



*Терехова Е.Ю.
Разоренова М.А.*

ДИСКУССИОННЫЕ ВОПРОСЫ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ 2014-2015 гг.



ОБНОВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Причиной разработки новых федеральных стандартов являлась необходимость внести изменения в стандарты, принятые в 2007 году, с целью приведения их в соответствие с изменившейся ситуацией в независимой оценке за последние восемь лет.

Разработка новых стандартов велась в 2013-2015 годах.

ВСТУПЛЕНИЕ В ДЕЙСТВИЕ НОВЫХ СТАНДАРТОВ

№№	Название ФСО	Дата вступления в силу	Документ
ФСО 7	«Оценка недвижимости»	25.09.2014	Приказ Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года.
ФСО 1	«Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»	29.09.2015	Приказ Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года.
ФСО 2	«Цель оценки и виды стоимости»	29.09.2015	Приказ Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года.
ФСО 3	«Требования к отчету об оценке»	29.09.2015	Приказ Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года.
ФСО 8	«Оценка бизнеса»	29.09.2015	Приказ Минэкономразвития России №326 от 01 июня 2015 года.
ФСО 9	«Оценка для целей залога»	29.09.2015	Приказ Минэкономразвития России №327 от 01 июня 2015 года.
ФСО 10	«Оценка стоимости машин и оборудования»	29.09.2015	Приказ Минэкономразвития России №328 от 01 июня 2015 года.
ФСО 11	«Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности»	29.09.2015	Приказ Минэкономразвития России №385 от 22 июня 2015 года.
			Приказ Минэкономразвития России №467 от 10 июля 2015 года.

ВОПРОСЫ К НОВЫМ ФСО

- **КАК ТРАКТОВАТЬ ТЕ ИЛИ ИНЫЕ ПОЗИЦИИ ФСО?**
- **КАК БЫТЬ, ЕСЛИ ТЕ ИЛИ ИНЫЕ ПОЗИЦИИ ФСО ПРИВОДЯТ К ВОЗНИКНОВЕНИЮ ПРОБЛЕМ В ПРАКТИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ?**
- **КАКИЕ КОНКРЕТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ИМЕЮТСЯ ПО ИЗМЕНЕНИЮ ТЕКСТОВ ФСО?**

ФСО 1, п.8

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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.

ВОПРОСЫ

- Что значит использование только для подтверждения тенденций?
- Можно ли использовать в качестве источников ценовой информации данные, относящиеся к датам, более поздним, чем дата оценки?

Предложение к рассмотрению

Добавить в п.8 следующий абзац:

«Для оценки объектов оценки в случае, если дата оценки отстоит от даты составления отчета на 6 месяцев назад и более, допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом оценщик должен проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и внести соответствующие корректировки. Использование такой ценовой информации допустимо, если оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации.»

ФСО 1, п.26

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

ВОПРОСЫ

- Обязательно ли указание интервала?
- Как определять интервал?
- Обязательно ли указывать интервал при оценке недвижимости?

Принципы установления интервалов традиционно вызывают у оценщиков вопросы. Обязательность установления интервалов прописана фактически только в п.30 ФСО 7, про ФСО 1 она остается на усмотрение оценщика.

Предлагаемое решение

Лучше всего решать этот вопрос при составлении задания на оценку.

ФСО 3, п.10

В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).

ФСО 3, п.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.

ВОПРОСЫ

- Как заверять копии документов, приложенных к отчету?
- Нужно ли прилагать к отчету копии документов, заверенные заказчиком?
- Как быть, если отчет является электронным документом?

ОТВЕТ

Слово «копии» юристами трактуются однозначно просто как копии, нигде не сказано, что их нужно заверять.

Таким образом, никакого заверения приложенных к отчету копий документов заказчиком **не требуется**. Оценщик формирует отчет, в который вкладываются копии, нумерует, прошнуровывает и заверяет его в обычном порядке.

То же касается и электронных отчетов – страницы с копиями документов заказчика являются частью отчета и заверяются в его составе.

ФСО 3, п.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.

ВОПРОСЫ

Не определены правила округления. Часто возникает вопрос, с какой точностью проводить округление.

РЕКОМЕНДАЦИИ

Строгие правила округления вводить в Федеральный Стандарт нецелесообразно, так как ситуации бывают различные, и строгие правила только создадут дополнительные проблемы. Однако в качестве рекомендации можно предложить округление до трех значащих знаков – такая точность дает ошибку округления менее одного процента.

Примеры:

24 567 руб. = 24 600 руб. (погрешность 0,13%)

678 392 176 432 руб. = 678 млрд.руб. (погрешность 0,06%)

ФСО 7, п.3

Положения настоящего Федерального стандарта оценки не распространяются на оценку подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, участков недр, предприятий как имущественных комплексов, а также на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки.

ФСО 7, п.4

Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

ВОПРОСЫ

Возникает вопрос о правомерности применения стандарта или же отказа от его применения в случае оценки некапитальных строений (сараев, киосков, временных построек и т.п.). Они не упомянуты ни в п.4, ни в п.3.

Предложение к рассмотрению

Возможны два варианта решения этой проблемы:

- Включить некапитальные строения в перечень объектов недвижимости, не являющихся объектами оценки в рамках ФСО 7 (упомянуть из в п.3)
- Включить некапитальные строения в перечень объектов недвижимости, являющихся объектами оценки в рамках ФСО 7 (упомянуть их в п.4)

ФСО 7, п.22 в)

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. **Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке**

ВОПРОСЫ

Непонятно, что подразумевается под частью доступных оценщику объектов-аналогов, и как обосновывать их неполное использование.

Предложение к рассмотрению

Очевидно, что имелось ввиду недопустимость использования аналогов, находящихся только в верхнем, или, напротив, только в нижнем ценовом диапазоне. Однако из текста ФСО этого напрямую не следует, в результате чего выполнение данного требования сводится к отпискам.

Предложение: либо откорректировать этот текст, либо исключить данный пункт из ФСО 7.

ФСО 7, п.23

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) **метод прямой капитализации** применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) **метод капитализации по расчетным моделям** применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

ВОПРОСЫ

Разделение методики капитализации на прямую капитализацию и капитализацию по расчетным моделям вызывает у оценщиков множество вопросов. Доходит до полного непонимания – известны случаи, когда эксперты писали отрицательное заключение на отчет на основании построения ставки капитализации методом, отличным от метода рыночных экстракций.

Предложение к рассмотрению

- Сформулировать подпункты б) и в) по.23 следующим образом:
 - б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков;
 - в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту либо конструируется по расчетным моделям на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- подпункт г) исключить

ФСО 1 , п.п.18-20

Затратный подход.

18. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. 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.

ФСО 8, п.11

В рамках затратного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. Применение затратного подхода носит ограниченный характер и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

ВОПРОСЫ

При оценке ряда объектов оценки, и в первую очередь, бизнеса, это определение не является исчерпывающим. Так, при оценке отдельных активов в рамках затратного подхода к оценке бизнеса (методика накопления активов) могут применяться методики разных подходов, но этого не следует ни из пп. 18-20 ФСО 1, ни из п.11 ФСО 8. В результате у несведущих в методиках оценки пользователей отчетов возникают неверные трактовки и необоснованные требования к оценщикам.

Предложение к рассмотрению

Изложить формулировку п.11.3 в) ФСО 8 в следующей редакции:

в) рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета, причем в рамках этой методологии для разных видов активов и обязательств могут быть использованы методики любого из трех методологических подходов;

ФСО 8, п.1

Настоящий Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки, утвержденных Минэкономразвития России, и содержит требования к проведению оценки: акций, паев в паевых фондах производственных кооперативов, долей в уставном (складочном) капитале.

Оценка имущественного комплекса организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса проводится в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки.

ФСО 8, п.4

Для целей настоящего Федерального стандарта оценки объектами оценки могут выступать акции, паи в паевых фондах производственных кооперативов, доли в уставном (складочном) капитале.

Имущественный комплекс организации или его часть как обособленное имущество действующего бизнеса может являться объектом оценки в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта.

ВОПРОСЫ

Отсутствие конкретного определения
имущественного комплекса не дает возможности
четкой идентификации объектов оценки.

Остается непонятным, являются ли объектами
оценки некоммерческие организации, а также их
имущественные комплексы.

Предложение

Необходимо ввести понятие «Имущественный комплекс» для целей данного ФСО.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Юридический адрес:

115093, г. Москва, 1-й Щипковский переулок дом 3

Почтовый адрес:

115191, г. Москва, Большая Тульская улица, дом 10, строение 9, офис № 9702

тел. (495) 720-45-08, (495) 933-83-66, (495) 737-72-36

E-mail: epe@epe.ru , <http://www.epe.ru>