

ТЕМА 1

ЦЕЛЬ, ЗАДАЧИ, ПРИНЦИПЫ, МЕТОДЫ И ТЕХНОЛОГИИ, ИНФОРМАЦИОННО- МЕТОДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ И ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНКИ

- 1.1 Истоки методологических основ оценки.**
- 1.2 Международные и европейские стандарты оценки (МСО и ЕСО).**
- 1.3 Основные подходы к оценке собственности.**
- 1.4 Принципы и механизмы государственного регулирования оценочной деятельности.**
- 1.5 Саморегулирование оценочной деятельности.**
- 1.6 Стандарты (руководства) по оценке стоимости различных видов собственности.**

1.1 Истоки методологических основ оценки

Основные понятия

- Субъект оценки
- Объект оценки
- Принципы оценки
- Терминологические проблемы

Субъект оценки

Физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (оценщики).

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом.

Объект оценки

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Общие принципы оценки

- *Смотри электронный учебник
Филипова*

1.2 Международные и европейские стандарты оценки (МСО и ЕСО).

Основные понятия

- МСО
- ЕСО
- МСФО
- МОКЦБ
- МР

**Таблица А.1– Эволюция содержания
Международных стандартов оценки (МСО)**

| № п/п | Название материала, входящего в МСО | Редакция 1994-99 гг. | Редакция 2000 года | Редакция 2001 года |
|-------|--|----------------------|--------------------|--------------------|
| 1 | Предисловие, информационные сообщения от МКСО | (+) | с/и | с/и |
| 2 | Введение | (+) | с/и | н/и |
| 3 | Общие понятия и принципы оценки (ОППО) | (+) | н/и | н/и |
| 4 | Кодекс поведения | (-) | новый | б/и |
| 5 | Типы имущества | (-) | новый | б/и |
| 6 | Международные стандарты оценки (МСО): | | | |
| 6.1 | Введение к МСО 1 и 2 | (-) | новый | н/и |
| 6.2 | МСО 1. Рыночная стоимость как база оценки | (+) | н/и | н/и |
| 6.3 | МСО 2. Базы оценки, отличные от Рыночной стоимости | (+) | н/и | н/и |
| 7 | Применения международной оценки (ПМО): | | | |
| 7.1 | ПМО 1. Оценка стоимости для финансовой отчетности | МСО3 | с/и | с/и |
| 7.2 | ПМО 2. Оценка стоимости для целей кредитования | МСО4 | новый | н/и |
| 8 | Международные руководства (МР) по оценке | | | |
| 8.1 | МР 1. Недвижимое имущество | (Доп. 1) | новый | б/и |
| 8.2 | МР 2. Оценка стоимости для целей лизинга | (-) | новый | б/и |

| | | | | |
|------|---|----------|-------|------------------------------|
| 8.3 | МР 3. Оценка стоимости машин и оборудования | РП№3 | б/и | н/и |
| 8.4 | МР 4. Нематериальные активы | (Доп. 2) | новый | б/и |
| 8.5 | МР 5. Оценка на основе концепции действующего предприятия | РП№1 | н/и | изъят! |
| 8.6 | МР 6. Оценка стоимости бизнеса | РП№4 -99 | б/и | н/и |
| 8.7 | МР 7. Оценка при наличии опасных и токсических веществ | РП№2 | б/и | н/и |
| 8.8 | МР 8. Амортизированные затраты замещения <i>{Проект}</i> | (Доп. 4) | новый | с/и |
| 8.9 | МР 9. Отчетность по оценке стоимости <i>{Проект}</i> | (-) | (-) | новый |
| 8.10 | МР 10. Анализ дисконтированного денежного потока | (Доп. 3) | (-) | новый |
| 9 | Комментарии | (-) | | |
| 9.1 | Инвестиционное имущество (внедрение для оценщиков стандарта МСФО-40 «Инвестиционное имущество», принятого в 2000 г.) | (-) | новый | изъят , отражен в ПМО1 |
| 9.2 | Оценка стоимости на развивающихся рынках | (-) | (-) | новый |
| 9.3 | Проверка возможного влияния стандартов и исследовательских отчетов Базельского комитета по банковскому надзору (БКБН) на оценку стоимости для заемных целей | (-) | (-) | новый |
| 9.4 | Оценка стоимости активов государственного сектора | (-) | (-) | новый |
| 10 | Глоссарий | (-) | новый | с/и |
| 11 | Индекс | (-) | (-) | новый |

Международные руководства (MP)

- Оценка объектов сельскохозяйственного имущества.
- Экспертиза оценок.
- Движимое (личное) имущество.
- Оценка портфелей ипотек (закладных) для целей секьюритизации.

«Оценка движимого (личного) имущества»

- *Введение*
- *Область применения*
- *Определения*
- *Взаимосвязь со стандартами
финансовой отчетности*
- *Руководство*
- *Дата вступления в силу*

1.3 Основные подходы к оценке собственности: общая характеристика

Основные понятия

- Этапы развития оценочной деятельности в России
- Источники ошибок в оценке
- Затратный подход
- Сравнительный подход
- Доходный подход
- Методы оценки



до XIX в



XIX –
начало XX



2007 – н.в.

90-е гг. XX
в –
2007 г.



Развитие методологических основ оценки в России

Источники ошибок в оценке:

- недостатки законодательства и стандартов оценки;
- недостатки оценочной методологии;
- «непрозрачность» российского бизнеса;
- некорректность действий заказчика;
- недостаточная квалификация оценщиков;
- недостатки в организации работы оценочной компании.

Основные характеристики затратного подхода

- оценка имущественного комплекса как земельного участка с улучшениями, на основе расчета затрат, необходимых для его воссоздания на дату оценки;
- учет износа улучшений;
- принцип «замещения».

Применение затратного подхода

- новые или недавно построенные объекты.
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.
- технико-экономическое обоснование нового строительства.
- незавершенного строительства.
- целях выделения объектов налогообложения.
- в целях страхования.
- для переоценки основных фондов предприятий.
- если ощущается недостаток информации для использования других подходов к оценке.

Основные этапы применения затратного подхода:

1. Оценка восстановительной стоимости оцениваемого здания;
2. Оценка величины предпринимательской прибыли;
3. Расчет выявленных видов износа;
4. Оценка рыночной стоимости земельного участка;
5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

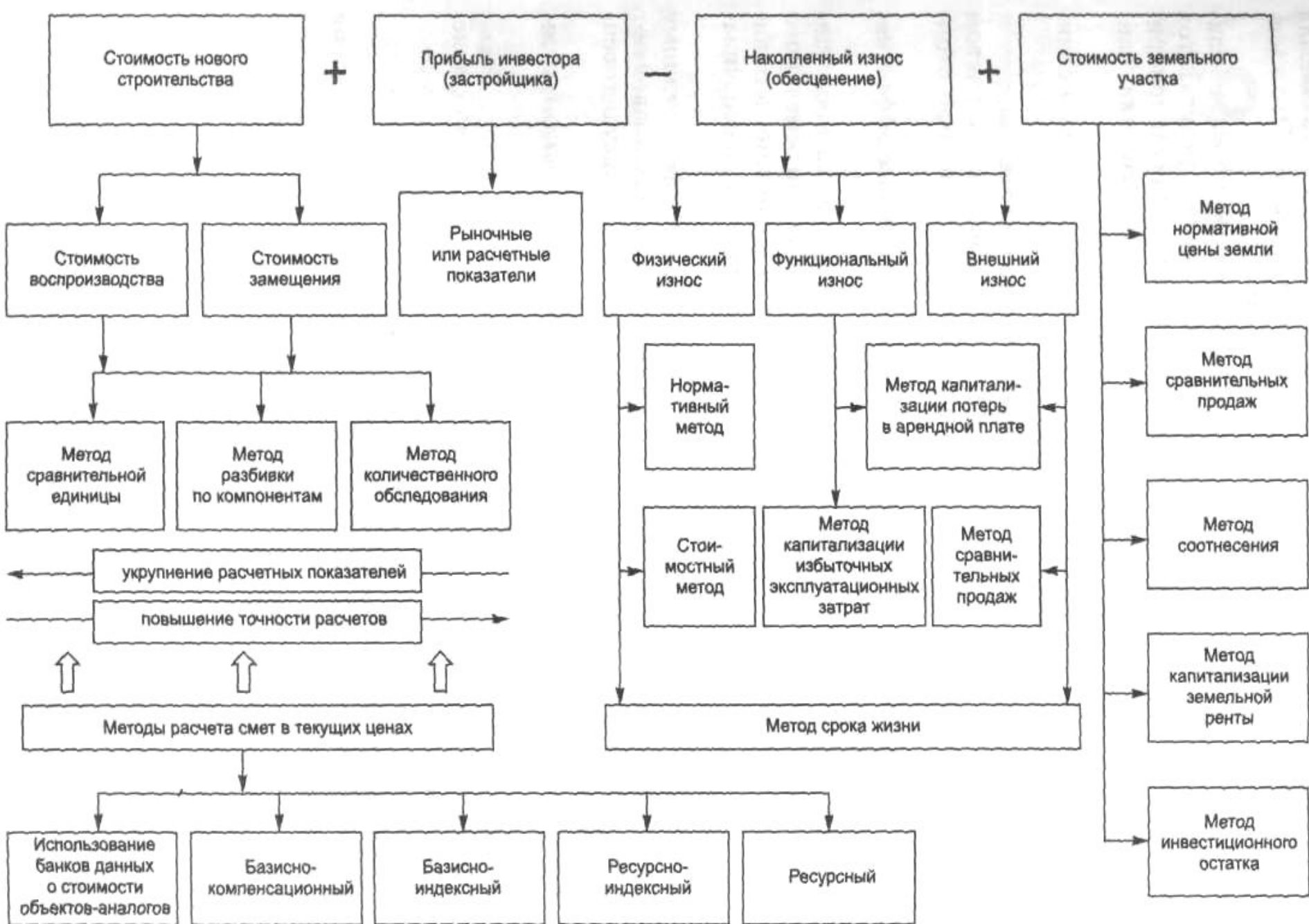


Рисунок А.1. Процедура оценки стоимости недвижимости затратным подходом

Сравнительный подход базируется
на 3 принципах:

- **замещения;**
- **спроса и предложения;**
- **вклада.**

Основные этапы оценки сравнительным подходом:

1. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и целевого сегмента, выявляются наиболее сопоставимые объекты.
2. Собирается, проверяется и анализируется информация по объектам-аналогам; каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.
3. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.
4. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости.

Доходный подход отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

Доходный подход используется при определении:

- инвестиционной стоимости;
- рыночной стоимости.

Основные методы:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков.

1.4 Принципы и механизмы государственного регулирования оценочной деятельности

Основные понятия

- ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».
- Инструменты регулирования.
- Зарубежный опыт.
- Субъект оценки.

Инструменты регулирования

- саморегулирование;
- система Стандартов;
- система сертификации качества услуг;
- унификация учебных программ по подготовке оценщиков;
- создание условий для развития и становления саморегулируемых профессиональных объединений оценщиков;
- организация процесса включения процедур и методов профессиональной оценки в общее законодательство;
- контроль за исполнением законодательства.

Субъекты оценочной деятельности:

- органы исполнительной власти РФ, субъектов РФ, муниципальных образований;
- оценщики;
- профессиональные объединения оценщиков;
- заказчики услуг;
- потребители услуг.

1.5 Саморегулирование оценочной деятельности

Основные понятия

- Зарубежный опыт.
- Саморегулируемые организации в РФ.
- Сертификация и аттестация.

1.6 Стандарты (руководства) по оценке стоимости различных видов собственности

Основные понятия

- ФСО №№ 1, 2, 3, ... 11
- *Стандарты (руководства) по оценке стоимости различных видов имущества.*