

**Повестка заседания совета по оценочной деятельности
20 апреля 2015 г.**

14:00 Вступительное слово председателя совета по оценочной деятельности,
Министра экономического развития Российской Федерации Улюкаева А.В.

№ вопроса	Время	Вопрос
1.	14-05	<p>О проектах федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».</p> <p>Докладчик – Артеменков Игорь Львович</p> <p>Комментарии: Каминский Алексей Владимирович, Федотова Марина Алексеевна (саморегулируемые организации),</p> <p>Голосование</p>
2.	14-15	<p>О проекте изменений в федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».</p> <p>Докладчик - Волович Николай Владимирович</p> <p>Комментарии: Грибовский Сергей Викторович, Кулаков Кирилл Юрьевич (оценочные компании)</p> <p>Голосование</p>
3.	14-25	<p>Об одобрении и рекомендации к апробации проекта методических указаний о государственной кадастровой оценке.</p> <p>Докладчик - Волович Николай Владимирович</p> <p>Комментарии: Табакова Светлана Алексеевна, Каминский Алексей Владимирович (саморегулируемые организации)</p> <p>Голосование</p>
4.	14-35	<p>О проекте федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».</p> <p>Докладчик – Булычева Галина Васильевна</p> <p>Комментарии: Каминский Алексей Владимирович, Школьников Юрий Викторович (саморегулируемые организации),</p> <p>Голосование</p>
5.	14-45	<p>О проекте федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».</p> <p>Докладчик – Рослов Виктор Юрьевич</p> <p>Комментарии: Спиридонов Федор Федорович, Артеменков Игорь</p>

		Львович (оценочные компании), Голосование
6.	14-55	О проекте федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)». Докладчик – Ковалев Анатолий Павлович Комментарии: Кулаков Кирилл Юрьевич (оценочные компании) Голосование
7.	15-05	О проекте федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)». Докладчик – Федотова Марина Алексеевна Комментарии: Иванов Александр Сергеевич, Спиридонов Федор Федорович (оценочные компании) Голосование
8.	15-15	О представлении проекта правил деловой и профессиональной этики оценщиков. Докладчик – Школьников Юрий Викторович
9.	15-20	О представлении проекта требований к рассмотрению жалоб и применению мер дисциплинарного воздействия. Докладчик – Усова Юлия Владимировна
10.	15-25	О формировании рабочих органов совета по оценочной деятельности Докладчик – Бабичева Надежда Николаевна

ФСО 1 поправленные пункты в режиме правки

13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах ~~свершенных~~ сделок и (или) характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены реальных сделок, так и цены предложений.

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. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной ~~е~~ при применении другого подхода (методов) (при наличии).

ФСО 3 поправленные пункты в режиме правки

8. В отчете об оценке должны быть указаны дата составления отчета и его номер. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:

з) анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость; ~~При этом использование данных должно быть обосновано;~~

и) описание процесса оценки объекта оценки, в части применения подхода (подходов) к оценке. В ~~данном разделе~~ отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;

ФСО 8 поправленные пункты в режиме правки

10. В рамках сравнительного подхода оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами ~~организаций, ведущих бизнес сопоставимый (аналогичный) с организацией, ведущей оцениваемый бизнес, деятельность (организаций-аналогов)~~ с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей оцениваемый бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале имущественным комплексом организации, ведущей оцениваемый бизнес.

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, данный подход, как правило, ~~относится к~~ организации, которая только начинает свою деятельность, 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.

11.3. При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки затратного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

в) рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета; ~~и федеральными стандартами оценки, регулирующими оценку отдельных видов объектов оценки~~

ФСО 9 поправленные пункты в режиме правки

4. При заключении договора на проведение оценки для целей залога заказчик может проинформировать оценщика о существующем или потенциальном залогодержателе. При наличии у залогодержателя общедоступных специальных требований, предъявляемых к оценке в целях залога, не противоречащих требованиям федеральных стандартов оценки и законодательству Российской Федерации, оценщик должен проинформировать заказчика о наличии таких специальных требований.

14. При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных целесообразно ~~оценщику~~ ~~рекомендуется~~ воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки.

9. ~~Если в отношении объекта оценки имеются~~ В отсутствие документально подтвержденных обременений, то в отношении объекта оценки оценка объекта проводится, исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в задании на оценку не указано иное. ~~Поправка к стоимости, вызванная обременением, может определяться на основании документов, подтверждающих наличие обременения.~~

ФСО 11 поправленные пункты в режиме правки

13. При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

в) ставка дисконтирования рассчитывается одним из следующих методов:

- на основе анализа рыночных показателей, отражающих доходность аналогичных объекту оценки объектов;

~~В случае отсутствия сведений о доходности аналогичных объектов ставка дисконтирования определяется как~~ - на основе средневзвешенной стоимости капитала организации (бизнеса), использующей объект оценки.

~~- В случае невозможности расчета ставки дисконтирования названными способами, допускается определение ставки дисконтирования кумулятивным способом, основанным на определении безрисковой ставки использования денежных средств, ожидаемого уровня инфляции и размера премиальной надбавки за риски, связанные с инвестицией в объект оценки;~~

14. Существуют бизнесообразующие нематериальные активы, которые создают прибыль в комплексе с другими активами бизнеса. К таким нематериальным активам могут быть отнесены: сложный объект, единая технология, лицензия на осуществление вида деятельности, проекты научно-исследовательских работ, опытно-конструкторских и технологических работ, лицензии на недропользование и другие аналогичные нематериальные активы. Стоимость таких нематериальных активов может оцениваться в контексте всего бизнеса на основе избыточной прибыли. Для этого вначале формируется денежный поток от всего бизнеса. Устанавливаются экономические ренты, приходящиеся на сопутствующие (материальные, финансовые, отдельно идентифицированные нематериальные) активы бизнеса, не входящие в объект оценки. Из денежного потока бизнеса вычитаются те доли денежных потоков, которые относятся к сопутствующим активам. Результат представляет собой избыточную прибыль, приписываемую оцениваемому нематериальному активу.

Стоимость нематериального актива определяется как приведенная стоимость остаточного денежного потока (избыточной прибыли). Денежный поток, создаваемый оцениваемым нематериальным активом, не может превышать денежный поток от всего бизнеса (использующего эти нематериальные активы) в целом.

**О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки
«Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4), утвержденный
приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508**

В соответствии со статьей 19 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43, 2014, № 30, ст. 4226) п р и к а з ы в а ю:

Внести в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508, изменения согласно Приложению.

Министр

А.В. Улюкаев

Приложение
к приказу Минэкономразвития России
от _____ 201 г. № _____

ИЗМЕНЕНИЯ,

вносимые в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508

1. Пункт 3 изложить в следующей редакции:

«Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной и иной информации, связанной с экономическими характеристиками его использования, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект.».

2. Пункт 10 изложить в следующей редакции:

«Кадастровая оценка проводится без учета обременений/ограничений объекта недвижимости, за исключением публично-правовых ограничений прав на недвижимость, связанных с регулированием использования (в том числе зонированием) территории, охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, безопасностью населения и государства.».

3. Пункт 24 исключить.

**О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки
«Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4), утвержденный
приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508**

В соответствии со статьей 19 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43, 2014, № 30, ст. 4226) п р и к а з ы в а ю:

Внести в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508, изменения согласно Приложению.

Министр

А.В. Улюкаев

Приложение
к приказу Минэкономразвития России
от _____ 201 г. № _____

ИЗМЕНЕНИЯ,

вносимые в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508

1. В пункте 10 слова «(в случае отсутствия у оценщика такой информации)» исключить.
 2. Пункт 24 исключить.
-