*Приложение 3*

**Сводные предложения по направлениям доработки ФСО №1-3**

**(для обсуждения)**

1. Введение понятия «справедливая стоимость», а также других недостающих видов стоимости (например, таможенная, залоговая и т.п.). Установление правомерности оценки не стандартизированных видов стоимости.
2. Ревизия смысла термина «рыночная стоимость» (дополнение определения для таких специальных случаев) применительно к объектам оценки, по отношению к которым действующее определение (в его нынешней редакции) не может считаться корректным (например - крупнейшие предприятия, ряд ОИС).
3. Возможность указания результатов оценки в виде интервала.
4. Удаление (корректировка) положения про три месяца с даты оценки до даты составления отчета в случаях обязательной оценки.
5. Устранение противоречия положений п. 11 ФСО №1 (определение экспертизы отчетов об оценке) и положений Закона об оценочной деятельности, ФСО №5.
6. Конкретизация п. 19 ФСО №1 в части устранения неоднозначного толкования фразы «Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки».
7. Возможность оценки периодических (интервальных) показателей, для которых, в отличие от большинства "моментных" показателей, невозможно или нецелесообразно использовать дату оценки. Например, это может касаться прав требований за неуплату дивидендов за несколько периодов, арендные платежи, оценки компенсаций за неправомерное использование товарных знаков (ст. 1515 ГК РФ).
8. Уточнение, что понимается под «сроком проведения оценки» (п.п. «ж» п. 17 ФСО №1).
9. Уточнение описания доходного подхода к оценке. Сейчас описание приведено для ДДП.
10. Конкретизация п.10 ФСО-3: встречаются дискуссии о том, что считать достаточным подтверждением, а что нет, требование об авторстве и дате относится только к ссылкам на источники или и к копиям материалов.
11. Проведение ревизии действующего законодательства на предмет выявления случаев, когда применение оценок вызывает подозрение в неадекватности способа использования оценки самой по себе, или подлежащего оценке вида стоимости способу использования результата оценки. Вполне вероятно, что во многих случаях выявится неуместность применения оценки именно рыночной стоимости.

*Развернутая позиция ДСО*

**1. Поскольку есть стандарт ФСО-5 исключить из ФСО-1 следующий 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.*

**2. Заменить на «период проведения оценки»**

*17. Задание на оценку должно содержать следующую информацию:*

*ж) срок проведения оценки;*

**3. Здесь что-то надо менять или уточнять**

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

**4. П.10 ФСО-3требует конкретизации, т.к. встречаются случаи спора (в частности, в суде) что считать достаточным подтверждением, а что нет, требование об авторстве и дате относится только к ссылкам на источники или и к копиям материалов.**

*10. В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.*

**5.** Есть предложение в ФСО 3 внести правки касательно реализации доходного подхода. При экспертировании отчетов по недвижимости это несет определенные сложности - последовательность действия при применении ДП в ФСО 3 прописана для ДДП, если оценщик применил в отчете метод капитализации, то для формального соответствия ФСО он должен вводить обязательные подразделы, которые либо не очень уместны в методе прямой капитализации, либо не являются ключевыми для данного метода.

**6.** Может быть стоит поставить вопрос о снятии ограничений на использование информации после даты оценки для оценок на ретроспективные даты, либо каким то образом конкретизировать случаи ее использования.

**7.** Ввести понятие «справедливая стоимость», поскольку практически все мы сталкиваемся с требованием нормативных документов определять рыночную стоимость там, где нет рынка.

**8.** И добавить больше разумных положений из соответствующих стандартов МСО.

*Развернутая позиция Н.А.Бухарина и С.Ю.Дмитриева*

**Предложения по поводу внесения дополнений и изменений в законодательство, регулирующее оценочную деятельность в РФ
(включая ФСО)**

Приведённые ниже предложения в основном являются повторением ранее направлявшихся. Но предложения, касающиеся законов, расширены с тем, чтобы зафиксировать хотя бы понимание самого факта наличия указанных проблем.

Предложения направлены исключительно на сближение реальной практики оценочной деятельности и потребностей заказчиков в оценках и нормативного регулирования этой деятельности, которое в настоящее время в отдельных случаях является неадекватным (в части разумной применимости).

Перечень предлагаемых дополнений, изменений и иных действий, касающихся совершенствования государственного регулирования оценочной деятельности в РФ.

1. Расширение перечня стандартизированных видов стоимости и установление правомерности оценки и не стандартизированных. Естественно, при условии точного определения (оценщиком в тексте отчёта об оценке) не стандартизованного вида стоимости и обоснования целесообразности оценки именно такого вида стоимости в конкретном случае (необходимы изменения/дополнения ФСО № 2). Целесообразно ввести стандартизованные определения таких видов стоимости как полные и остаточные стоимости воспроизводства и замещения. Это необходимо для «легализации» применения таких видов стоимости в бухгалтерском учёте. Представляется весьма целесообразным в составе ФСО определить понятие справедливая стоимость в соответствии с МСО.
2. Способы использования результатов оценок быть адекватны определяемым видам стоимости, что не всегда именно так устанавливается действующим законодательством. Так, для целей исполнительного производства должна оцениваться «рыночная» стоимость при установленном ограниченном сроке экспозиции/реализации и принудительном порядке отчуждения объекта оценки (то есть ликвидационная при указанных условиях). А вовсе не рыночная, по которой объект потом ещё и продать нужно за 2 месяца (как это установлено действующим законодательством). Зачастую законодательство устанавливает необходимость выполнения оценки, но не устанавливает способ применения её результата. Так исполнительный орган АО в ряде случаев обязан заказать независимую оценку активов, а как её результат применять – не указано. **Необходимо провести ревизию действующего законодательства на предмет выявления всех случаев, когда применение оценок вызывает подозрение в неадекватности способа использования оценки самой по себе, или подлежащего оценке вида стоимости способу использования результата оценки. Вполне вероятно, что во многих случаях выявится неуместность применения оценки именно рыночной стоимости**. А уже по результатам такой ревизии будет уместно обсуждать содержание тех или иных изменений и дополнений конкретных законов и подзаконных актов.
3. Ревизия смысла термина «рыночная стоимость» (дополнение определения для таких специальных случаев) применительно к объектам оценки, по отношению к которым действующее определение (в его нынешней редакции) не может считаться корректным (например - крупнейшие предприятия, ряд ОИС). Или же исключение из практики применения оценок именно рыночной стоимости в случаях, когда таковая не может быть оценена и более уместно применение оценок иных видов стоимости. Данное предложение в указанном объёме, скорее всего, не является «проходным». Его можно сократить и упростить до совершенствования определения понятия «рыночная стоимость», которое в соответствующих случаях имело бы некий специальный смысл. Например, для ОИС, типичным способом реализации которых не является публичное предложение широкому кругу лиц. Или когда у объекта оценки не может существовать значительного круга потенциальных приобретателей (или даже вообще – ни одного), а законодательство предписывает оценку именно рыночной стоимости такого объекта.
4. Изменение порядка пересмотра кадастровой стоимости, полученной методами массовой оценки, на основании «индивидуальной» оценки, а именно:
* оценка для этой цели «рыночной стоимости объекта при текущем способе использования» (т. е. при том же, для которого кадастровая оценка вычислялась методами массовой оценки);
* допущение выполнения таких оценок на текущую дату с обратной индексацией результата к дате утверждения кадастровых оценок, полученных методами массовой оценки (при этом индекс изменения рыночных цен должен относиться к соответствующему территориальному и отраслевому сегменту рынка и быть общепризнанным).
1. Внести в законодательство изменения и дополнения с тем, чтобы оценщики могли беспрепятственно переходить из одного СРО оценщиков в другое. С перемещением (вслед за ними) из старого СРО в новое и доли компенсационного фонда старого СРО в расчёте на одного члена. Естественно, и ответственности к новому СРО за вновь принимаемого члена (включая таковую по претензиям к нему и уже существующим, и тем которые могут возникнуть в будущем за период его членства в «старом» СРО). Также следует (может быть целесообразно?) узаконить возврат доли компенсационного фонда в расчёте на одного члена СРО на момент такой выплаты лицу, вышедшему из СРО, по претензиям к которому выплаты из компенсационного фонда не производились (естественно, по истечении срока исковой давности после его выхода из СРО).