задачи и формирования допущений до выбора итоговой стоимости
 - Соблюдение баланса объем исследования/объем отчета
 - Уменьшить шансы для поверхностных шаблонных подходов при оценке, поддержать обоснованные (аргументированные) суждения
2. Изменения не должны снижать эффективность работы добросовестных оценщиков:
 - Фиксирование сложившегося положения дел и лучшей практики
 - Возможность отказа от избыточных в конкретном случае действий
3. Изменения не должны создавать благоприятные условия для недобросовестной оценки :
 - Не допустить потенциального роста злоупотреблений как со стороны оценщика, так и со стороны заказчиков и контролеров, а в идеале – сократить их
4. Не выходить за рамки идеи стандартов как свода правил верхнего уровня, в отличие от методических рекомендаций, сохранять краткость стандартов.

Проект структуры ФСО опирается на логику IVS и общую систему знаний оценки стоимости

ФСО, НПА	IVS	Измененный состав ФСО
ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» Закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»	Framework, Glossary, IIVS 101 Scope of Work, IVS 102 Investigations and Compliance, IVS 105 Valuation Approaches and Methods	<ol style="list-style-type: none"> 1. Глоссарий 2. Новый ФСО «Задание на оценку и требования к проведению оценки» 3. Новый ФСО «Подходы к проведению оценки» 4. Изменения №135-ФЗ
ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» Закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»	IVS 104 Bases of Value	<ol style="list-style-type: none"> 1. Новый ФСО «Виды стоимости и предпосылки оценки» 2. Изменения №135-ФЗ
ФСО №12 «Определение ликвидационной стоимости»	Отсутствует, включено в IVS 104 Bases of value	Исключены, входят в ФСО «Виды стоимости и предпосылки оценки»
ФСО №13 «Определение инвестиционной стоимости»		
ФСО №3 «Требования к отчёту об оценке»	IVS 103 Reporting	ФСО «Отчёт об оценке» (с изменениями)
ФСО №7 «Оценка недвижимости»	IVS 400 Real Property Interests IVS 410 Development Property	ФСО «Оценка стоимости недвижимости» (с изменениями)
ФСО №8 «Оценка бизнеса»	IVS 200 Businesses and Business Interests	ФСО «Оценка стоимости бизнеса» (с изменениями)
ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования»	IVS 300 Plant and Equipment	ФСО «Оценка стоимости машин и оборудования» (с изменениями)
ФСО №11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности»	IVS 210 Intangible Assets	ФСО «Оценка стоимости нематериальных активов» (с изменениями)
ФСО №5 «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения»	Отсутствует	ФСО №6 «Экспертиза оценки стоимости» (с изменениями)
ФСО №9 «Оценка для целей залога»	Отсутствует	Обсуждается исключение

Основные тезисы изменения базовых стандартов ФСО

Задание на оценку

- Задание – результат согласованных действий заказчика и оценщика. Тем не менее в сфере компетенции и ответственности оценщика как наиболее квалифицированной стороны – обсуждение с клиентом постановки задачи и условий, в которых она решается.
- Уточнение задания происходит в процессе оценки.

Процесс оценки

- Проверка информации, предоставленной оценщику любыми лицами (в том числе заказчиком оценки) вне зависимости от того, находится ли внешняя для оценщика информация в публичном доступе или нет.
- Хранение рабочих файлов и ведение полных архивов.

Допущения и ограничения

- Вводятся понятия обычных (могут соответствовать действительности) и специальных (не соответствуют действительности) допущений. Описывается значение для формирования задания на оценку и вывода искомой стоимости.

Виды стоимости

- Ликвидационная стоимость – стоимость в предположении о распродаже активов по частям, может проходить в обычном порядке (по аналогии с рыночной стоимостью) либо под воздействием чрезвычайных обстоятельств (вынужденно, в короткие сроки). Учитывает затраты на ликвидацию.
- Новое понятие – справедливая стоимость (equitable value).
- По вопросу отражения в стандартах определения справедливой стоимости по МСФО 13 ведется дискуссия.
- Вводятся предположения оценки, формирующие ту или иную базу оценки стоимости (НЭИ и текущее использование, типичный и конкретный покупатель и продавец и другие)

Отчет об оценке

- Отчет должен позволять опытному профессионалу (оценщику) понять объем выполненного исследования, особенности задачи и получение вывода о стоимости.
- Стандарт задает, какая информация в обязательном порядке *должна* помещаться в отчет, какая *рекомендуется и может быть* включена.
- Снимается требование помещать в отчет все документы, как описывающие объект оценки, так и подтверждающие источники информации, использованной оценщиком. Работает рекомендация.
- Понятие формы отчета (полный либо краткий, иной) не вводится. Объем отчета определяется сложностью объекта оценки и проведенного исследования, а также задается заданием на оценку.

План действий



Кроме того

- Отслеживание изменений в IVS
- Анализ стандартов стран ЕАЭС

Благодарю за внимание