

ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI)»
Специальные стандарты оценки
(недвижимости, машин и оборудования,
бизнеса, НМА и ИС)

Москва



Булычева Галина Васильевна



- Заместитель генерального директора ООО «OKS LABS»
 - член Совета по Оценочной деятельности при Минэкономразвития России
 - Председатель Экспертного Совета СМАО
-

Усова Юлия Владимировна



- Ректор Института профессионального образования
 - Руководитель рабочего органа по квалификации Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России
 - Член рабочей группы по недвижимости и оценки имущества Евразийской экономической комиссии
-



Общими стандартами оценки являются:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»
- Федеральный стандарт оценки «Порядок поведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» (ФСО №5)



Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности)



Понятия «должен», «следует», «может» для целей федеральных стандартов оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций и означают следующее:

- **«должен»** – указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;
- **«следует»** указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;
- **«может»** указывает на действия, которые не являются обязательным. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

Концепция стоимости



Цель оценки (предполагаемое использование результата оценки) должна быть указана точно, так как определяет исходные условия формирования стоимости, или предпосылки стоимости. Предпосылки оказывают влияние на выбор вида стоимости, подходов и методов оценки, исходной информации, и, следовательно, на результат оценки. Таким образом, цель оценки позволяет точно установить вид стоимости как совокупность предпосылок стоимости.

Предпосылки стоимости

1. предполагается сделка с объектом или продолжение использования объекта без обмена
2. предполагаемые стороны сделки – конкретные (идентифицированные) лица либо неопределенный круг лиц (гипотетические участники)
3. предполагаемая дата сделки
4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация)
5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи



Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию



Ликвидация – прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи

Виды стоимости



Рыночная стоимость

Рыночная стоимость – ожидаемая денежная сумма, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта на дату оценки между готовыми к сделке и не связанными между собой покупателем и продавцом (независимыми заинтересованными в сделке сторонами) после надлежащего маркетинга при условии, что каждая сторона хорошо осведомлена, действует разумно и без принуждения

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на открытом рынке в условиях конкуренции без принуждения сторон в течение рыночного срока экспозиции при условии наиболее эффективного использования объекта. Данный вид стоимости отражает наиболее выгодную (оптимальную) цену для заинтересованных сторон сделки, т. е. цену максимально достижимую для продавца и минимально приемлемую для покупателя



Равновесная стоимость

Равновесная справедливая стоимость – ожидаемая цена объекта при обмене между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами, отражающая соответствующие интересы (мотивацию) этих сторон. Равновесная справедливая стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки



Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта для конкретного (в том числе потенциального) владельца с учетом его индивидуальных инвестиционных или операционных целей. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом

Допущения оценки



В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Такие допущения подразделяются на **две категории**:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, – специальные допущения.

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки и предпочтительно в Задании на оценку.

Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки, не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке.

Работа с информацией



В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.



Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.



Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При этом оценщик учитывает:

- допущения оценки
 - компетентность источника информации и независимость источника
-



Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. Существенность в том числе зависит от цели оценки.

Информация, которая стала доступна **после даты оценки**, может быть использована только в следующих случаях:

- если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки)
- если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки

Подходы и методы оценки



В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.



В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов для определения итоговой стоимости объекта оценки.



В то же время оценщик может использовать один подход или метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Задание на оценку



Уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке

Задание на оценку должно содержать следующую информацию, в т.ч.:

- Цель оценки, которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо);
 - Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки»..., если они известны на момент составления задания на оценку;
 - Ограничения оценки..., если они известны на момент составления оценки.
-



Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) – стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку, с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.



Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или разной форме – как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений). В таком случае оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 настоящего федерального стандарта оценки.



СПАСИБО



Саморегулируемая
межрегиональная
ассоциация
оценщиков

119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8а, 7-й этаж
+7 (495) 604-41-70
info@smao.ru | smao.ru
vk.com/srosmao