

ПРОТОКОЛ №2

заседания рабочего органа совета по оценочной деятельности по стандартам оценки

«19» декабря 2018 г.

г. Москва, ул. Тимирязевская, д.1, офис СМАО

Председательствующий:

Руководитель рабочего органа

Н.А. Морина

Присутствовали:

Секретарь рабочего органа

Н.А. Морина

Члены рабочего органа

О.А. Вернер
Е.Д. Гостева
Ю.В. Козырь
Д.В. Мусатов
М.А. Разоренова
М.О. Харченко
О.В. Шепель
П.М. Юров
Удаленно:
Л.Г. Ефанова
И.В. Косорукова
Ю.М. Федорова
Е.Ю. Турова

1. О результатах анализа ФСО № 1, ФСО № 3 и статей 10 – 11 Федерального закона от 29 июля 1997 г. № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценка существенности претензий, потенциал реабилитации ФСО и практические меры в этом направлении.

Слушали Н. Морину.

Работа по анализу ФСО №1 и ФСО №3, а также положений Закона № 135-ФЗ позволила отметить болевые точки и собрать мнения членов рабочего органа о содержании ФСО. Среди наиболее существенных вопросов к ФСО:

- положения о существенности и подтвержденности информации в отчете об оценке (п.5 ФСО № 3) порождают различные трактовки, в том числе доминирование документального подтверждения без внимания к объективности информации, и требуют пояснений;
- требование о том, что отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение (ст. 11 Закона № 135-ФЗ и п.5 ФСО № 3) создает практические проблемы в объяснении содержания отчета неподготовленному в

области оценки стоимости пользователю (для сравнения, МСО постулируют понятность отчета квалифицированному в области оценки специалисту);

- необходимы развернутые комментарии к выбору подходов к оценке (на основе «полной», «достоверной», «достаточной» информации), аналогов сравнительного подхода с развитием принципов такого выбора;
- требование приложения к отчету «подтверждающих» документов (п.10 – 11 ФСО № 3), преследуя цель пресечения недобросовестности исполнителей, тем не менее, не решает проблему некачественной оценки, кроме того, практически нереализуемо в случае оценки стоимости сложных имущественных комплексов, массовой оценки, и также требует доработки;
- не уделено внимание в ФСО отношению оценщика к документам и информации, предоставленной заказчиком, содержащееся в ФСО требование о заверении заказчиком документов (п.12 ФСО № 3) направлено на повышение ответственности заказчика за исходные данные, но не влечет за собой автоматически объективность и применимость данных для целей оценки;
- положение об использовании информации после даты оценки (п.8 ФСО № 1) сформулировано не вполне корректно, учитывая, что процедура оценки в большинстве случаев осуществляется после даты оценки;
- недостаточно внимания уделено допущениям процесса оценки, хотя они важны как для самого процесса оценки стоимости, так и для понимания пользователем изложенных в отчете об оценке результатов.

Работа по развитию ФСО должна включать как непосредственно изменение текста самих стандартов, так и подготовку комментариев к ним, основой для которых может стать текст МСО 2017.

До этого необходим детальный анализ всех ФСО, их общей структуры, а также внимательное изучение МСО 2017. Рабочему органу по стандартам оценки необходимо продолжить эту работу и завершить в максимально короткие сроки.

Члены рабочего органа отметили, что тогда, как в МСО изложены принципы и идеология процесса оценки, ФСО содержат требования и закрытый список правил. Более детализированные в отдельных положениях, ФСО вместе с тем остаются недостаточно понятными, дают возможность тенденциозных трактовок. Дополнение ФСО принципами наряду с требованиями будет способствовать преодолению этого противоречия.

Складываются предпосылки для разделения требований ФСО к обязательной и необязательной оценке. В части необязательной оценки уже сегодня есть пространство для прямого использования положений МСО.

2. О требованиях ФСО к отчетам об оценке, применимость краткой формы отчета.

Слушали: Д. Мусатова – о структуре требований к отчетам ФСО, П. Юрова – о применимости краткой формы отчета при оценке для целей залогового кредитования.

Для структуры ФСО в части требований к отчетам об оценке характерно несистемное изложение, выражающееся в дублировании положений, неидентичном содержании разных стандартов. Целесообразно провести упорядочивание, вынести требования к отчету об оценке в один стандарт, по аналогии с МСО (МСО 103), провести

максимальное сближение с МСО, включив в ФСО принципы оценки и подготовки отчета.

Участники заседания отметили роль требований ФСО как в препятствовании недобросовестной оценке, так и защите оценщика от субъективных мнений и претензий контролеров и заказчиков. Вместе с тем, нельзя забывать, что главной защитой оценщика являются его же аргументы в отчете. Это, безусловно, работает там, где споры между сторонами носят состязательный характер, что является нормой в мировой практике использования и оспаривания заключений оценщиков, и к чему следует стремиться.

По вопросу о возможности применения краткой формы отчета об оценке в практике залогового кредитования П. Юров сообщил, что потребность в независимой оценке активов, предлагаемых в залог, вытекает из требований законодательства в области ипотечного кредитования (ст. 8 Закона №135-ФЗ и ст. 14, 67 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке»). За пределами ипотечного кредитования оценка стоимости объекта залога не носит характер обязательной.

Форма и содержание отчетов об оценке сформированы как требованиями со стороны оценочного законодательства, так и исторически сложившейся практикой. Требования ФСО № 3 к отчету об оценке включают основную и минимально необходимую информацию, важность которой подтверждают потребители услуг, в частности, сотрудники банков. А сложившаяся практика подготовки отчетов (помещение в отчет теоретических материалов и базовых формул, информации, не имеющей отношения к объекту оценки и его рынку, не меняющихся из отчета в отчет разделов) является не следствием требований ФСО, а исключительно позицией оценочных компаний.

Действующие ФСО не препятствуют внедрению новой практики составления отчетов об оценке.

В процессе дискуссии участники отметили, что краткость отчета заключается не в перечне разделов, упомянутых в ФСО, а в объеме и точности информации по каждому из них. ФСО не содержит требований к объему информации в отчете об оценке. Таким образом, регулирование объема находится в сфере ответственности оценщика.

Был затронут вопрос об особенностях отчетов о массовой оценке и оценке сложных имущественных комплексов, когда невозможно привести в отчете документальное подтверждение всей исходной и использованной информации. Высказано мнение о целесообразности применения электронных приложений к таким отчетам и необходимости проработки соответствующего положения ФСО. Предложено также рассмотреть возможность применения разных форм отчета для отдельных и типов активов при необязательной оценке. В настоящее время ФСО предусматривают специальные формы отчета для проведения оценки отдельных видов объектов оценки, однако, эти формы должны быть предусмотрены законодательством Российской Федерации (п. 11 Закона № 135-ФЗ и п.7 ФСО № 3) и, в отсутствие такового, не могут быть самостоятельно внедрены оценщиками.

3. Об очередных задачах рабочего органа.

Достигнута договоренность о следующих мероприятиях:

- 1) Подробный анализ ФСО № 2 и стандарта МСО 104 (Базы стоимости) всеми участниками рабочего органа, при этом следует уделить внимание необходимости, возможности и путям внедрения видов стоимости, включенных в МСО, в ФСО и практику оценки в России;
- 2) Взгляд на ФСО «сверху» – анализ структуры системы ФСО, ее соответствие потребностям рынка, практике оценки и мировому опыту стандартизации оценочной деятельности, необходимость изменений – поручено Д. Мусатову и Е. Гостевой (в части законодательства стран ЕАЭС).

Руководитель рабочего органа и секретарь:



Н.А. Морина