



РО Российской общество оценщиков
"Общество оценщиков Татарстана"

Изменения в ФСО №1-3

Казань-2015



Новые ФСО

ФСО №1

**«Общие понятия оценки,
подходы к оценке и требования
к проведению оценки»**

ФСО №2

**«Цель оценки и виды
стоимости»**

ФСО №3

**«Требования к отчету об
оценке»**

**Утверждены приказами
Минэкономразвития России
от 20.05.2015 г.**

ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»

в новой редакции ФСО-1 исключена ссылка, что они разработаны на базе международных стандартов оценки

Было

Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

Стало

Настоящий Федеральный стандарт оценки определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»

Новая редакция ФСО-1 уточняет определение цены и стоимости как базовых понятий оценки.

Было

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Стало

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»

Новая редакция ФСО-1 уточняет определение даты оценки, в частности исключен пункт, который ограничивал период проведения оценки

Было

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Стало

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

ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»

Важным изменением ФСО-1 является тот факт, что новая редакция стандартов теперь не содержит ограничения, что оценщик не вправе использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки. Теперь оценщик вправе использовать такие данные, но именно для подтверждения тенденций и ожиданий рынка.

Было

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

Стало

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

ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»

Из новой редакции ФСО-1 исключены пункты, касающиеся достаточности и достоверности применяемой оценщиком информации и их критериев; новая редакция фактически отменяет обязательность проведения оценщиком анализа достаточности и достоверности информации

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений.

Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

ФСО-1 ввели важное определение «допущения», которое делает оценщик при выполнении оценочных процедур и применении исходных данных. (п.9 новой редакции)

ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»

По новой редакции ФСО-1 оценщик более не обязан использовать все три подхода к оценке или обосновывать отказ от их применения (бывш.п.20).

Было

20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Стало

11. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»

Новая редакция дает суть методов сравнительного подхода и рекомендации по их применению, но исключает пошаговую инструкцию применения сравнительного подхода (бывш.п.22, пп.а, б, в). То же относится и к доходному подходу (бывш.п.21).

Новая редакция дает определения сути методов доходного подхода, давая оценщику возможность разрабатывать новые методы и методики, основанные на ожиданиях будущих доходов

В затратном подходе (бывш.п.15) **исключено определение «затрат на воспроизводство» и «затрат на замещение».**

Новая редакция стандартов также дает рекомендации по применению затратного подхода без обязательств обработки «пошаговой инструкции»

ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»

Новой редакцией ФСО-1 (п.21) исключена ссылка на имущественные права на объекты оценки. Теперь законодатель более правильно и емко назвал это «права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки», что означает возможность также учета и неимущественных прав, и прав требования, и прочих. Исключена обязательность указывать срок проведения оценки

Было

17. Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) имущественные права на объект оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- д) вид стоимости;
- е) дата оценки;
- ж) срок проведения оценки;
- з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

В случае если задание на оценку составляется для целей определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, оно должно содержать перечень объектов недвижимости,

Стало

21. Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки;
- д) вид стоимости;
- е) дату оценки;
- ж) допущения, на которых должна основываться оценка;
- з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»

Важное изменение стандартов касается процесса согласования результатов. Ранее (бывш.п.24 ФСО-1) оценщик должен был согласовывать (обобщать) результаты оценки, полученные различными подходами, выбирать и обосновывать, какой именно метод он выбирает и почему.

Новая редакция стандартов (п.25 новой редакции) дает оценщику право объяснить, почему, например, он получил существенное расхождение результатов оценки различными подходами, и выбрать тот результат, который он считает итоговой стоимостью.

Более того, теперь оценщик вправе (п. 26 новой редакции) приводить результат оценки в виде интервала стоимости не только для недвижимости (ФСО-7), но и для любых других объектов оценки.

ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»

Пункт 14.1.3.1.1
результатов оценки
необходимо отразить

Существенным признается
применении одного подхода
диапазона стоимости, получен
наличии).

- должен быть анализ и причина расхождения результатов
- это нужно только при существенном расхождении результатов
- должно быть понятно, существенно или нет отличаются результаты
- критерий существенности привязан к «границам диапазона стоимости»
- должны быть указаны границы диапазонов стоимости

ФСО № 2 «Цели оценки и виды стоимости»

в новой редакции ФСО-2 исключена ссылка, что они разработаны на базе международных стандартов оценки

Было

1. Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.

Стало

1. Настоящий Федеральный стандарт оценки раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости.

ФСО № 2 «Цели оценки и виды стоимости»

Важной новацией ФСО-2 является возможность оценщика выбирать виды стоимости объекта оценки помимо указанных ранее (бывш.п.5).

Пункт_5. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим.

Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

ФСО № 2 «Цели оценки и виды стоимости»

Исключено определение рыночной стоимости из ФСО-2, чтобы исключить повторения данного определения из Федерального закона №135-ФЗ (бывш. п.6).

Исключен перечень случаев, когда определяется рыночная стоимость (бывш.п.7). Также уточнены определения ликвидационной, инвестиционной стоимости и исключено определение кадастровой, т.к. оно есть в ФСО-4.

ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке»

В новой редакции исключена обязательность конкретных разделов (бывш. п.8 ФСО-3). Теперь информация может быть представлена в виде сведений, а не разделов об оценке.

Было

Стало

Пункт_8. ... в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы: ...

Пункт_8. ... в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: ...
[упоминание про раздел сохранилось в отношении «Основных фактов и выводов »]

В новой редакции оценщик вправе согласовать результаты оценки, полученные по различным подходам, либо признать в качестве итоговой величины стоимости результат одного из подходов.

Было

Стало

П.8 и) ... Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

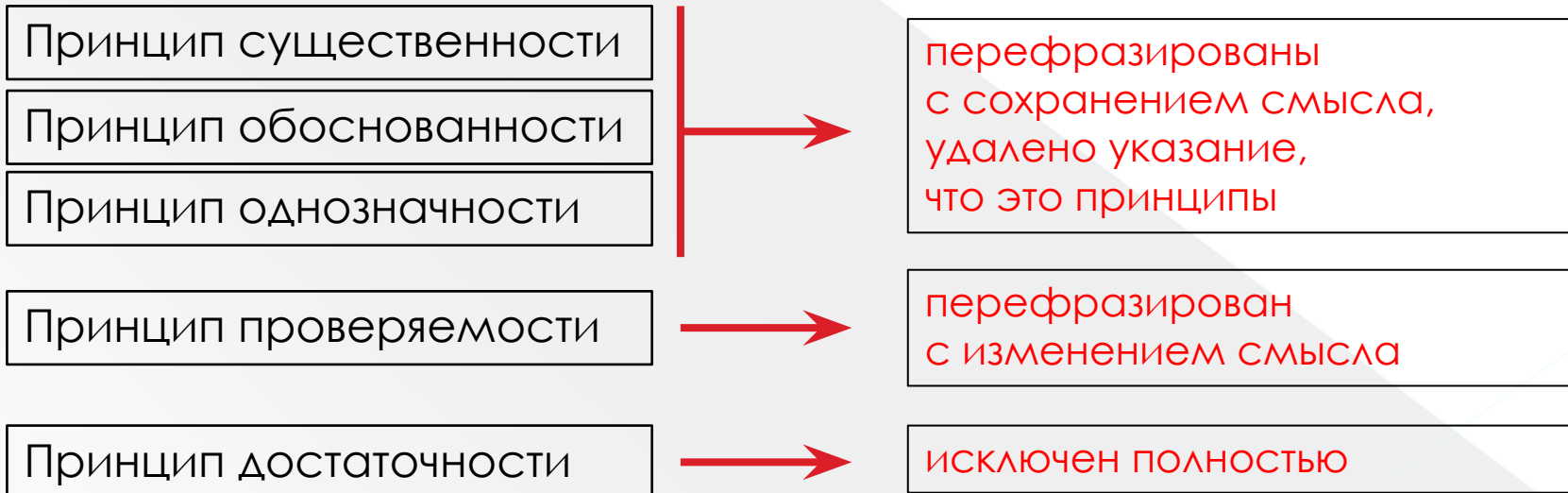
П.8 к) описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве **ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ РЕЗУЛЬТАТА ОДНОГО ИЗ ПОДХОДОВ.**

ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке»

Новая редакция ФСО-3 подчеркивает, что отчет об оценке является документом доказательственного значения (п. 3 новой редакции): исключает, что отчет об оценке предназначен именно для заказчика и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке).

В новой редакции ФСО-3 мы видим отмену обязательности разделов, раскрытия информации о мельчайших деталях объекта оценки, заказчике, оценщике и прочее. Исключена часть V. Требования к описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов.

Новая редакция ФСО 3 более не содержит четких определений принципов существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.



ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке»

В стандарте теперь прописана возможность предоставлять отчет об оценке не только в бумажном, но и в электронном виде, подписанный электронной подписью.

6. Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи», настоящим Федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет.

Отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть пронумерован постранично, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.