

Концепция совершенствования оценочной деятельности в РФ

<u>Содержание</u>	<u>Страница</u>
1. Введение.....	1
2. Совершенствование системы саморегулирования оценочной деятельности (организационные изменения).....	2
3. Совершенствование методологии.....	8
4. Изменение процессуальных нормативов.....	15
5. Система нормативно-методических документов по ОД.....	16
6. Цитируемые публикации.....	19
<u>Приложение 1.</u> Положение о Научно-методическом совете по оценке (НМСО)	19
<u>Приложение 2.</u> Документы, разрабатываемые Комитетами НМСО.....	22

1. Введение

Принятый Министерством экономического развития РФ (далее МЭР) план мероприятий («дорожная карта») «Совершенствование оценочной деятельности», утвержденный в сентябре 2013г., предусматривал совершенствование системы стандартов в сфере оценки, а также решение задачи по развитию системы саморегулирования ОД. Последняя версия ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 21.07.2014 (далее ФЗ ОД, [1]) предусматривает формирование Совета по оценочной деятельности (далее СОД) при МЭР, наделенного полномочиями эксперта по подготовке решений МЭР – в том числе и об утверждении Федеральных стандартов оценки (далее ФСО), которые должны разрабатываться создаваемым (вместо бездействовавшего Национального Совета по оценочной деятельности - НСОД) Национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков (далее НОСРОО) или саморегулируемыми организациями оценщиков (далее СРОО). Установлено, что СОД при МЭР разрабатывает также те ФСО, которые не разработаны НОСРОО или СРОО в срок, предусмотренный подлежащей созданию и утверждению программой разработки системы нормативно-методических документов по оценочной деятельности (далее НМДО). При этом концепция НОСРОО как координатора деятельности членов объединения и разработчика НМДО (аналогично концепции НСОД), не обеспечивает включение всех СРОО в процессы координации и стандартизации ОД в РФ.

Созданная 01.12.2014 Национальная ассоциация саморегулируемых организаций оценщиков (НАСО) не может быть признана и зарегистрирована в качестве НОСРОО, т. к. объединяет всего шесть СРОО, что меньше требуемых ФЗ ОД 75% от общего числа СРОО. Остальные СРОО могут вступить либо в разрешаемые ФЗ ОД иные объединения (эти СРОО не

смогут образовать НОСРОО, т.к. в них будет представлено существенно меньше 50% оценщиков, т.е. не будет выполнено одно из требований ФЗ ОД к НОСРОО), либо вступить в НАСО с учетом преимуществ соучастия в работах крупного объединения, либо конкурировать с НАСО в разработке НМДО по программе, утвержденной МЭР.

Не велась до сих пор должная работа и по формированию нормативных документов: недавно опубликованные новые проекты ФСО №№1-3 свидетельствуют о том, что более чем за год исполнители «дорожной карты» смогли внести лишь незначительные изменения в существующие стандарты, не обеспечив планировавшуюся к марту 2015 г. разработку новой системы НМДО, согласованных с международными стандартами оценки.

Ниже формулируются предложения по внесению изменений в нормативные документы - с расшифровкой и дополнением позиций, отмеченных или не затронутых в «дорожной карте», с поддержкой создания СОД при МЭР, но с привлекательными для СРОО дополнениями по формированию и функционированию НОСРОО или со стимулами для участия всех СРОО в разработке системы НМДО.

2.Совершенствование системы саморегулирования оценочной деятельности (организационные изменения)

2.1.Уточнение статуса СРОО и вовлечение их в разработку НМДО.

Целесообразно предусмотреть создание условий для рынка конкурентного саморегулирования с предоставлением оценщикам возможности смены СРОО, что будет способствовать развитию здоровой конкуренции между этими объединениями и повышению эффективности их деятельности (СРОО конкурируют только по качеству информационного обеспечения и методической поддержки членов, по прозрачности деятельности руководства и пр.) - без снижения уровня требований к качеству работы оценщиков.

В условиях конкуренции следует обеспечить условия для региональной децентрализации полномочий СРОО - с передачей региональным представительством 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.).

Условие возможности свободного перехода оценщика в другое («новое» для него) СРОО сопровождается условием передачи денежного вклада этого оценщика из компенсационного фонда (КФ) «старого» СРОО в КФ «нового» СРОО.

Для привлечения всех СРОО к работе по созданию НМДО решением СОД при МЭР целесообразно создать ***Научно-методический совет по оценке (НМСО)***, который обеспечит координацию научных исследований, совершенствование методологии оценки, разработку Федеральных стандартов и правил оценки, а также методических рекомендаций по оценке. При этом состав НМСО и рабочих групп при нем следует формировать с учетом

решаемых задач и заслуг кандидатов - без квотирования представительства в этих органах СРОО и регионов, без совмещения должностей руководителей СРОО с членством и руководством в НМСО. В то же время в НМСО должны быть представлены (по желанию и по приглашению) квалифицированные специалисты из всех СРОО – как входящих, так и не входящих в состав НАСО, а также специалисты от крупных потребителей оценочных услуг (ЦБ, Росимущество, ФНС, АРБ, РЖД, АИЖК и т.п.). В такой концепции НМСО может рассматриваться как коллективный орган регулирования нормативно-методической деятельности всех СРОО.

Следует установить, что НМСО является не только разработчиком проектов НМДО, но что он также выполняет *функции координатора и основного методолога всего процесса*, включая принятие рекомендаций по спорным вопросам теории и практики оценки. Решения НМСО, утверждаемые СОД при МЭР, могут быть приняты как обязательные для всех СРОО РФ, а также для всех оценщиков и оценочных компаний – членов этих объединений.

Расходы НМСО и рабочих групп покрываются взносами от всех СРОО, размеры этих взносов устанавливаются СОД при МЭР в процентах от полной суммы членских взносов, полученных СРОО от всех членов - физических лиц и компаний.

Кроме НМСО решением СОД при МЭР целесообразно создать Центр экспертиз, обеспечивающий контроль качества исполнения нормативных актов и работ по оценке – все силами экспертов-оценщиков в сотрудничестве с представителями регулятора и потребителей оценки. Создание Центра экспертиз обеспечит становление 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 СОД при МЭР по согласованию со всеми СРОО.

2.2. 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 стоимости для целей оспаривания.

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).

Упомянутые выше «ценовые комитеты» могут обеспечить:

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

- разработку 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.

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 неизменным условием обеспечения гласности всего процесса кадастровой оценки, включая обсуждение предварительных результатов по определению баз налогообложения.

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

Рекомендуется (по инициативе и при поддержке СОД при МЭР) стимулировать разработку автоматизированных систем обработки первичной рыночной информации, содействуя развитию общероссийских электронных банков данных по оценочной деятельности (примеры отчетов об оценке,

новинки профильной литературы, оферты по объектам-аналогам за предыдущие годы), а также содействовать развитию «профессиональных социальных сетей». Финансирование работы информационной системы мониторинга рынка может обеспечиваться за счет оплаты информационных услуг, оказываемых этой системой профессиональным оценщикам, аналитикам, внутренним оценщикам и контролерам, всем заинтересованным в специальных данных по рынку недвижимости.

Дополнительно может быть рассмотрена (см. [3]) целесообразность выделения из сообщества независимых (свободных, негосударственных) оценщиков новой категории исполнителей оценочных услуг – «государственных оценщиков» («ассессоров») – специалистов-оценщиков, подготовленных и сертифицированных соответствующим образом, 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 и индивидуальной 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 должно осуществляться только негосударственными оценщиками.

2.3. 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 ([2]). При назначении стартовых цен учитываются разработанные НМСО и принятые СОД при МЭР рекомендации по трудоемкости работ, а также требования к минимальному уровню оплаты труда оценщиков, установленному в рамках Отраслевого соглашения. НМСО и СОД при МЭР вырабатывают перечень и методологию определения «неценовых» показателей (включая показатель «качество»), учитывающихся при подведении итогов конкурсов с присвоением «ценовым» предложениям минимального веса.

В качестве антидемпинговых мероприятий следует ввести ограничение максимального уровня скидок к стартовым ценам. НМСО и СОД при МЭР разрабатывают набор типовых требований к конкурсной документации и перечень условий подведения итогов конкурсов, исключающих ценовую дискриминацию. Силами СРОО и НМСО организуются «антидемпинговые» расследования с широким обсуждением их результатов, на сайтах СОД при МЭР и всех СРОО публикуется информация о торгах и их результатах.

2.4. Совершенствование системы подготовки и сертификации оценщиков. В ФЗ ОД и в подзаконных актах следует уточнить порядок формирования государственных требований к программам базового и дополнительного профессионального образования оценщиков, с конкретизацией требования к документам об образовании и к учебным заведениям, обеспечивающим профессиональную подготовку и переподготовку оценщиков. Целесообразно в качестве базового уровня образования рассматривать высшее (магистратура) или дополнительное к высшему (переподготовка) профессиональное образование с присвоением квалификации.

В новой версии ФЗ ОД (по представлению НМСО и СОД при МЭР) может быть расширена трактовка оценочной деятельности: 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 может быть предусмотрено появление новой разновидности специалистов (оценщиков-консультантов), подтверждающих свой статус и квалификацию не только дипломом о профильном высшем образовании (магистратура), но также публикациями и защитой собственного проекта по управлению стоимостью оцениваемого бизнеса.

По рекомендации НМСО и СОД при МЭР принимается «Профессиональный стандарт оценщика», соответствующий требованиям к этому профессиональному виду деятельности (см. [1], [2]). НМСО и СОД при МЭР должны участвовать в разработке государственных требований, в утверждении программы повышения квалификации и в осуществлении общественно-профессиональной аккредитации учебных заведений на основании части 4 статьи 33 закона «Об образовании» (абзац 10, части 4 статьи 24.10; абзац 11 части 4 статьи 24.10).

Целесообразно поручить НАСО организацию системы добровольной сертификации оценщиков, экспертов-оценщиков, оценщиков-консультантов - все при участии потребителей оценочных услуг. Предлагается предусмотреть три уровня сертификации и несколько специализаций: на первом уровне, после прохождения стажировки в статусе помощника оценщика - тест с задачами, на втором уровне – тесты по обнаружению типичных ошибок оценщиков и защита перед комиссией заключения по экспертизе отчета об оценке, выданного претенденту при сертификации, на третьем уровне – защита проекта по управлению стоимостью бизнеса на основании его оценки в варианте наиболее эффективного использования потенциала предприятия. При этом программа сертификации должна согласовываться с потребителями соответствующих услуг (Росимущество устанавливает наличие сертификата как критерия участия в тендерах, ЦБ РФ рекомендует банкам привлекать специалистов соответствующего уровня и т.п.).

Для решения этих задач по предложению НМСО может быть создан Федеральный аттестационный центр (с участием потребителей услуг по

оценке), который обеспечит 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, соответствующих множеству квалификационных званий, в том числе прописанных в действующей редакции ФЗ ОД (см. [2]): вводится требование к минимальному стажу работы в должности помощника оценщика для лиц, претендующих на членство в СРОО; утверждаются единые требования к уровням профессиональной квалификации (не менее трех) и соответствующих единых профессиональных званий оценщиков; устанавливаются единые процедуры аттестации оценщиков, а также единые виды, типы и формы квалификационных аттестатов оценщиков. Указанные положения учитываются в структуре и содержании «Профессионального стандарта оценщика».

2.5. Защита интересов оценщиков. 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 дополнительное обучение по соответствующему профилю»).

Следует предусмотреть 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 СОД при МЭР готовят консолидированную позицию относительно недопустимости выдвижения заказчиками оценки дополнительных требований к отчетам об оценке, противоречащих требованиям законодательства.

2.6. Создание системы нормативно-методического обеспечения оценочной деятельности. Эта система должна содействовать ([6]): 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 ([5]) - 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 ОД и в базовых ФСО.

Особенности стандартизации для частной функции оценок, представленные в МСО 2011, могут быть отражены во второй группе ФСО (после группы общих стандартов). При этом ФСО формируются как процессуальные стандарты (аналогично содержанию и стилю МСО 2011 - с основным вниманием к содержанию и процедурам подготовки и проведения оценки), в то время как требования, посвященные методологии определения стоимости (методологические правила) отражаются в нормативно-методических рекомендациях (правилах) и в методических рекомендациях по оценке.

Систему документов, регулирующих ОД, предлагается позиционировать на трех уровнях ([4]):

- ФЗ ОД в новой редакции - готовится СОД при МЭР в сотрудничестве со всеми СРОО;

- государственные стандарты (для нового пакета стандартов здесь условно используется наименование «Российские Федеральные стандарты оценки» – РФСО, обоснование – на стр. 17), разрабатываемые НМСО на основе Международных стандартов, анализируемые СОД при МЭР и утверждаемые МЭР,

- правила оценки (нормативно-методические рекомендации по оценке), разрабатываемые НМСО для всех СРОО,

- методические (научно-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.

На заключительной стадии выполнения «дорожной карты» (в течение 2015г.) следует обеспечить завершение редактирования ФЗ ОД и формирование новой системы нормативных документов (стандартов, правил оценки и методических рекомендаций по оценке).

Особо следует определить порядок применения МСО в РФ: МСО 2011 обязательны для стран – членов Международного Совета по стандартам оценки (International Valuation Standards Council - IVSC, МССО), в котором РФ представлена Министерством экономического развития и тремя крупнейшими СРОО – членами НАСО. Публикация особого статуса для МСО (и приведение ссылок на МСО) не понадобится, если будет документально установлено, что РФСО, обязательные для всех видов оценок, в полной мере соответствуют МСО.

3. Совершенствование методологии

3.1. Согласование понятий. Научно-методическому совету по оценке (НМСО) - как главному методологу - надлежит согласовать и опубликовать термины (понятия) и их определения – с последующим одобрением их в СОД при МЭР. При этом, в частности, следует обратить внимание на необходимость соответствия Гражданскому Кодексу РФ (ГК РФ) использования понятия недвижимости: признавая синонимами понятия недвижимости, недвижимой вещи и недвижимого имущества, ГК относит к недвижимости не только то, что прочно связано с землей, но также подлежащие государственной регистрации транспортные средства и предприятия как имущественные комплексы. Как отмечено в [8], разнородные типы объектов отнесены к недвижимости, поскольку они сами (материальная сущность) и права на них (юридическая сущность) подлежат государственной регистрации с привязкой прав к месту регистрации, связанному с адресной системой координат, неподвижной относительно поверхности земли.

Поскольку недвижимые вещи, недвижимое имущество и недвижимость считаются синонимами, а вещами именуют материальную сущность, то совокупность сущностей, физически не перемещаемую относительно поверхности земли, следует именовать иначе, например, *недвижимой собственностью*. При этом можно условиться (в документах НМСО и СОД при МЭР), что вместо термина «недвижимая собственность» в оценке будет использоваться термин «недвижимость» или «недвижимое имущество», имея в виду, что в сравнении с термином «вещь», термин «имущество» может рассматриваться как совокупность материальной сущности «вещь» и юридической сущности «имущественное право».

В отличие от недвижимости совокупность сущностей, в составе которых материальная сущность физически перемещается относительно поверхности земли при неподвижной юридической сущности (корабли, самолеты), следует именовать *движимой собственностью*, возможно, условившись вместо этого термина использовать словосочетание «движимое имущество», оговорив эту условность в документах СОД при МЭР.

3.2. Изменение набора определяемых стоимостей. В документах высшего уровня (ФЗ ОД и РФСО) надлежит изменить набор стоимостей: в соответствии с МСО 2011 и требованиями практики оценки кроме рыночной стоимости следует ввести справедливую стоимость в обмене (крупные активы и большинство основных средств предприятий не обращаются на рынке), а также инвестиционную, специальную и синергетическую стоимости в обмене и в пользовании (см. [8]). При этом учитывается, что все определения стоимостей необходимо применять с дополнительными «квалификаторами» (допущениями и специальными допущениями) применительно к определенным целям оценки и видам объектов.

Принятое в ФЗ ОД определение понятия рыночной стоимости необходимо дополнить:

-условием типичности мотивов покупателя и продавца (этим условием рыночная стоимость отличается от инвестиционной);

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

- условием обоснования выбора варианта НЭИ для всех типов объектов оценки (это правило предписано для активов в МСО 2011 и доказано отечественной практикой для оценки бизнеса – см. ниже п.3.3);

-правилом непереносимости учета неопределенности и рисков в оценке с сопровождением ожидаемого значения стоимости интервалом доверия (интервалом неопределенности).

Кроме перечисленных выше основных стоимостей предлагается ввести (дополнительно к перечню МСО 2011) группу вспомогательных видов стоимости, представив в этой группе предусмотренные в новых редакциях базовых ФСО ликвидационную и кадастровую стоимости, рекомендуя (решением СОД при МЭР) дополнительно ввести необходимые для оценки и консалтинга стоимости: утилизации, реализации, ограниченной реализации, залоговой, страховой, а также стоимости в пользовании (см. [8]) При этом учитывается уточнение МСО 2011: инвестиционная стоимость отличается от рыночной нетипичными условиями не только покупателя, но и продавца (ликвидационная стоимость оказывается разновидностью инвестиционной стоимости).

При определении стоимости недвижимости предприятий для целей налогообложения для разных объектов в качестве кадастровой стоимости предстоит определять как рыночную стоимость в обмене при текущем использовании земли и улучшений (для объектов, аналогичных объектам, обращающимся на рынке, оценка тремя подходами, без выбора варианта НЭИ), справедливую стоимость в обмене (для объектов, не обращающихся на рынке, но имеющих потенциально заинтересованного покупателя, оценка двумя подходами) или стоимость в пользовании (для объектов, полезных только для данного предприятия, оценка только доходным подходом для объекта, участвующего в производстве и генерации доходов, и затратным подходом – для вспомогательных объектов).

При определении стоимости для целей подготовки продажи объекта на рыночных условиях требуется определение двух стоимостей: *рыночной стоимости* на дату оценки (обеспечивает формирование цены предложения) и *стоимости реализации* на дату планируемой сделки, отстоящую от даты оценки на среднерыночный период экспозиции объекта оценки. При подготовке продажи объекта в ускоренном режиме определяются три стоимости: ликвидационная стоимость на дату оценки (обеспечивается формирование цены предложения), стоимость ограниченной реализации на дату планируемой сделки, отстоящую от даты оценки на период

«ликвидации», а также рыночная стоимость в текущем использовании на дату оценки - в случае необходимости определения ликвидационной стоимости применением скидки к рыночной стоимости,

3.3. 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;

(с) 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 выбора участников сделки.

При этом следует отметить, что в п. 35.с словосочетание «финансовая реализуемость» расшифровывается как комбинация двух условий использования объекта – экономической целесообразности (возможность получения отдачи на рыночно обоснованном уровне) и финансовой осуществимости (возможность получения кредита под такое использование с кредитной ставкой, меньшей общей нормы отдачи на капитал).

Сегодня большинство оценщиков 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* норм и социальных протестов (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 2011 поддерживается лишь частично: международными стандартами предписывается выбор НЭИ при реализации метода чистых активов (непременно с учетом п.34 «Принципов...»). Однако НМСО, СРОО и СОД при МЭР надлежит учесть, что многочисленными работами оценщиков РФ подтверждена возможность существенного повышения стоимости бизнеса не только путем совершенствования активов (выбором НЭИ по МСО 2011), но также путем изменения номенклатуры продуктов бизнеса и рынков их сбыта, путем совершенствования технологий и проведения структурных преобразований в компании (необходимые данные и прогнозы с согласия заказчика оценки добывались оценщиками с привлечением сотрудников оцениваемой компании и консультантов). Эти результаты вызвали положительную реакцию заказчиков оценки и явились убедительным свидетельством того, что требование максимизации продуктивности и 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.

3.4.Регламентация подходов, методов и техник оценки. Частным вопросам выбора техник и инструментов капитализации, проблемам реализации методов сравнительного анализа сделок, обоснования затрат, износов, прибыли предпринимателя («прибыли проекта девелопмента» в оценке недвижимости), технологии учета рисков и др. следует уделить внимание не в РФСО, а в правилах оценки и в методических рекомендациях СРОО.

НМСО, как главному методологу, 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 (в сделке он должен обеспечить возврат капитала и доход на капитал, вложенный в создание объекта в прошлом), а доходный подход -

позицию типичного покупателя (у него обеспечение возврата капитала и дохода на капитал – в будущем). При этом покупатели и продавцы, располагая всей необходимой информацией о рыночных сделках с аналогичными объектами, непременно будут добиваться близости цены моделируемой сделки к равновесной или 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 НМСО 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.

Следует учесть, что на упомянутой аксиоме теории оценки базируются комбинированные подходы к оценке и обратные задачи теории оценки. К последним, например, относится используемая в оценке и важная для консалтинга и принятия инвестиционных решений «обратная задача теории оценки» - задача определения нормы отдачи на капитал для недвижимости техникой экстракции с использованием в едином алгоритме моделей сравнительного 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 (лучше – «и прибыли проекта») с учетом потерь стоимости из-за износов и устаревания целесообразно признать и развивать (правилами или рекомендациями НМСО) также метод капитализации издержек (см.[8]),

обеспечивающий более высокое качество моделирования оцениваемых реальных процессов и развитие аналитических методов определения прибыли проекта.

При реализации *сравнительного подхода* к оценке объектов недостаток объектов-аналогов вынуждает развивать техники качественного сравнительного анализа сделок с количественным обоснованием значимости корректировок по разным элементам 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 ставок дисконтирования. Современная практика свидетельствует о том, что определение общей ставки дисконтирования техникой суммирования премий за риски затруднено (ненадежно обоснование безрисковой ставки и премий за различные виды рисков), и эта техника может использоваться сейчас лишь для ранжирования альтернативных проектов.

Предстоит вернуть в оценку недвижимости (рекомендациями НМСО) «забытую» в РФ еще одну технику метода капитализации доходов по норме отдачи на капитал (в дополнение к техникам ДДП и модельным техникам, ошибочно именуемым методами) – технику ипотечно-инвестиционного анализа (ИИА). Дело в том, что использование в доходном подходе к оценке недвижимости инструментов капитализации (Y_0 - в технике дисконтирования денежных потоков и R_0 – 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 принятом 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 (известны ставки 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 оценки с обоснованием 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, подлежащих рассмотрению в НМСО, несомненно, будет расширен при подготовке документов всех уровней, но начинать нужно с ФЗ об ОД.

4. Изменение процессуальных нормативов

Документальное сопровождение оценки (задание на оценку, отчет об оценке и экспертное заключение по этому отчету) в новых ФСО (РФСО) 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 видов стоимости, отличных от тех, что отмечены в МСО (и, может быть, в РФСО), но остается требование обоснования выбора новых видов стоимости 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 новые РФСО).

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 РФСО (непрерывно 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 (РФСО) надлежит уточнить требования к отчету об оценке на основе принципа его соответствия всем разделам задания на оценку, с обеспечением сопоставимости, уместности и достоверности. Отчет должен содержать характеристику задания, целей и предполагаемого использования оценки, в нем надлежит подтвердить используемую базу оценки (*вид стоимости*) и раскрыть информацию обо всех допущениях, о неопределенности и об ограничительных условиях, влияющих на результат оценки. При подготовке отчетов об оценке особо сложных и впервые оцениваемых типов объектов оценки практическое применение рекомендаций этих отчетов надлежит осуществлять после подготовки и представления заинтересованным субъектам ОД *экспертного заключения* по отчету.

5. Система нормативно-методических документов по ОД

Ниже приводится примерный перечень документов, подлежащих разработке и предназначенных для регулирования оценочной деятельности в РФ. Проекты некоторых из этих документов подготовлены и приводятся в файле «Нормативно-методические документы по оценке (проект 2015)» <http://www.spbgpu-dreem.ru/nauka/normdoc/drm.php>.

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

Российские федеральные стандарты оценки (РФСО) – документы, опирающиеся на ФЗ об ОД, содержащие российскую интерпретацию всех

норм МСО 2011, учитывающие нормы, определяемые законами РФ, теорией и практикой ОД в РФ. Принадлежность стандартов Российской Федерации отмечена в названии («Российские федеральные...»), имея в виду потенциальный интерес к нашим (во многом инновационным) стандартам со стороны МССО и оценочных сообществ других стран – особенно в случаях оценки объектов для международных сделок. РФСО разрабатываются НМСО, рекомендуются к утверждению СОД при МЭР и утверждаются МЭР.

Часть 1. Общие стандарты

- РФСО 1.1. Общие понятия и принципы оценки
- РФСО 1.2. Виды стоимости и методология оценки
- РФСО 1.3. Документальное сопровождение оценки
- РФСО 1.4. Требования к компетентности и этике оценщиков

Часть 2. Базовые стандарты по группам объектов оценки

- РФСО 2.1. Оценка недвижимой собственности
- РФСО 2.2. Оценка движимой собственности
- РФСО 2.3. Оценка нематериальной собственности
- РФСО 2.4. Оценка бизнеса и прав участия в нем

Часть 3. Предметные стандарты

- РФСО 3.1. Оценка недвижимости для целей налогообложения
- РФСО 3.2. Оценка для целей залога
- РФСО 3.3. Оценка финансовых инструментов
- РФСО 3.4. Оценка для целей финансовой отчетности

Правила оценки (нормативно-методические рекомендации по оценке), разрабатываются НМСО с опорой на РФСО и рекомендуются к применению всеми СРОО.

1. Общие правила оценки

- ПО 1.1. Учет неопределенности и рисков при оценке
- ПО 1.2. Правила и компьютерные технологии проведения экспертизы отчета об оценке активов и бизнеса

2. Правила оценки недвижимой собственности

- ПО 2.1. Оценка недвижимости при незавершенном строительстве
- ПО 2.2. Оценка недвижимости в добывающих отраслях
- ПО 2.3. Оценка сельскохозяйственной (биоресурсной) недвижимости
- ПО 2.4. Оценка объектов исторической недвижимости
- ПО 2.5. Оценка объектов инфраструктуры (дороги, мосты)
- ПО 2.6. Оценка сооружений (порты, плотины)

3. Правила оценки движимой собственности

- ПО 3.1. Оценка движимого личного имущества
- ПО 3.2. Оценка автотранспортных средств
- ПО 3.3. Оценка летательных аппаратов
- ПО 3.4. Оценка морских и речных судов

4. Правила оценки нематериальной собственности

- ПО 4.1. Оценка прав аренды

ПО 4.2. Оценка финансовых активов и обязательств

ПО 4.3-4.8. Оценка отдельных видов ИС и НМА

5. Правила оценки бизнеса и прав участия в нем

ПО 5.1. Оценка акций и долей в уставном капитале

ПО 5.2. Оценка собственности, связанной с бизнесом

ПО 5.3-5.12. Оценка предприятия (*по отраслям*)

6. Правила оценки для учета и обращения финансов

ПО 6.1. Определение справедливой стоимости в рамках МСФО

ПО 6.2. Оценка для проведения тестов на устаревание

ПО 6.3. Оценка основных средств в государственном секторе

7. Правила подготовки и сертификации оценщиков

ПО 7.1. Содержание и реализация образовательных программ

ПО 7.2. Правила аттестации и сертификации оценщиков

Методические (научно-методические) рекомендации по оценке –
разрабатываются СРОО на основе РФСО и правил оценки.

1. Общие рекомендации

МРО 1.1. Применение техники дисконтирования денежных потоков

МРО 1.2. Использование инструментария оценки в консалтинге

МРО 1.3. Анализ параметров финансового рынка

МРО 1.4. Оценка объектов, выставляемых для торгов

МРО 1.5. Применение метода Монте-Карло при анализе рисков

2. Рекомендации по оценке недвижимости

МРО 2.1. Практика выбора варианта НЭИ объекта

МРО 2.2. Определение затрат замещения и воспроизводства

МРО 2.3. Определение потерь стоимости из-за износа и устаревания

МРО 2.4. Определение прибыли проекта девелопмента

МРО 2.5. Прогнозирование будущих доходов и реверсии

3. Рекомендации по оценке движимой собственности

МРО 3.1. Определение затрат замещения и воспроизводства

МРО 3.2. Оценка ущерба, износа и устаревания

МРО 3.3. Выбор варианта НЭИ для установок, машин и оборудования

4. Рекомендации по оценке нематериальной собственности

МРО 4.1. Прогноз доходов, генерируемых НМА

МРО 4.2. Определение нормы отдачи на капитал для НМА

МРО 4.3. Определение затрат замещения и воспроизводства НМА

МРО 4.4. Определение потерь стоимости из-за устаревания НМА

5. Рекомендации по оценке бизнеса

МРО 5.1. Прогнозирование будущих доходов и стоимости реверсии

МРО 5.2. Определение нормы отдачи на капитал

МРО 5.3. Выбор варианта НЭИ предприятия

МРО 5.4. Особенности оценки активов в составе предприятия

МРО 5.5. Определение премий и скидок при оценке пакетов акций

6. Рекомендации для учета и обращения финансов

МРО 6.1. Оценка для начисления амортизации

МРО 6.2. Оценка для бухгалтерского учета аренды

7.Рекомендации по обучению и сертификации оценщиков

МРО 7.1.Методики преподавания теории и практики оценки

6.Цитируемые публикации.

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (в редакции от 21.07.2014, N 225-ФЗ).

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.Kikinda.

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

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

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

5. С.А.Табакова, И.Л.Артеменков. Предложения по разработке ФСО.

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

6. М.А. Федотова. Предложения по концепции формирования системы стандартов. http://sroroo.ru/press_center/news/755715?ELEMENT_ID=755715

7. И.А.Шевцова, Е.В.Петровская. Концепция стандартов оценочной деятельности в РФ .

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

8.Е.С.Озеров. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Научно-методические рекомендации. СПб. Изд. «ООО Копи-Р Групп», при содействии НП СРОО «СПО». 2012.

**Приложение 1
к проекту «Концепция совершенствования
оценочной деятельности в РФ»**

ПОЛОЖЕНИЕ

о Научно-методическом совете по оценке (НМСО)

1. Общие положения

1.1. Научно-методический совет по оценке (далее по тексту – НМСО) является постоянно действующим коллегиальным общественным органом, создаваемым Советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития (далее СОД при МЭР) и предназначенном для функционирования при Национальном объединении саморегулируемых организаций оценщиков (далее НОСРОО) после его создания.

1.2. НМСО в своей деятельности руководствуется законодательством Российской Федерации, уставом и внутренними документами СОД при МЭР (в перспективе - и НОСРОО), а также настоящим Положением.

1.3. НМСО не является юридическим лицом и осуществляет свою деятельность на общественных началах.

1.4. Положение о НМСО утверждается СОД при МЭР.

2. Цели и предмет деятельности НМСО

2.1. Целями деятельности НМСО является формирование единых подходов к осуществлению оценочной деятельности с выработкой единой позиции оценщиков по вопросам научно-методического обеспечения оценочной деятельности в интересах потребителей оценочных услуг.

2.2. Для реализации постановленных целей НМСО осуществляет:

формирование предложений по совершенствованию нормативно-методического обеспечения оценочной деятельности в Российской Федерации;

разработку проектов стандартов, правил оценки и методических рекомендаций по оценке;

анализ образовательных программ учебных заведений РФ, осуществляющих профессиональное обучение и переподготовку специалистов в области оценочной деятельности;

подготовка предложений по совершенствованию системы образования и аттестации оценщиков;

публикацию результатов научно-исследовательских и методических работ по оценке в научном электронном журнале, учреждаемом НАСО.

3. Состав НМСО

3.1. НМСО состоит из числа ведущих специалистов в области оценки активов и бизнеса – членов СРОО РФ, преподавателей и научных сотрудников профильных вузов, работников организаций-потребителей оценочных услуг, давших свое согласие на включение в состав НМСО.

3.2. Персональный состав НМСО утверждается СОД при МЭР.

3.4. Члены НМСО обязаны не допускать случаев злоупотребления принадлежностью к НМСО и использования статуса члена НМСО в целях недобросовестной рекламы.

4. Структура НМСО

4.1. В составе НМСО функционируют его Президиум и комитеты: по методологии оценки; по оценке недвижимой собственности; по оценке движимой собственности; по оценке нематериальной собственности; по оценке бизнеса и прав участия в нем; по оценке для целей учета и обращения финансов; по образованию и сертификации оценщиков.

4.2. Руководящим органом НМСО является его Президиум, состоящий из Председателя НМСО, его заместителя и руководителей комитетов.

4.3. Основной функцией Президиума НМСО является планирование и обеспечение реализации НМСО целей деятельности, предусмотренных настоящим Положением.

4.4. К компетенции Президиума НМСО относятся:

4.4.1. внесение предложений по изменению данного Положения;

4.4.2. определение приоритетных направлений деятельности НМСО;

4.4.3. образование рабочих групп НМСО и прекращение их полномочий;

4.4.4. руководство разработкой и подготовка рекомендаций к использованию проектов стандартов, рекомендаций и правил оценки, а также методических рекомендаций и методических материалов по оценке.

4.5. Состав Президиума утверждается СОД при МЭР.

4.6. Оперативное руководство деятельностью НМСО и организацию работы НМСО осуществляет председатель НМСО.

4.7. Председатель НМСО обязан:

4.7.1. доводить все научно-методические документы, разработанные НМСО, до сведения руководства СОД при МЭР и руководства СРОО, делегировавших своих членов в состав НМСО (с целью получения замечаний и предложений), а после одобрения этих документов всеми членами НМСО – до сведения СОД при МЭР, а также ведущих организаций – потребителей оценочных услуг;

4.7.2. обеспечивать регулярное формирование и предоставление материалов для издания научного электронного журнала по оценке, учрежденного СОД при МЭР;

4.7.3. обеспечивать хранение протоколов заседаний, решений НМСО и иных документы, предусмотренных внутренним регламентом СОД при МЭР.

4.8. Председатель НМСО и заместитель председателя НМСО назначаются СОД при МЭР по представлению Президиума НМСО.

4.9. Председатель НМСО возглавляет Президиум НМСО.

4.10. Срок полномочий председателя НМСО и членов Президиума НМСО составляет 2 года.

4.11. НМСО формирует комитеты из числа членов НМСО, он может создавать из числа членов СРОО РФ временные рабочие группы для подготовки документов и рассмотрения отдельных вопросов.

4.12. Персональный состав комитетов и рабочих групп утверждается Президиумом НМСО.

5. Организация работы НМСО

5.1. Заседания Президиума НМСО, комитетов, рабочих групп и всего Совета проводятся по мере необходимости.

5.2. Повестка дня заседания Президиума НМСО формируется председателем НМСО с учетом поступивших предложений от членов НМСО и руководства НАСО.

5.3. Заседание Президиума НМСО правомочно, если на нём присутствуют более половины его членов.

5.4. Заседания Президиума НМСО ведет председатель НМСО или - по поручению председателя НМСО - его заместитель.

5.5. Решения на заседании Президиума НМСО принимаются большинством голосов присутствующих членов НМСО. При равенстве голосов голос председателя НМСО (председательствующего на заседании) является решающим.

5.6. Решения Президиума НМСО оформляются протоколом, который подписывается председателем НМСО (председательствующим на заседании) и ответственным секретарем НМСО, определяемым Президиумом НМСО из числа членов НМСО.

5.7. Протоколы заседаний Президиума НМСО направляются в исполнительный орган СОД при МЭР, который обеспечивает ответственное хранение и архивирование документации НМСО в соответствии с установленным порядком.

6. Прекращение деятельности НМСО

6.1. Деятельность НМСО прекращается решением СОД при МЭР.

Приложение 2 к проекту «Концепция совершенствования оценочной деятельности в РФ»

ДОКУМЕНТЫ, разрабатываемые Комитетами НМСО

1. Комитет по методологии оценки

Общие стандарты

РФСО 1.1. Общие понятия и принципы оценки

РФСО 1.2. Виды стоимости и методология оценки

РФСО 1.3. Документальное сопровождение оценки

Общие правила оценки

ПО 1.1. Учет неопределенности и рисков при оценке активов и бизнеса

ПО 1.2. Правила и компьютерные технологии проведения экспертизы отчета об оценке активов и бизнеса

Общие методические рекомендации по оценке

МРО 1.1. Применение техники дисконтирования денежных потоков

МРО 1.2. Использование инструментария оценки в консалтинге

МРО 1.3. Анализ параметров финансового рынка

МРО 1.4. Оценка объектов, выставляемых для торгов

МРО 1.5. Применение метода Монте-Карло при анализе рисков

2. Комитет по оценке недвижимой собственности

Стандарты оценки недвижимости

РФСО 2.1. Оценка недвижимой собственности

РФСО 3.1. Оценка недвижимости для целей налогообложения

Правила оценки недвижимости

ПО 2.1. Оценка недвижимости при незавершенном строительстве

ПО 2.2. Оценка недвижимости в добывающих отраслях

ПО 2.3. Оценка сельскохозяйственной (биоресурсной) недвижимости

ПО 2.4. Оценка объектов исторической недвижимости

ПО 2.5. Оценка объектов инфраструктуры (дороги, мосты)

ПО 2.6. Оценка сооружений (порты, плотины)

Методические рекомендации по оценке недвижимости

МРО 2.1. Практика выбора варианта НЭИ объекта

МРО 2.2. Определение затрат замещения и воспроизводства

МРО 2.3. Определение потерь стоимости из-за износа и устаревания

МРО 2.4. Определение прибыли проекта девелопмента

МРО 2.5. Прогнозирование будущих доходов и реверсии

МРО 2.6. Определение инструментов капитализации

3. Комитет по оценке движимой собственности

Стандарты оценки движимой собственности

РФСО 2.2. Оценка движимой собственности

Правила оценки движимой собственности

ПО 3.1. Оценка движимого (личного) имущества

ПО 3.2. Оценка автотранспортных средств

ПО 3.3. Оценка летательных аппаратов

ПО 3.4. Оценка морских и речных судов

Методические рекомендации по оценке движимой собственности

МРО 3.1. Определение затрат замещения и воспроизводства

МРО 3.2. Оценка ущерба, износа и устаревания

МРО 3.3. Выбор варианта НЭИ для установок, машин и оборудования

4. Комитет по оценке нематериальной собственности

Стандарты оценки нематериальной собственности

РФСО 2.3. Оценка нематериальной собственности

РФСО 3.3. Оценка финансовых инструментов

Правила оценки нематериальной собственности

ПО 4.1. Оценка прав аренды

ПО 4.2. Оценка финансовых активов и обязательств

ПО 4.3-4.8. Оценка отдельных видов ИС и НМА

Методические рекомендации по оценке нематериальной собственности

МРО 4.1. Прогноз доходов, генерируемых НМА

МРО 4.2. Определение нормы отдачи на капитал для НМА

МРО 4.3. Определение затрат замещения и воспроизводства НМА

МРО 4.4. Определение потерь стоимости из-за устаревания НМА

5. Комитет по оценке бизнеса и прав участия в нем

Стандарты оценки бизнеса

РФСО 2.4. Оценка бизнеса и прав участия в нем

Правила оценки бизнеса

ПО 5.1. Оценка акций и долей в уставном капитале

ПО 5.2. Оценка собственности, связанной с бизнесом

- ПО 5.3. Оценка предприятия металлургической отрасли
- ПО 5.4. Оценка предприятия машиностроения
- ПО 5.5. Оценка строительной компании
- ПО 5.6. Оценка транспортной компании
- ПО 5.7. Оценка предприятия топливно-энергетического комплекса
- ПО 5.8-4.12.....

Методические рекомендации по оценке бизнеса

- МРО 5.1. Прогнозирование будущих доходов и стоимости реверсии
- МРО 5.2. Определение нормы отдачи на капитал
- МРО 5.3. Выбор варианта НЭИ предприятия
- МРО 5.4. Особенности оценки активов в составе предприятия
- МРО 5.5. Определение скидок при оценке пакетов акций

6. Комитет по оценке для целей учета и обращения финансов

Стандарты

- РФСО 3.2. Оценка для целей залога
- РФСО 3.4. Оценка для целей финансовой отчетности

Правила оценки для учета и обращения финансов

- ПО 6.1. Определение справедливой стоимости в рамках МСФО
- ПО 6.2. Оценка для проведения тестов на устаревание
- ПО 6.3. Оценка основных средств в государственном секторе

Методические рекомендации для учета и обращения финансов

- МРО 6.1. Оценка для начисления амортизации
- МРО 6.2. Оценка для бухгалтерского учета аренды

7. Комитет по образованию и аттестации оценщиков

Стандарты

- РФСО 1.4. Требования к компетентности и этике оценщиков

Правила

- ПО 7.1. Содержание и реализация образовательных программ
- ПО 7.2. Правила аттестации и сертификации оценщиков

Методические рекомендации

- МРО 7.1. Методики преподавания теории и практики оценки