

УДК 330.133.2.003.1

Е. В. Григораш

ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет», Воронеж,
e-mail: fondzhivi.vrn@yandex.ru

С. А. Ли

ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет», Воронеж,
e-mail: sofiya.samodurova@mail.ru

В. В. Григораш

ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет», Воронеж,
e-mail: fondzhivi.vrn@yandex.ru

А. С. Верменичева

ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет», Воронеж,
e-mail: annavermenicheva@mail.ru

АНАЛИЗ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ДОСТОИНСТВА И НЕДОСТАТКИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

Ключевые слова: оценка объектов недвижимости, оценщик, федеральные стандарты оценки, оценочная деятельность.

Статья посвящена анализу возникновения федеральных стандартов оценки в Российской Федерации. В рамках статьи рассматриваются возможности применения федеральных стандартов оценки на современном этапе в российской практике, а также анализируются достоинства и недостатки обновленных стандартов оценки. Актуальность выбранной темы подтверждается тем, что оценочные услуги должны быть предоставлены максимально качественно, для этого необходимо обладать достоверными данными рынка, учитывать текущие тенденции на рынке недвижимости, а также понимать и интерпретировать новые требования законодательства. С развитием деятельности в области оценки недвижимости на современном этапе возникает потребность в научных исследованиях и разработках. В настоящее время существует тенденция обращаться за помощью к профессиональным оценщикам, чтобы оценить свое недвижимое имущество для проведения достоверных сделок на рынке недвижимости. Для этого оценщикам необходимо владеть актуальной информацией об изменениях и обновлениях в федеральных стандартах оценки. Оценщики наделены большим опытом в этой области и умеют определять стоимость недвижимого имущества путем внимательного анализа и изучения истории предыдущих сделок. Оценочная деятельность осуществляется согласно международным договорам Российской Федерации, Федеральным законом №135 и нормативно – правовыми актами, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.

E. V. Grigorash

Voronezh State Technical University, Voronezh, e-mail: fondzhivi.vrn@yandex.ru

S. A. Li

Voronezh State Technical University, Voronezh, e-mail: sofiya.samodurova@mail.ru

V. V. Grigorash

Voronezh State Technical University, Voronezh, e-mail: fondzhivi.vrn@yandex.ru

A. S. Vermenicheva

Voronezh State Technical University, Voronezh, e-mail: annavermenicheva@mail.ru

ANALYSIS OF THE EMERGENCE OF FEDERAL EVALUATION STANDARDS AND THEIR ADVANTAGES AND DISADVANTAGES AT THE PRESENT STAGE

Keywords: real estate valuation, appraiser, federal valuation standards, appraisal activity.

The article is devoted to the analysis of the emergence of federal valuation standards in the Russian Federation. The article discusses the possibilities of applying federal valuation standards at the present stage in Russian practice, and also analyzes the advantages and disadvantages of the updated valuation standards. The relevance of the chosen topic is confirmed by the fact that valuation services must be provided with the highest quality, for this it is necessary to have reliable market data, take into account current trends in the real estate market, and also understand and interpret new legal requirements. With the development of activities in the field of real estate valuation at the present stage, there is a need for research and development. Nowadays, there is a tendency to seek the help of professional appraisers in order to evaluate your real estate for making credible transactions in the real estate market. To do this, appraisers need to have up-to-date information about changes and updates in federal appraisal standards. Appraisers are endowed with extensive experience in this area and are able to determine the value of real estate through careful analysis and study of the history of previous transactions. Valuation activities are carried out in accordance with international treaties of the Russian Federation, Federal Law No. 135 and regulatory legal acts regulating relations arising in the course of valuation activities.

Введение

С развитием деятельности в области оценки недвижимости на современном этапе возникает потребность в научных исследованиях и разработках. В настоящее время существует тенденция обращаться за помощью к профессиональным оценщикам, чтобы оценить свое недвижимое имущество для проведения достоверных сделок. Для этого оценщикам необходимо владеть актуальной информацией об изменениях и обновлениях в федеральных стандартах оценки. Оценщики наделены большим опытом в этой области и умеют определять стоимость недвижимого имущества путем внимательного анализа и изучения истории предыдущих сделок.

Цель исследования заключается в исследовании достоинств и недостатков обновленных стандартов оценки в современных условиях.

Материалы и методы исследования

В соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ [1] оценочные организации и профессиональные оценщики должны осуществлять свою деятельность в соответствии с Федеральным Законодательством и принятыми стандартами, чтобы гарантировать правильную и объективную оценку объектов недвижимого имущества.

Оценочная деятельность осуществляется согласно международным договорам Российской Федерации, настоящим Федеральным законом и иными правовыми актами, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности [1].

Субъектами оценочной деятельности являются физические лица, которые являются

членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков.

Объектами оценки являются:

- материальные объекты (вещи);
- собственность физического лица (движимое или недвижимое);
- правильные требования, обязательства (долги).

Основанием для проведения оценки объекта оценки является договор между оценщиком и заказчиком. Договором между оценщиком и заказчиком может быть предусмотрено проведение данным оценщиком оценки конкретного объекта оценки, ряда объектов оценки либо долговременное обслуживание заказчика по его заявлениям. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа. Расходы, которые происходят в связи с проведением оценки объекта, а также оплата труда оценщика подлежат возмещению в порядке, установленном законодательством Российской Федерации [1].

Федеральный стандарт оценки № 1. Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки.

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке [2].

Оценка стоимости – определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость – это стоимость объектов для участников рынка и конкретных людей на определенные даты.

Цена – это сумма, которую участник сделки запросил или оплатил во время сделки.

Дата оценки – это дата, которая указывает период оценки объекта и определяется его стоимостью.

Результатом оценки является стоимость данного объекта, которая определяется по экспертному суждению и используется в определенных целях оценки с учетом разрешений и ограничивающих факторов. Результаты оценки измеряются в рублях или другой валюте, соответствующей задаче оценивания, выраженной в рублевом эквиваленте.

Федеральный стандарт оценки № 2. Виды стоимости.

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки [3].

Ликвидация означает окончание пользования данным объектом, а затем частичная его продажа или выбытие. Ликвидация может быть двух видов: добровольной или принудительной. Добровольная ликвидация осуществляется путем их представления на рынке во время поиска рыночной экспозиции, необходимой для соответствующего покупателя. Вынужденная продажа – это случай, когда продавцу просто необходимо продать объект в самый короткий срок, значительно меньший, чем при ликвидации добровольной. Но при этом условия, которые выдвинуты для продажи, вероятно, могут снизить круг вероятных покупателей, а также значительно ограничить информацию о возможностях, которые у них имеются и каким-либо иным образом очень повлиять на саму цену сделки. В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости [3]:

- рыночная стоимость;
- равновесная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ.

Рыночная стоимость – это цена, по которой объект оценки, вероятно, может быть отчужден на рынке в современных условиях конкуренции, когда различные стороны

сделки поступают обдуманно, а на величине цены сделки не отображаются различные критические ситуации, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

Равновесная стоимость – это денежная сумма объекта, ожидающая, что объект будет обмениваться данными между конкретными и информированными сторонами для отображения интересов этих сторон на дату оценки. В отличие от рыночной стоимости, баланс показывает условия сделки для обеих сторон, включая преимущества и недостатки, полученные обеими сторонами в результате сделки.

Инвестиционная стоимость – это стоимость для объекта оценки для определенного лица или группы лиц в момент, когда она была определена для инвестиционной цели. Стоимость инвестиций не предполагает сделки с данным объектом, а отражает преимущества владения объектом.

Федеральный стандарт оценки № 3. Процесс оценки.

Процесс оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [1];

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

– применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

– согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости) и определение итоговой стоимости объекта оценки;

– составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

Ограничения, а также «связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке». Оценка не может проводиться, если «с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки». Мнение самого оценщика по поводу рыночной стоимости недвижимости действительно только на определенную дату оценки. Владельцы данных объектов оценки ли иные лица должны подтвердить, что информация, которая была им преподнесена соответствует известным им фактам. Если же в задании на оценку не указаны точные и конкретные требования, а также количество данных, которые необходимо подтвердить, то форма подтверждения определяется самим оценщиком в зависимости от того, какого рода была предоставлена информация, ее характеристики и содержание. Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:

- путем заверения заказчиком копий документов и материалов;

- путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика [4].

Федеральный стандарт оценки № 4. Задание на оценку.

«Оценка объекта оценки выполняется оценщиком на основе задания на оценку, которое является неотъемлемой частью договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или представлено в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной дея-

тельности в Российской Федерации». Задание на оценку должно обговариваться и согласовываться заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым сам оценщик заключает трудовой договор, с помощью договора об оценке или в другой письменной форме.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- объект оценки;

- цель оценки, которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости;

- указание на то, что оценка проводится по закону;

- вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо;

- дата оценки;

- специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с законом;

- ограничения оценки;

- ограничения на использование и распространение отчета об оценке объекта оценки, за исключением определенных моментов, установленных законом;

- указание на форму составления отчета об оценке;

- иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки.

Задание на оценку может включать следующую информацию:

- состав, объем документов;

- потребность в привлечении специализированных организаций специалистов;

- информация о возможных пользователях результата оценки и отчета об оценке;

- виды представления итоговой стоимости;

- специфические требования к отчету об оценке не противоречащие федеральному стандарту оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;

- надобность в выполнении определенных новых исследований и расчетов, не являющиеся результатом оценки [4].

Федеральный стандарт оценки № 5. Подходы и методы оценки.

Подходы, используемые в оценке: сравнительный, доходный и затратный. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, чтобы выявить более верную стоимость оцениваемого объекта. Сравнительный подход является в основном ключевым

методом оценки недвижимости в России. Этот подход основан на рыночных ценах и сравнении объекта оценки с аналогами по их цене, характеристикам.

Государство фиксирует стоимость оцениваемой недвижимости, но при этом цены фактических транзакций и предложения по аналогичной недвижимости могут отличаться. В связи с этим сравнительный подход – весьма важный инструмент для успешной оценки как рыночной стоимости, так и кадастровой.

Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор подходящих аналогов;
- анализ характеристик объектов аналогов и оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами;
- согласование скорректированных значений единиц сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достоверность информации;
- использовать наиболее сопоставимые аналоги, чтобы меньше вносить корректировок;
- брать во внимание то, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход представляет собой набор методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Подход с учетом затрат представляет собой набор методов для оценки стоимости объекта оценки на основе определения затрат, необходимых для покупки, воспроизведения или замены оценки, подлежащей износу и устареванию.

Затратный подход к оценке используется активнее других методик в связи с его более детальным анализом затрат на восстановление или замещение объекта оценки с учетом

факторов, таких как износ, снижение показателей производительности и т.п. В связи с этим, использование ставки дисконтирования, соответствующей денежному потоку, является крайне важным, так как дает более достоверную информацию о стоимости объекта. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1. метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
2. метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

«Затраты замещения – текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств». Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, который имеет современный дизайн, сделан из современных и экологических материалов. Затраты воспроизводства представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Федеральный стандарт оценки № 6. Отчет об оценке.

Отчет об оценке – это документ, содержащий информацию о доказательной стоимости, составленной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, выполняющего функции по нормативно-правовому регулированию оценки. Деятельность, а также стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией оценщиков. Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием оценки и содержит обоснован-

ное профессиональное суждение оценщика о стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации. [4] Отчет об оценке должен содержать следующую информацию:

- задача оценки в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;
- применимые стандарты оценки;
- информацию об оценщике оценки и об оценщике (включая фамилию, имя и (если имеется) отчество, контактный телефон, почтовый адрес, адрес электронной почты, а также юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор.
- анализ рынка объекта оценки, факторов ценообразования, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость;
- описание процесса оценки объекта оценки в соответствии с методом, который был выбран для оценки.

Текст отчета об оценке должен содержать ссылки на источники информации или копии материалов, которые использовались в отчете, чтобы была возможность сделать вывод об источнике информации и дате подготовки. Документы, которые заказчик выдает должны быть заверены вышестоящими органами, а также должно быть наличие копий.

Конечное значение стоимости может быть представлено в виде округленного числа.

Оценщик должен хранить копии всех документов в течение определенного срока, на основании которых проводилась оценка.

Оценка в текущем виде появилась после 1991 года, безусловно, оценка существовала и раньше, даже имеется мнение, что оценка, похожая на текущий вид появилась еще во времена Петра.

В конце 1991 года рухнула плановая экономика и появилась оценка. Наряду с маклерами, брокерами появились оценщики. В период с 1991 по 1998 года де-факто оценка существовала, но никто не понимал, кто такие оценщики, поскольку даже закона об оценочной деятельности не существовало. В 1998 году появился 135 Федеральный Закон. Он, с одной стороны, установил базовые фундаментальные принципы оценочной деятельности, но с другой стороны, требования непосредственно к результатам деятельности оценщика, к отчету об оценке являлись неточными.

В 2001 году появилось 519 Постановление Правительства, которое имело вменяе-

мые стандарты оценки в России федерального уровня. Это был первый документ, который детализировал и конкретизировал требования к отчетам об оценке.

Далее в 2007 году появились первые Федеральные Законы стандарта оценки, которые максимально схожи с действующими стандартами в данное время. Далее появляются дополнительные ФСО в период с 2011 по 2015 год. Вносятся изменения и в ФСО 2007 года и появляется целая совокупность дополнительных федеральных стандартов по отдельным видам оценки.

Когда существовал только 135 Федеральный закон и не существовало федеральных стандартов, он внес в профессиональное оценочное сообщество некий постулат, что оценка де-факто существует, есть оценщик, он независим и так далее. Также было сформулировано два фундаментальных требования к оценщику, это оплата не зависит от результата и оценщик независим. Кроме того, появились первые требования к отчету об оценке, самое главное из них отчет не должен содержать неоднозначного толкования и вводить в заблуждение, но как именно составить отчет, чтобы он соответствовал этим требованиям в этом документе не указано. Далее в 519 Постановлении Правительства появились: виды стоимости, базовый глоссарий, порядок оценки (более детально описаны действия оценщика). В 2007 году появились ФСО 1-3, в которых появились некоторые единицы дополнительного смысла, а именно: базовые принципы оценки, детализированные требования к отчету об оценке.

В 2011-2015 году появились специальные требования по видам объектов оценки, а именно ФСО 7,8,10. Появились стандарты по отдельным видам стоимости, по отдельным ситуациям, например, цели залога и так далее. Кроме того, была выполнена шлифовка отдельных проблемных мест.

В 519 Постановлении Правительства появилась целая совокупность видов стоимости (стоимость с ограниченным рынком, замещения, воспроизводства, при существенном использовании, инвестиционная, специальная, ликвидационная, при существенном использовании и т.д.). Также появилась базовая терминология (подходы к оценке, метод оценки, цена и т.д.). в ФСО 1-3 в редакции 2007 года осталось 4 базовых принципов оценки, убрали принцип достаточности. Например, появилась презумпция

достоверности данных заказчика. Это очень важный элемент и он достаточно сдвинул оценку недвижимости в правильное направление. Это означает, если заказчик составил документы, то они условно считаются достоверными. Документы заказчика должны быть заверены подписью, печатью. Видов стоимости так же стало меньше.

В ФСО в редакции 2011-2015 года заложено положение, что специальные стандарты имеют приоритет над общими. Появились специальные требования к оценке отдельных видов объектов оценки, также была выполнена техническая шлифовка отдельных положений, например, в 2007 году в ФСО было положение, что в отчете об оценке должны содержаться конкретные разделы. Это неудобно так как в зависимости от того, про какой объект создается отчет, иногда по-разному приходится называть разделы.

В 2022 на смену общим стандартам приходит совокупность из 6 новых общих ФСО. Специальные стандарты оценки продолжают действовать до утверждения новых, т.е. получается некое половинчатое решение, общие федеральные стандарты меняются, а специальные нет. Часть стандартов, которая действует сейчас, она будет изменена, а именно речь про ФСО 12-13. Можно сделать вывод о том, что некоторые положения отменяются, а некоторые продолжают действовать, пока не появится новая часть.

Фактически ФСО 2022 года не меняют методологию оценки, т.е. то, что было раньше де-факто не меняется, а изменяется форма того, как мы оформляем отчет об оценке.

Основные акценты внимания в ФСО 2022:

- три уровня категоричности (должен, следует, может). С одной стороны, это огромные возможности и это шаг в правильном направлении, с другой стороны, это действие вызывает внимание правоохранительных органов и судебных экспертов;
- раскрытие содержания понятия «Существенность»;
- подробно расписана работа с информацией;
- возможность различной детализации описания в отчете;
- смешанная форма отчета;
- появились предпосылки стоимости.

В «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» идет разделение ФСО на общие и специаль-

ные, есть приоритет общих над специальными, раскрыта существенность, корректировка терминологии и три уровня требований.

В «Виды стоимости (ФСО II)» появляются предпосылки стоимости. Из различных вариантов предпосылок стоимости делается вывод о том, какой вид стоимости необходим в конкретной оценке. В ФСО II впервые включается новый вид стоимости – равновесная. Члены РГ по развитию ФСО при Союзе СРО считают, что это неудачный перевод термина Equitable value из МСО (IVS-2017).

Этот вид стоимости введен в Международных стандартах оценки (МСО) для оценки меновой стоимости в сделках между взаимозависимыми сторонами (не типичными, не независимыми, а наоборот – взаимно зависимыми).

Примеры применения этого вида стоимости:

- 1) внутрифирменная продажа миноритарного пакета акций «между собой»;
- 2) сделки между арендатором и арендодателем, в которых цена ниже или выше рыночной и выгодна обоим сторонам сделки;
- 3) продажа участка (или квартиры) соседу, которому жизненно важно расширение – обоим может быть выгодна цена выше рыночной.

Точный перевод Equitable value – стоимость, равно-справедливая (или равноправная) для обеих сторон сделки, но не равновесная.

В «Процесс оценки (ФСО III)» имеются методические рекомендации, если их утвердил Минэкономразвития РФ, то оценщик обязан им следовать или обосновать неиспользование методических рекомендаций. Появляются два вида допущений: условно просто допущения и специальные допущения, работа с информацией.

В «Задание на оценку (ФСО IV)» появилось положение о необходимости указания ссылок на конкретные правовые акты.

В «Подходы и методы оценки (ФСО V)» появилась возможность оценщика рассматривать возможность применения всех подходов к оценке. Избегать завышенных или заниженных цен предложений, необходимость документирования.

В «Отчет об оценке (ФСО VI)» появились требования: требование существенности, та существенная информация, которая была использована при определении стоимости, информация должна быть подтвержден-

дена ссылкой на источники, отчет должен содержать достаточное количество сведений для того, чтобы оценить квалификацию специалиста. Также отчет может существовать в электронном и бумажном виде.

Разработаны две версии новых ФСО, ориентированных на МСО:

1 версия регулятора ФСО 2022 (анонимные авторы) ;

2 версия ФСО 2022-2 Союза СРОО (РГ Неймана Е.И., Мягков В.Н., Кузнецов Д.Д., Слуцкий А.А. Рецензенты: Грибовский С.В., Козин П.А., Козырь Ю.В., Косорукова И.В., Кулаков К.Ю. Действует по заданию Председателя Совета Союза ССО Луняка А.Н.).

Недостатки ФСО 2022:

- Терминологические противоречия;
- Исключаются неоднозначные определения и положения, допускающие необоснованные претензии к результату и отчету об оценке;

- Учитывается положительная практика, закрепленная в стандартах и правилах оценочной деятельности СРОО, методических документах СРОО;

- Учитывается ряд положений из действующих редакций ФСО-2015, которые не попали в ФСО-2022, однако представляют ценность для повышения качества оценочных услуг;

- Минимизируются проблемы, возникающие из-за наличия противоречий между ФЗ – 135 и иными законодательными актами, касающиеся вопросов оценочной деятельности;

- Развивается требование ст.12 и ст. 13 ФЗ – 135 о достоверности и доказательности оценки.

Также необходимо продолжать разработки методического обеспечения для судебной оценочной экспертизы, чтобы:

- Достигнуть большей объективности, например в выборе объектов-аналогов, проводя исследования в соответствии с требованиями судебно-экспертного законодательства;

- Стремиться строить расчеты на базе фактических рыночных данных, а не на базе справочников и других материалов, которые готовятся с коммерческими целями, и не имеют «строгой научной и практической основы»;

- Учитывать, что с точки зрения научных основ величина заданного вида стоимости

объекта изначально существует в виде диапазона/интервала, из которого обоснованно получают конкретное число;

- Исследовать вопрос о стоимости объективно, полно и всесторонне – «на строго научной и практической основе», как это предписано законодательством о судебно-экспертной деятельности, а не только на «основе профессионального суждения», как по «новым» ФСО 2022.

Недостатки ФСО 2022 года:

- появились новые, нераскрытые сущности, а именно: достаточность, надежность информации, комментарий относительно отказа от применения подхода и квалифицированный специалист;

- три уровня требований, на первый взгляд, это огромный шаг вперед, приближение к международным стандартам оценки, но де-факто по тексту стандартов существует не три уровня требований, а больше, а также есть непонимание со стороны следственных органов, государственных судебных экспертов;

- детализация описания, т.е. это может быть как элемент, который принесет пользу, так и потенциальные проблемы;

- предпосылки стоимости, которые в будущем могут принести пользу, но это работает в тот момент, когда будут разработаны соответствующие нормативно-правовые акты.

Результаты исследования и их обсуждение

Оценщики могут попасть в потенциально неконкурентное положение, если заказчикам не удалось определить должную правовую конструкцию в договоре. С ростом активности оценочных организаций и оценщиков на рынке возрастает также и вероятность попасть в такую ситуацию. Однако несмотря на данную проблему, можно предпринять меры для перестройки договора на оценку, чтобы защитить оценщика от возможной неконкурентной ситуации. Например, включение в договор пункта уточнения всех вопросов и правил проведения оценочных работ, а также установление правила изменения цены в случае изменения условий сделки или самого объекта оценки. Проблемой может стать неправильное толкование обновленной версии федеральных стандартов оценки.

Заключение

При вступлении в силу новых федеральных стандартов оценки мы можем наблюдать за ростом цен на услуги по независимой оценке и экспертизе отчетов.

Можно сделать предположение о том, что для получения безопасности и точности

результатов все организации отныне будут готовы платить больше денег для правильного процесса оценки.

Безусловно, вступление в силу обновленных федеральных стандартов оценки и будет определенным бонусом для различных организаций.

Библиографический список

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ (последняя редакция). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (дата обращения: 15.05.2023).
2. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)"».
3. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"».
4. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)"».
5. Приказ Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)"».
6. Федеральный Закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» принят ГД ФС РФ 17.06.1997 (с доп. и изм. 13.07.2015 г.).
6. Трухина Н.И., Баринов В.Н., Чернышихина И.И. Основы экономики недвижимости: учеб. пособие. Воронеж: Воронежский ГАСУ, 2014. 185 с.
7. Григораш Е.В., Самодурова С.А., Шишканова А.И., Гулбердиев Ш.Ш. Методология определения рыночной стоимости недвижимости с учетом современных условий // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2020. № 6-2. С. 222-228.
8. Григораш Е.В., Самодурова С.А., Мышовская Л.П., Григораш В.В. Особенности оценки права требования на современном этапе // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2020. № 4-1. С. 36-43.
9. Трухина Н.И., Григораш Е.В., Ли С.А., Повалюхина М.А. Исследование проблем государственной кадастровой оценки на современном этапе // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2023. № 5-1. С. 148-154.