**Концепция совершенствования оценочной деятельности**

Проект Озерова Е.С. на базе публикаций [1]-[13]

План мероприятий («дорожная карта») «Совершенствование оценочной деятельности», утвержденный в сентябре 2013г., предусматривает в основном совершенствование системы стандартов в сфере оценки. Об этом свидетельствует первоочередное планирование принятия «Концепции формирования системы стандартов в сфере оценочной деятельности…» (далее «Концепция стандартов»), с последующим внесением изменений в существующие стандарты, а затем и с созданием новой системы стандартов. Проект «Концепции стандартов» подготовлен пятью СРОО(см. [1]) и в соответствии с планом мероприятий в декабре 2013г. отправлен в МЭР.

Между тем обсуждение состояния оценочной деятельности (далее ОД) на разных площадках свидетельствует о том, что первостепенную заботу оценщиков вызывает кризис системы саморегулирования ОД, выражающийся не только в медленной работе по совершенствованию нормативной и методической документации, но также в отсутствии согласованности в работе СРОО и в приостановке нормальной работы НСОД (см. [2]-[8]). В связи с этим на данном этапе реализации «дорожной карты» целесообразно обсудить и принять более широкую (и более соответствующую теме «карты») «Концепцию совершенствования оценочной деятельности» (далее «Концепция ДК»), включающую не только «Концепцию стандартов», но и предложения по изменению некоторых базовых положений Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее ФЗ об ОД).

Учитывая необходимость возобновления сотрудничества всех СРОО и приближения перспективы конструктивной работы НСОД, целесообразно поручить доработку Концепции ДК и разработку проектов документов временному коллективу – Общественному Нормативно-методическому Совету по ОД (ОНМСОД), в состав которого все СРОО делегируют своих членов, имеющих идеи или заделы по текстам документов и не занятых в работе ЭКСОД при МЭР.

Коллективная работа ОНМСОД над проектами документов может вестись дистанционно и координироваться его президиумом со сбором и обработкой материалов на одной согласованной площадке: либо силами максимально нейтрального (приемлемого для всех) и авторитетного СРОО, либо на площадке коллектива общепризнанного портала («appraiser.ru»), либо с участием коллектива одного из профильных (и нейтральных) вузов, допущенных к аттестации экспертов. Возможность коллективного творчества по созданию концепции системы документов продемонстрирована публикацией на сайтах СРОО разных точек зрения на реформирование системы ФСО (публикации [9]-[12]).

Работа группы может начаться со сбора предложений по концепции развития ОД, по ФЗ об ОД и по системе нормативно-методической документации об ОД в едином файле, структурируемом любым удобным способом в специально созданном ящике или на сайте координатора (см. [4]). Решение задачи формирования полного «хранилища» новых идей и выявления самых острых проблем может быть обеспечено в течение трех месяцев со дня создания ОНМСОД. Параллельно может разрабатываться новая версия ФЗ - с уточнением базовых принципов ОД и содержания ФЗ: что и кого будет регулировать закон, каких целей необходимо достичь, каких ошибок нужно избежать и т.д. Обновленная версия ФЗ об ОД обсуждается и одобряется коллективом ОНМСОД, после чего принятый вариант выносится на всеобщее обсуждение. Присланные замечания и предложения учитываются при подготовке итоговой версии документа. Далее участниками группы готовятся тексты базовых ФСО и правил оценки, которые обсуждаются и одобряются в течение полугода. После этого документы передаются для утверждения в соответствующие органы государственного управления (обо всех этапах работы и о новациях ОНМСОД информирует регулятора ОД в РФ – МЭР).

**1.Совершенствование системы саморегулирования оценочной деятельности (организационные изменения)**

***1.1.Реформирование СРОО и НСОД***. Изменяется статус и содержание деятельности СРОО: участие в СРОО считается обязательным (вместо лицензирования) для всех оценщиков и оценочных компаний, претендующих на участие в работах по определению стоимости в обмене для объектов оценки, вовлеченных в сделку и принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо му­ниципальным образованиям, а также для определения стоимостной базы налогообложения имущества и бизнеса всех физических и юридических лиц – все в соответствии с ФЗ об ОД1). При этом неизменная аббревиатура СРОО расшифровывается как «саморегулируемое объединение оценщиков», имея в виду либо возможность совместного функционирования в составе единого СРОО секций (отделений) оценщиков – физических лиц и оценочных компаний (индивидуальных предпринимателей) - юридических лиц, либо раздельное функционирование СРОО физических и СРОО юридических лиц.

Все СРОО обеспечивают саморегулирование без формирования компенсационных фондов (КФ), но с уплатой членских взносов и со страхованием ответственности всех членов (нет необходимости дублирования назначения КФ и института страхования).

1. Участие в СРОО не является обязательным для оценщиков и оценочных компаний, осуществляющих оценочную деятельность в случаях, не оговоренных в ФЗ об ОД в качестве обязательных, но статус члена СРОО должен быть привлекательным с точки зрения престижа и конкурентоспособности (оценщики выбирают членство в авторитетном СРОО).

В обновленных СРОО развивается система многоуровневой сертификации специализаций, создается гарантированно эффективная система контроля качества оценочных работ, вводится повышенная ответственность руководителей оценочных компаний, подписывающих отчеты об оценке.

В ФЗ об ОД предусматривается создание условий для рынка конкурентного саморегулирования [12]: оценщикам предоставляется возможность смены СРОО, в результате активизируется здоровая конкуренцию между этими объединениями - с повышением эффективности их деятельности. Устанавливается, что СРОО конкурируют только по качеству выполнения своих функций (информационное обеспечение и методическая поддержка членов, прозрачность деятельности и пр.) - без снижения уровня требований к качеству работы оценщиков. В условиях конкуренции обеспечиваются условия для региональной децентрализации полномочий СРОО - с передачей региональным представительствам некоторых прав (в том числе прав направления на независимую экспертизу отчетов об оценке региональных объектов, на проведение плановых проверок, на выполнение некоторых функций по делопроизводству и др.).

При смене правил формирования СРОО все существующие СРОО реформируются, а КФ возвращаются их членам, внесшим свои вклады в эти фонды. В случае сохранения КФ (в обновленном ФЗ об ОД) условие возможности свободного перехода оценщика в другое («новое» для него) СРОО сопровождается условием передачи денежного вклада этого оценщика из КФ «старого» СРОО в КФ «нового» СРОО.

НСОД формируется, принимает свой Устав, проводит выборы коллегиального органа управления (президиума НСОД), утверждает свою структуру и целевые программы на Всероссийском съезде оценщиков ([2]). В работе съезда принимают участие делегаты, избранные региональными конференциями оценщиков – членов СРОО (один делегат от 100 оценщиков). В работе региональной конференции принимают участие все оценщики – члены разных СРОО, проживающие в одном регионе, и представители региональных оценочных компаний – членов СРОО. При этом состав НСОД формируется с учетом решаемых задач и заслуг кандидатов - без квотирования представительства в НСОД от СРОО и от регионов. В то же время в НСОД могут быть представлены (по желанию) крупные потребители оценочных услуг (ЦБ, Росимущество, ФНС, АРБ, РЖД, АИЖК и т.п.), чьи представители могут присутствовать, получать все материалы и выступать, но не голосовать.

Устанавливается, что НСОД является не только разработчиком Федеральных стандартов и правил оценки, он выполняет функции координатора и методолога всего процесса: решения НСОД обязательны для всех СРОО, а также для оценщиков и оценочных компаний – членов этих объединений. Расходы НСОД покрываются взносами от СРОО, размеры этих взносов устанавливаются съездом в процентах от полной суммы членских взносов, полученных СРОО от всех членов - физических лиц и компаний.

При НСОД создается Центр экспертиз, обеспечивающий контроль качества исполнения нормативных актов и работ по оценке – все силами экспертов-оценщиков в сотрудничестве с представителями регулятора и потребителей оценки (в количестве и со статусом, устанавливаемым ФЗ об ОД). Создание Центра экспертиз обеспечит возращение института независимой (от «своего» СРОО) экспертизы отчетов об оценке – с устранением множественности видов экспертизы, с повышением качества услуг по экспертизе и со снижением их стоимости, с исключением необходимости проведения двойной экспертизы, если отчет подписывают два оценщика, являющиеся членами разных СРОО. Положение о Центре экспертиз, а также вопросы о персональном представительстве в этом Центре сертифицированных оценщиков-экспертов принимает НСОД.

***1.2. Организация работ по оценке для целей налогообложения и государственного регулирования.*** Учитывая крайнюю ограниченность сделок с объектами недвижимости, предназначенными для ведения бизнеса и приносящими доход, использование моделей массовой оценки для таких объектов невозможно, а в случае, если такая попытка и будет предпринята, результаты оценки однозначно будут предметом оспаривания (см. [2]).

Решение проблемы оценки всех сложных объектов кадастрового налогообложения обеспечивается созданием классификатора объектов, «ценовых комитетов» и системы мониторинга рынка недвижимости ([2]). Классификатор объектов кадастрового налогообложения отвечает на вопрос о том, относятся ли к объектам налогообложения недвижимости автозаправочные станции, оптовые торговые базы (в том числе и по продаже нефтепродуктов), различные виды складов, производственные здания предприятий и т.д. Для этих объектов разрабатываются методологии, технологии и правила ведения работ по оценке - как при определении кадастровой стоимости, так и при определении рыночной стоимости для целей оспаривания.

Упомянутыми выше «ценовыми комитетами» выполняются функции:

-формирование и функционирование экспертных групп специалистов для выработки согласованного мнения о ценообразующих факторах на различных сегментах рынка недвижимости на конкретной территории;

-разработка и утверждение когнитивных карт по ценообразованию на рынках недвижимости в регионе - с последующим формированием на базе этих карт ценовых зон для различных сегментов рынка недвижимости;

-формирование верифицированных баз данных по ценам предложения, спроса и сделок, а также их актуализацию.

Система мониторинга рынка недвижимости создается на основе общей интеграционной платформы описания объектов недвижимости. С этой целью вырабатываются общие принципы информационно–аналитического обеспечения массовой и индивидуальной оценки объектов налогообложения, включая процесс внесудебного оспаривания результатов оценки. Одновременно создаются открытые базы данных о результатах указанного оспаривания кадастровой стоимости, а также о результатах оценки имущества Российской Федерации (совместно с Росреестром и ФАУГИ).

Существенным условием повышения эффективности кадастровой оценки недвижимости является перенос «центра тяжести» работ по такой оценке на региональный уровень - с децентрализацией процесса и с исполнением его в первую очередь силами оценщиков и специалистов, знающих условия местных рынков недвижимости. Сопутствующим является требование обеспечения полноценной и добросовестной конкуренции при организации конкурсов по отбору исполнителей для проведения работ по кадастровой оценке во всех субъектах Федерации – с непременным условием обеспечения гласности всего процесса кадастровой оценки, включая обсуждение предварительных результатов по определению баз налогообложения.

Межведомственными документами предусматривается участие СРОО в развитии базы Росреестра, содержащей данные о ценах и параметрах сделок с недвижимостью. Всем оценщикам обеспечивается доступ к базам данных технических паспортов в органах технической инвентаризации для проверки достоверности информации, представленной заказчиком или опубликованной в офертах по объектам-аналогам.

НСОД стимулирует разработку автоматизированных систем обработки первичной рыночной информации, содействует развитию общероссийских электронных банков данных по оценочной деятельности (примеры отчетов об оценке, новинки профильной литература, оферты по объектам-аналогам за предыдущие годы), а также содействует развитию «профессиональных социальных сетей».

Финансирование работы информационной системы мониторинга рынка обеспечивается за счет оплаты информационных услуг, оказываемых этой системой профессиональным оценщикам, аналитикам, внутренним оценщикам и контролерам, всем заинтересованным в специальных данных по рынку недвижимости.

Дополнительно рассматривается (см. [6]) целесообразность выделения из сообщества независимых (свободных, негосударственных) оценщиков новой категории исполнителей оценочных услуг – «государственных оценщиков» («асессоров») – специалистов, соответствующим образом подготовленных и сертифицированных, формально независимых от системы государственного управления (не чиновников), работающих во внебюджетных (или в бюджетно-хозрасчетных) региональных центрах при органах местного самоуправления. Государственные оценщики могут обеспечивать оценку и мониторинг стоимости имущества для целей налогообложения и государственного регулирования.

При этом в периодических кампаниях по массовой оценке и переоценке объектов недвижимости с целью определения или уточнения их кадастровой стоимости кроме государственных оценщиков могут участвовать и независимые («негосударственные») оценщики - на условиях закупки их услуг на конкурсной основе. В то же время оспаривание результатов кадастровой оценки осуществляется только негосударственными оценщиками.

***1.3. Организация закупок оценочных услуг***. Учитывая исследовательский характер услуг по оценке, при организации закупок в рамках новой Федеральной контрактной системы (ФКС) закупки оценочных услуг следует осуществлять на конкурсной основе (см. [2]). При назначении стартовых цен учитываются принятые и корректируемые НСОД рекомендации по трудоемкости работ, а также требования к минимальному уровню оплаты труда оценщиков, установленному в рамках Отраслевого соглашения. НСОД вырабатывает перечень и методологию определения «неценовых» показателей (включая показатель «качество»), учитывающихся при подведении итогов конкурсов, при этом «ценовым» предложениям присваивается минимальный вес.

В качестве антидемпинговых мероприятий вводится ограничение максимального уровня скидок к стартовым ценам. НСОД разрабатывает набор типовых требований к конкурсной документации и условий подведения итогов конкурсов, исключающих ценовую дискриминацию. Силами СРОО и НСОД организуются «антидемпинговые» расследования с широким обсуждением их результатов, на сайте НСОД публикуется информация о торгах и их результатах.

***1.4. Совершенствование системы подготовки и сертификации оценщиков.*** В новой версии ФЗ об ОД может быть расширена трактовка оценочной деятельности [5]: кроме услуг по определению какой-либо стоимости могут регламентироваться оценочно-консультационные услуги с рекомендациями по использованию результатов оценки для повышения эффективности функционирования объекта оценки и сделок с ним. В этой связи предусмотрено появление новой разновидности специалистов (оценщиков-консультантов), подтверждающих свой статус и квалификацию защитой проекта по управлению стоимостью оцениваемого бизнеса.

В ФЗ об ОД устанавливается порядок формирования государственных требований к программам базового и дополнительного профессионального образования оценщиков, конкретизируются требования к документам об образовании и к учебным заведениям, обеспечивающим профессиональную подготовку и переподготовку оценщиков. В качестве базового уровня образования рассматривается высшее (магистратура) или дополнительное к высшему (переподготовка) профессиональное образование с присвоением квалификации.

Принимается «Профессиональный стандарт оценщика», соответствующий требованиям к этому профессиональному виду деятельности (см. [1],[2]). НСОД участвует в разработке государственных требований, утверждает программы повышения квалификации и осуществляет общественно-профессиональную аккредитацию учебных заведений на основании части 41 статьи 33 закона «Об образовании» (абзац 10, части 4 статьи 24.10; абзац 11части 4 статьи 24.10).

НСОД организует систему добровольной сертификации оценщиков, экспертов-оценщиков, оценщиков-консультантов - все при участии потребителей оценочных услуг (3 уровня сертификации, несколько специализаций, тест с задачами на первом уровне, защита перед комиссией заключения по экспертизе выданного при сертификации отчета об оценке – на втором и защита проекта по управлению стоимостью бизнеса - на третьем). При этом программа сертификации согласуется с потребителями соответствующих услуг (Росимущество устанавливает наличие сертификата как критерия в тендерах, ЦБ РФ рекомендует банкам привлекать специалистов соответствующего уровня и т.п.). Для решения этих задач при НСОД создается Федеральный аттестационный центр (с участием потребителей услуг по оценке), который обеспечивает все виды аттестаций, начиная с квалификационной аттестации соискателей на соответствие «Профессиональному стандарту оценщика». При этом предоставляется возможность аттестации и получения оценщиком любого из множества типов и форм квалификационных аттестатов НСОД, соответствующих множеству квалификационных званий, в том числе прописанных в действующей редакции ФЗ (см. [2]):

* + вводится требование к минимальному стажу работы в должности помощника оценщика для лиц, претендующих на членство в СРОО (абзац 12 части 4 статьи 24.10);
  + утверждаются единые требования к уровням профессиональной квалификации (не менее трех) и соответствующих единых профессиональных званий оценщиков (абзац 4 статьи 21; абзац 18 части 4 статьи 24.10);
  + устанавливаются единые процедуры аттестации оценщиков, а также единые виды, типы и формы квалификационных аттестатов оценщиков (статья 21.1; статья 21.2).

Указанные положения учитываются в структуре и содержании «Профессионального стандарта оценщика».

***1.5.* *Защита интересов оценщиков*** ([12]).Нормативными документами предусматривается, что санкции Дисциплинарных комитетов СРОО должны иметь не только «карающую», но и воспитательную направленность (например, в качестве распространенной санкции может использоваться «предписание пройти обучение по соответствующему профилю»). Предусматривается внедрение механизма гашения дисциплинарных взысканий, после которого информация о взыскании не доводится до сведения третьих лиц (например, после предоставления оценщиком документа, подтверждающего прохождение обучения по направлению оценочной деятельности, к которому относится нарушение, повлекшее наложение взыскания). СРОО и НСОД готовят консолидированную позицию относительно недопустимости выдвижения заказчиками оценки дополнительных требований к отчетам об оценке, противоречащих требованиям законодательства.

***1.6.Создание системы нормативно-методического обеспечения оценочной деятельности.*** Эта система должна содействовать ([10]):

- взаимопониманию и взаимодействию между всеми участниками процесса оценки;

- разработке и развитию нормативной базы, достаточной для проведения сертификации предоставляемых услуг по оценке;

- формированию и функционированию системы классификации и кодирования информации, применяемой при оценке;

- приведению в соответствие с международными стандартами терминологии, классификации услуг, методов оценки;

- содействию в соблюдении национального законодательства посредством использования средств и методов стандартизации;

- созданию условий для формирования баз данных с целью оперативного представления требуемой информации участникам процесса оценки.

Существенным является выделение особенностей стандартизации для двух функций профессиональной стоимостной оценки ([9]) - публичной функции для обязательных оценок (с достаточно жестким регулированием в рамках законодательства РФ) и частной функции – как для оценок с применением МСО 2011 и МСФО (для целей финансовой отчетности, кредитования, массовой оценки, публичных инвестиционных меморандумов и др.), так и для всех остальных оценок – с применением нормативно-методических рекомендаций (правил) оценки. При этом целесообразно особенности стандартизации для публичной функции отразить в новой редакции ФЗ об ОД и в базовых Федеральных стандартах оценки (ФСО). Особенности стандартизации для частной функции оценок, представленные в МСО 2011, отражаются во второй части Федеральных стандартов оценки. При этом ФСО формируются как процессуальные стандарты (аналогично содержанию и стилю МСО 2011 - с основным вниманием к процедурам подготовки и проведения оценки), в то время как требования, посвященные методологии определения стоимости (методологические стандарты) отражаются в нормативно-методических рекомендациях (правилах) и в методических рекомендациях по оценке.

Систему документов, регулирующих ОД, планируется позиционировать на трех уровнях ([8]):

-ФЗ об ОД и государственные стандарты (ФСО, разрабатываемые НСОД на основе Международных стандартов и утверждаемые МЭР),

-правила оценки (нормативно-методические рекомендации по оценке), разрабатываемые и утверждаемые НСОД для всех СРОО,

-методические рекомендации по оценке, разрабатываемые и регулярно обновляемые СРОО с опорой на стандарты, правила оценки, новые научные публикации, а также на мировой и собственный опыт оценочной деятельности.

Начинать работу по обновлению документации нужно, редактируя ФЗ и существующие ФСО, но уже сейчас надлежит начинать и формирование новой системы ФСО. Особо следует определить порядок применения МСО в РФ: МСО 2011 обязательны для стран – членов Совета по международным стандартам оценки (International Valuation Standards Council - IVSC, СМСО), в котором РФ представлена Министерством экономического развития и тремя СРОО. Публикация особого статуса для МСО (и приведение ссылок на МСО) не понадобится, если будет документально установлено, что ФСО, обязательные для всех видов оценок, в полной мере соответствуют МСО.

НСОД совместно с СРОО на постоянной основе организует работу по разработке и по внедрению в практику современных нормативно-методических рекомендаций с соответствующим информационно – аналитическим обеспечением оценки и экспертизы отчетов об оценке (в отличие от рецензирования отчета его экспертиза предусматривает проверку всех расчетов). Профильные комитеты НСОД организуют работы по мониторингу и анализу методик, указаний, предложений по нормативно-методическому обеспечению по своим видам оценки ОД. В случае утверждения или согласования НСОД методических рекомендаций (указаний, разъяснений и т.п.) оценщики, эксперты СРОО и потребители услуг учитывают эти рекомендации в практической деятельности.

**2.Совершенствование методологии**

***2.1. Изменение набора определяемых стоимостей.*** В документах высшего уровня (ФЗ об ОД и ФСО) изменяется набор стоимостей: в соответствии с МСО 2011 кроме рыночной стоимости в обмене вводится справедливая стоимость в обмене, а также инвестиционная, специальная и синергетическая стоимости в обмене и в пользовании. При этом учитываем, что, как следует из текста МСО, все определения стоимостей необходимо применять с дополнительными «квалификаторами» применительно к определенным целям оценки и видам активов (допущения и специальные допущения, «гипотетические оценки»).

Кроме перечисленных выше основных стоимостей предлагается сохранить предусмотренные в ФСО ликвидационную и кадастровую стоимости, рекомендуя дополнительно ввести необходимые для оценки и консалтинга стоимости реализации3), ограниченной реализации, утилизации и др. При этом учитывается уточнение МСО 2011: инвестиционная стоимость отличается от рыночной нетипичными условиями не только

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3)Пример в подтверждение необходимости консалтинга. При оценке для целей продажи рыночная стоимость определяется в предположении, что объект находился на рынке до даты оценки в течение периода экспозиции. На продажу объект будет выставлен после получения заказчиком отчета об оценке, а сделка с объектом оценки состоится через промежуток времени, примерно равный периоду экспозиции – по цене, примерно равной стоимости реализации (продавцу нужно знать, какую сумму он получит при сделке). В этих условиях на основе рыночной стоимости формируется цена предложения: она принимается равной верхней границе интервала доверия для рыночной стоимости, если стоимость реализации выше рыночной (рынок растет), и равной нижней границе интервала доверия, если стоимость реализации ниже рыночной (в условиях падения рынка продавец получает преимущество в конкуренции с другими продавцами, задавая нижнее из набора целесообразных значений стартовой цены).

покупателя, но и продавца (ликвидационная стоимость – разновидность инвестиционной).

Очевидна острая необходимость введения в обращение понятия справедливой стоимости: крупные объекты активов и предприятия не обращаются на рынке (нет рынка, нет сравнительного подхода к оценке и нет рыночной стоимости).

В определение понятия рыночной стоимости вводятся новые условия:

- учета того, что объект до даты оценки находился на рынке в течение среднерыночного периода экспозиции после должного маркетинга (иначе нельзя применять сравнительный подход к оценке),

- обоснования выбора варианта НЭИ для всех типов объекта оценки,

-учета неопределенности в оценке с обоснованием сопровождения ожидаемого значения стоимости интервалом доверия.

***2.2.Обоснование необходимости выбора наиболее эффективного варианта использования объекта оценки.*** МСО 2011 в п.п. 33-35 раздела «Принципы МСО» устанавливает связь НЭИ и рыночной стоимости активов:

«33. *Рыночная стоимость* активов будет отражать их наиболее эффективное использование. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование актива, которое максимизирует его продуктивность и которое [физически] возможно, юридически допустимо и финансово реализуемо….

34. Наиболее эффективное использование актива, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе группы активов, когда необходимо учитывать вклад актива в общую стоимость.

35. Определение наиболее эффективного использования предусматривает анализ следующего:

(а) при рассмотрении того, является ли то или иное использование возможным, следует обращать внимание на то, какие виды использования представляются разумными с позиции участников рынка;

(b) при проверке условия юридической допустимости необходимо учитывать любые юридические ограничения на использование актива, например, выделенное зонирование территории;

(c) условие финансовой реализуемости предполагает рассмотрение любых имеющихся физически возможных и юридически допустимых альтернативных видов использований актива, которые способны принести достаточную отдачу типичному участнику рынка, превышающую отдачу в существующем использовании, с учетом затрат на переход к такому использованию».

Из этого текста видно, что в МСО 2011 критерий НЭИ содержит требования физической осуществимости, юридической допустимости и финансовой реализуемости с учетом разумности с точки зрения типичного участника рынка (согласованной с требованиями законодательства и обеспечивающей финансовую отдачу, превышающую отдачу в текущем использовании).

Оценщики РФ выполняют анализ с целью выбора варианта НЭИ для недвижимости - непременно с учетом рисков и с использованием стандартного алгоритма (п.33 «Принципов МСО»), включая учет юридических и социальных проблем (кроме требования п. 35.b «Принципов…» учитывается также, что протесты социума закрыли многие коммерческие проекты с недвижимостью, в отдельных случаях протесты удавалось преодолеть обещанием компенсационных благоустройств). Что касается вариантов НЭИ для других активов, то такой выбор изредка применялся для движимого имущества (при оценке крупных станков и транспортных средств) и пока что не применялся для НМА.

Следует закрепить документально, что в процессе анализа с целью выбора варианта НЭИ для активов при составлении перечня функций и способов использования объекта оценки, а также при формировании иерархии их предпочтительности учитывается, «какие виды использования представляются разумными с позиции участников рынка» (п.35.а «Принципов…») – все по результатам анализа рыночной информации и выборочных опросов.

Предложение о выборе варианта НЭИ при оценке бизнеса в МСО 2011поддерживается лишь частично: стандартам соответствует выбор НЭИ при реализации метода чистых активов (непременно с учетом п.34 «Принципов..»). Однако многочисленными работами оценщиков подтверждено, что к существенному повышению стоимости бизнеса могут привести не только меры совершенствования активов (выбором НЭИ по МСО 2011), но и изменения номенклатуры продуктов бизнеса и рынков их сбыта, совершенствование технологий, а также структурные изменения в компании (необходимые данные и прогнозы с согласия заказчика оценки добывались с привлечением сотрудников компании и консультантов). Эти результаты вызвали положительную реакцию заказчиков оценки и явились убедительным свидетельством того, что требование максимизации стоимости объекта оценки, предусматриваемое принципом НЭИ в МСО («наиболее эффективное использование представляет собой такое использование актива, которое максимизирует его продуктивность»), следует в полной мере распространить и на оценку бизнеса.

***2.3.Регламентация подходов, методов и техник оценки***. Частным вопросам выбора техник и инструментов капитализации, проблемам реализации методов сравнительного анализа сделок, обоснования затрат, износов, прибыли предпринимателя, технологии учета рисков и др. уделяется внимание не в ФСО, а в правилах и в методических рекомендациях СРОО.

Полезно обратить внимание на то, что из определения понятия рыночной стоимости как стоимости в обмене, следует утверждение: при установлении рыночной стоимости оценщик должен моделировать поведение типичного покупателя и типичного продавца при совершении ими гипотетической сделки. Логично предположить, что затратный подход к оценке моделирует позицию продавца, а доходный подход - позицию типичного покупателя. При этом покупатели и продавцы, располагая всей необходимой информацией о рыночных сделках с аналогичными объектами, непременно будут добиваться близости цены моделируемой сделки к «квазиравновесной цене» (при динамическом равновесии) для сделок с объектами-аналогами, обращающимися на рынке. Имея это в виду, оценщик должен «помочь» участникам сделки установить характерную для рынка квазиравновесную цену на данный вид объектов на дату оценки - с использованием сравнительного подхода к оценке.

Поскольку покупатель и продавец должны договориться о конкретной цене сделки, справедливой для обоих и весьма близкой к упомянутой выше квазиравновесной цене, оценщик должен указать в качестве рыночной стоимости (как наиболее вероятной цены сделки) конкретную сумму, определенную на основании согласования стоимостей, найденных методами всех подходов к оценке. В связи с этим целесообразно ввести понятие аксиомы теории оценки – утверждения о теоретической независимости полученной величины стоимости от выбора подходов, методов и техник оценки - при условии следования требуемому уровню надежности всех процедур оценки. В таком случае значения стоимости, полученные с использованием всех грамотно реализованных подходов (затратного, доходного и сравнительного), должны быть теоретически одинаковыми, а практически – близкими между собою. При этом указанные значения стоимости могут отличаться друг от друга на величины, не выходящие за пределы интервала доверия (доверительного интервала, интервала неопределенности), представляющего собою «пересекающееся» множество интервалов доверия для значений стоимости, полученных с использованием разных методов всех подходов с учетом рисков.

Заметим, что на упомянутой аксиоме теории оценки базируются комбинированные подходы к оценке и обратные задачи теории оценки. К последним, например, относится предлагаемая в теории оценки и важная для принятия инвестиционных решений задача оценки нормы отдачи на капитал техникой экстракции с использованием в едином алгоритме моделей рыночного и доходного подходов к оценке недвижимости. Аксиома теории оценки позволяет обосновать применение только одного (доступного) подхода к оценке для целей налогообложения объектов недвижимости в переходном периоде развития рынка.

Выше говорилось уже о трех подходах к оценке различных объектов гражданского оборота. В затратном подходе к оценке активов кроме обычно используемого метода суммирования издержек и прибыли предпринимателя с учетом потерь стоимости из-за износов и устаревания целесообразно развивать также метод капитализации издержек, обеспечивающий более высокое качество моделирования оцениваемых процессов и развитие аналитических методов определения прибыли.

При реализации сравнительного подхода к оценке объектов недостаток объектов-аналогов вынуждает развивать техники качественного сравнительного анализа сделок с количественным обоснованием значимости элементов сравнения. Из-за недостатка рыночной информации актуальной оказывается задача развития и применения техник компенсационных корректировок цен сделок и техник квалиметрического моделирования.

Доходный подход к оценке объектов реализуется методом прямой капитализации или методом капитализации доходов по норме отдачи на капитал - с учетом рисков ошибок прогнозов доходов и расходов, смены валюты, инфляции и налогов при расчете капитализируемых доходов и норм дисконтирования. Современная практика свидетельствует о том, что определение общей ставки дисконтирования техникой суммирования премий за риски нуждается в развитии и сейчас может использоваться лишь для ранжирования альтернативных проектов.

Предстоит вернуть в оценку недвижимости «забытую» в РФ еще одну технику метода капитализации доходов по норме отдачи на капитал (кроме техник ДДП и модельных техник) – технику ипотечно-инвестиционного анализа (ИИА). Дело в том, что использование в доходном подходе к оценке недвижимости общих инструментов капитализации (Yo - в технике ДДП и Ro – в методе прямой капитализации), грамотно определенных техниками экстракции на базе достаточно представительной выборки сделок на рынке недвижимости в рамках подготовки конкретного отчета об оценке, лишает доходный подход независимости от сравнительного подхода: при таком способе определения инструментов капитализации результаты применения сравнительного и доходного подходов оказываются практически одинаковыми (этот недостаток не устранен и в проекте ФСО№7).

Преимущество техники ИИА состоит в том, что при наличии на фондовом рынке сделок с паями недвижимости или с альтернативными инструментами известна норма отдачи на собственный капитал, так что дисконтирование будущих доходов на собственный капитал и платежей по кредиту (при известных ставках процентов по кредиту) – при прогнозируемой динамике рынков активов и заимствований (с учетом рисков и вероятности кризисных сценариев) - позволяет определять стоимость объекта независимо от результата применения сравнительного подхода к оценке и с надежностью, более высокой в сравнении с результатами применения других техник доходного подхода.

При оценке бизнеса с использованием затратного подхода предстоит развивать теорию стоимости человеческого капитала в составе активов предприятия, а также учитывать прямые затраты и вмененные издержки в период от пуска предприятия до выхода его на расчетную мощность производства и сбыта. При громадном количестве элементов активов в составе имущественного комплекса (в том числе градообразующих предприятий) надлежит развивать теоретические основы групповой оценкисобоснованием критериев выборки и рыночной оценки единичных элементов из совокупностей однотипных объектов – с последующим применением техники мультипликаторов к остаточной стоимости (к амортизированным затратам воспроизводства) всех объектов группы.

При реализации всех подходов к оценке объекта следует учитывать, что на согласование и использование результатов оценки существенным образом влияет вывод об интервалах доверия (интервалах неопределенности) для величин стоимости, полученных с использованием разных расчетных моделей. Оценщик может определить и сообщить заказчику лишь ожидаемое значение цены гипотетической сделки и интервал доверия для этого значения - с указанием соответствующей доверительной вероятности (это должно быть оговорено в нормативных документах по ОД). Отсюда следует, что требуемые алгоритмы выбора варианта НЭИ и оценочных процедур должны опираться на известные методы анализа рисков.

Перечень спорных методологических вопросов, несомненно, будет расширен при подготовке документов всех уровней, но начинать нужно с ФЗ об ОД: есть продвинутая версия В.А.Шогина ([В.Шогин](http://appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=3269)), указаны намерения «дорожной карты», «прозвучали» многочисленные предложения участников форума на appraiser.ru...

**3. Изменение процессуальных нормативов**

Документальное сопровождение оценки (задание на оценку и отчет об оценке) в новых ФСО должно соответствовать нормативам МСО 2011 ([]). Прежде всего, существенно расширяются требования к детализации правил составления задания на оценку. В этом документе должна быть представлена идентификация заказчика и должен быть (если это необходимо) указан допустимый круг третьих лиц - пользователей отчета. При идентификации объекта оценки обращается внимание на степень агрегированности актива для целей оценки (сопутствующие активы, если они упомянуты, включаются в оценку, или не включаются, но предполагаются доступными).

В задании на оценку может быть снят запрет на применение баз оценки, отличных от тех, что отмечены в МСО (и, может быть, в ФСО), но остается требование обоснования выбора новых баз с юридической и экономической интерпретацией (например, в случае оценки для целей продажи объекта следует подсказать заказчику необходимость определения не только рыночной или ликвидационной стоимости - со своими интервалами неопределенности, - но и стоимостей реализации или ограниченной реализации соответственно, если эти стоимости не будут включены в ФСО).

Новым для задания на оценку оказывается требование к объему проводимых исследований: оговариваются ограничения на осмотр объекта и на проведение запросов и анализов, согласовываются источники и характер любой значимой информации, которая будет положена в основу оценки без проведения ее проверки (с особым выделением информации, предоставляемой заказчиком), фиксируются ограничения и допущения, принимаемые в случае недоступности информации.

В задании на оценку может быть подтверждено требование следования нормам ФСО (непременно полностью соответствующим нормам МСО), но с разрешением отступления от этих норм в особых случаях, когда этого требует своеобразие цели оценки. Заданием на оценку могут быть дополнены или смягчены требования к содержанию отчета, само задание может корректироваться в процессе выполнения оценки.

В новых ФСО уточняются требования к отчету об оценке на основе принципа его соответствия всем разделам задания на оценку для обеспечения сопоставимости, уместности и достоверности. Отчет должен содержать характеристику задания, целей и предполагаемого использования оценки, в нем надлежит подтвердить используемую базу оценкии раскрыть информацию обо всех допущениях, о неопределенности и об ограничительных условиях, влияющих на результат оценки.

**4.Система нормативно-методических документов по ОД**

Ниже приводится примерный перечень документов, подлежащих разработке и предназначенных для регулирования оценочной деятельности в РФ ([]).

**Закон РФ об оценочной деятельности** – содержит все разделы ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в РФ» от июля 1998г., а также все разделы последующих изменений и дополнений, включая предложения, перечисленные выше, а также вопросы формирования системы подготовки и контроля уровня квалификации оценщиков, контроля деятельности СРОО, приостановления членства оценщика в СРОО, обжалования результатов оценки, требований к качеству и порядку публикации отчетов об оценке.

**Федеральные стандарты оценки** (ФСО) – документы, опирающиеся на ФЗ об ОД, содержащие российскую интерпретацию всех норм МСО 2011, а также учитывающие нормы, определяемые законами и практикой ОД в РФ. ФСО разрабатываются НСОД и утверждаются МЭР.

***Часть 1. Общие стандарты***

ФСО №1.1.Общие понятия, термины и определения в оценке

ФСО №1.2.Объекты оценки и базы стоимости

ФСО №1.3.Методология оценки

ФСО №1.4.Документальное сопровождение оценки (*включая требования*

*к заданию на оценку, к отчету об оценке и к экспертизе отчета*).

ФСО №1.5.Профессиональный стандарт оценщика *(включая*

*требования к уровню знаний оценщиков)*

ФСО №1.6.Кодекс этики оценщика

***Часть 2. Базовые стандарты по группам объектов оценки***

ФСО №2.1. Оценка недвижимой собственности

ФСО №2.2. Оценка движимой собственности

ФСО №2.3. Оценка нематериальной собственности

ФСО №2.4. Оценка бизнеса и прав участия в нем

***Часть 3. Предметные стандарты***

ФСО №3.1.Оценка недвижимости для целей налогообложения

ФСО №3.2.Оценка активов и бизнеса для целей финансовой отчетности

ФСО №3.3.Оценка имущества для целей залога

ФСО №3.4.Оценка для целей корпоративного структурирования

**Правила оценки**, опирающиеся на ФСО и обязательные для всех СРОО - разрабатываются и утверждаются НСОД.

*1.Правила оценки недвижимой собственности*

ПО № 1.1. Оценка недвижимой собственности поселений

ПО № 1.2. Оценка биоресурсной (сельскохозяйственной) собственности

ПО № 1.3. Оценка собственности в добывающих отраслях

ПО № 1.4. Оценка объектов исторической собственности

ПО № 1.5. Оценка объектов при незавершенном строительстве

ПО № 1.6. Оценка недвижимости, связанной с бизнесом

ПО № 1.7. Оценка прав аренды недвижимости

*2.Правила оценки движимой собственности*

ПО № 2.1. Оценка установок, машин и оборудования

ПО № 2.2. Оценка движимого (личного) имущества

ПО № 2.3. Оценка автотранспортных средств

ПО № 2.4. Оценка летательных аппаратов

ПО № 2.5. Оценка морских и речных судов

*3. Правила оценки нематериальной собственности*

ПО № 3.1. Оценка интеллектуальной собственности и

нематериальных активов

ПО № 3.2. Оценка финансовых инструментов

ПО № 3.3. Оценка финансовых активов и обязательств

*4. Правила оценки бизнеса и ценных бумаг*

ПО № 4.1. Выбор варианта НЭИ компании

ПО № 4.2. Определение рыночной стоимости бизнеса (по отраслям):

*ПО №4.2.1.Оценка предприятия топливно-энергетического комплекса*

*ПО №4.2.2.Оценка предприятия металлургической отрасли*

*ПО №4.2.3.Оценка предприятия машиностроения*

*ПО №4.2.4.Оценка строительной компании*

*ПО№4.2.4. Оценка транспортной компании*

*ПО№ 4.2.5.Оценка компании по добыче полезных ископаемых*

*ПО№4.2.……………………………………………………………………….*

ПО № 4.3. Определение синергетической стоимости предприятия

ПО № 4.4. Определение стоимости активов в составе имущественного

комплекса предприятия

ПО № 4.5. Оценка акций и долей в уставном капитале

*5. Управление качеством оценки*

ПО № 5.1. Учет неопределенности и рисков при оценке активов и бизнеса

ПО № 5.2. Правила и компьютерные технологии экспертизы отчета об оценке активов и бизнеса

**Методические рекомендации по оценке** – разрабатываются СРОО на основе ФСО и правил оценки.

МР № 1. Применение техники дисконтирования денежных потоков

МР № 2. Применение техники капитализации (наращения) издержек

МР № 3. Определение инструментов капитализации доходов и издержек техникой экстракции

МР № 4. Применение техник сравнительного анализа сделок

МР № 5. Применение метода Монте-Карло при анализе рисков

МР № 6. Применение премий и скидок за уровень контроля при

оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний

***Использованные публикации***.

1. Проект документа «Концепция формирования системы стандартов в сфере оценочной деятельности с учетом международных стандартов оценки». <http://sroroo.ru/press_center/news/755715?ELEMENT_ID=755715>.

2. Е.И.Нейман.О ситуации в оценочной деятельности в Российской Федерации в 2012 – 2013 г.г. - Анализ и предложения. <http://www.sroroo.ru/press_center/news/750614>

3. А.В.Леб. <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=posts&t=12315>

4. А.Н.Жигло. <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=posts&t=12305&p=3>,

<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=posts&t=12315&p=4>

5. В.А.Шогин.

<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=posts&t=12315&p=4>

6.Kikinda. <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=posts&t=12323>

7.Е.С.Озеров.

<http://www.spbgpu-dreem.ru/rclub/research/stndrt2010.pdf>

<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=posts&t=12315&p=4>

8.Е.С.Озеров. Концептуальные основы нормативно-методического обеспечения оценочной деятельности в РФ.

<http://appraiser.ru/default.aspx?SectionID=35&Id=3776>

9. С.А.[Табакова, И.Л.Артеменков. Предложения по разработке ФСО](http://sroroo.ru/upload/iblock/1e2/predlozheniya-po-razrabotke-fso-tabakova-artemenkov.doc).

<http://sroroo.ru/press_center/news/755715?ELEMENT_ID=755715>

10. М.А. [Федотова Предложения по концепции формирования системы стандартов](http://sroroo.ru/upload/iblock/f46/predlozheniya-po-kontseptsii-formirovaniya-sistemy-standartov-v-otsenochnoy-deyatelnosti-fedotova-m.a..doc). <http://sroroo.ru/press_center/news/755715?ELEMENT_ID=755715>

11. И.А.[Шевцова, Е.В.Петровская. Концепция стандартов оценочной деятельности в РФ](file:///E:\Шевцова,%20Е.В.Петровская.%20Концепция%20стандартов%20оценочной%20деятельности%20в%20РФ) . <http://sroroo.ru/press_center/news/755715?ELEMENT_ID=755715>

12.Открытая концепция развития оценочной деятельности…. – (актуальная редакция). <http://srosovet.ru/info/concept/>.

13.Е.С.Озеров. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Научно-методические рекомендации. СПб. Изд. «ООО Копи-Р Групп».2012.