



**Архитектурно-строительный ин-  
ститут**

**Кафедра строительных технологий и  
материалов**

## ***Оценка собственности***

### ***Часть 1***

***Конспект лекций***

***Новокузнецк***

***2015***

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования

«Сибирский государственный индустриальный университет»

**О.С. Абрамович**

## **Оценка собственности**

### **Часть 1**

Конспект лекций по дисциплине  
«Оценка собственности»

Новокузнецк

2015

**УДК 657.372.5**  
**ББК 65. 290.5я7**  
**А 162**

Рецензенты:

кандидат технических наук, профессор СибГИУ,  
заведующий кафедрой инженерных конструкций  
Н.Н. Алешин;  
председатель Кемеровского регионального отделения общероссий-  
ской общественной организации  
«Российское общество оценщиков»,  
директор ООО «Центр профессиональной оценки Трио»  
В.Е. Скориков

**Абрамович О.С.**

**Оценка собственности. Ч.1 : конспект лекций /**  
**О.С. Абрамович; Сиб. гос. индустр. ун-т. – Новокузнецк : Изд.**  
**центр СибГИУ, 2014. – 93 с.**

В конспекте рассмотрены основные аспекты оценки собственности: общие вопросы теории, практики, оценки, нормативно-правового регулирования, информационного обеспечения оценочной деятельности, методологии и технологии ее осуществления, включая приемы, методы и алгоритмы оценки отдельных видов активов.

Предназначен для студентов, обучающихся по направлению подготовки 270800.62 Строительство.

## Содержание

Предисловие.....	5
Тема 1. Теоретические основы оценочной деятельности.....	6
1. Экономические теории стоимости и основные концепции оценки.....	6
2. Понятийный аппарат оценочной деятельности.....	11
2.1 Понятия «ценность» и «стоимость».....	12
2.2 Общеэкономические понятия «цена» и «затраты».....	14
3. Принципы оценки стоимости собственности.....	15
Тема 2. Регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации.....	19
1. Классификация имущества и имущественных прав для целей оценки.....	19
2. Виды и формы собственности.....	20
3. Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».....	22
3.1 Государственное регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации.....	31
3.2 Саморегулируемые организации оценщиков.....	34
4. Стандартизация оценочной деятельности.....	47
4.1 Национальные стандарты оценки.....	47
4.2 Зарубежные стандарты оценки.....	63
Тема 3. Технология оценочной деятельности. Основные этапы процесса оценки.....	69
3. Постановка задачи, заключение договора на оценку, разработка плана оценки.....	70
2. Сбор данных об объекте оценки, верификация информации.....	75
3. Анализ ЛНЭИ объекта оценки.....	77
4. Выбор подходов и методов оценки, проведение оценочных расчетов.....	78
5. Согласование результатов, полученных различными подходами и установление итоговой величины стоимости объекта оценки.....	79
6. Составление отчета о результатах оценки объекта оценки.....	81
Тема 4. Экономико-математический аппарат оценки собственности. Временная оценка денежных потоков.....	81
1. Некоторые теоретические аспекты временной оценки денежных потоков. Шесть функций сложного процента.....	82
2. Сложный процент.....	84



3. Дисконтирование .....	86
4. Текущая стоимость аннуитета .....	86
5. Периодический взнос в погашение кредита.....	88
6. Будущая стоимость аннуитета .....	88
7. Периодический взнос в фонд накопления.....	88
8. Взаимосвязи между функциями.....	89
Библиографический список .....	91

## Предисловие

Развитие российской экономической науки и практики в переходный период привело к формированию нового для отечественного рынка вида деятельности и соответствующей ей отрасли специальных знаний – оценке объектов собственности.

Всякие блага (предметы, имущество, вещи) создаются, приобретаются, продаются для удовлетворения определенных потребностей, а также для получения доходов и выгод от их владения и использования. От способности конкретного объекта собственности удовлетворять имеющиеся потребности, от тех преимуществ, которые приносит или принесет обладание таким объектом, зависит его ценность, а, следовательно, стоимость.

Все операции и сделки с объектами собственности требуют знания стоимости таких объектов. В рыночных условиях стоимость не задается директивно, а определяется в зависимости от комбинации различных факторов, тенденций и изменений в экономике и в жизни общества в целом. А потому необходимость определения стоимости объектов собственности возникает постоянно.

Кроме того, понимая ключевое значение категории «цена» для характеристики процессов в экономической системе, неизбежно приходят к выводу о непреходящем значении понятия «оценка» как комплексного показателя меры значимости выгоды, целесообразности получения конкретного результата деятельности, а также ресурсов, обеспечивающих данный результат. Именно оценка собственности является мерой эффективности управления различными объектами собственности.

В настоящем конспекте лекций изложены основополагающие вопросы, составляющие суть оценочной деятельности. В издании сделана попытка дать, по возможности, комплексное представление о теоретических, методологических, законодательных основах оценки и практическом их применении в ситуациях оценки различных видов собственности.

Конспект лекций позволит студентам, а также начинающим оценщикам ознакомиться с законодательными, методологическими и технологическими аспектами процесса оценки разного рода активов, изучить и освоить инструментарий некоторых практических расчетов, проводимых в рамках оценки.

## Тема 1. Теоретические основы оценочной деятельности

### План

1. Экономические теории стоимости и основные концепции оценки
2. Понятийный аппарат оценочной деятельности
3. Принципы оценки стоимости собственности

#### 1. Экономические теории стоимости и основные концепции оценки

Теория оценки базируется на экономической теории, являясь прикладной экономической дисциплиной.

Различают три концепции оценки, которые сформировались в такой последовательности:

- ✓ затратная концепция;
- ✓ рыночная концепция;
- ✓ доходная концепция.

Фундаментами каждой концепции стали определенные экономические теории:

- ✓ теория трудовой стоимости и концентрации затрат;
- ✓ теория факторов производства;
- ✓ теория определенной полезности;
- ✓ теория спроса и предложения.

**Теория трудовой стоимости** (разработана представителями английской классической политэкономии: В. Пети, А. Смитом, Д. Рикардо) утверждает, что основой цены является *стоимость, созданная трудом*.

По Петти в отношении каждого товара имеется политическая цена, под которой понимается *рыночная цена*, определяемая соотношением спроса и предложения, и *естественная цена (стоимость)*, скрывающаяся за колебаниями рыночных цен. Естественная цена товара определяется количеством металлических денег, в среднем получаемым за него. Количество этих денег зависит от соотношения затрат труда на производство единицы товара с затратами труда на производство денежного материала (во времена Петти – серебра).

По Смиту, меновая стоимость товаров (их количественное соотношение в обмене) определяется количеством труда, затраченного на производство обмениваемых товаров. Смит очень четко определил и разграничил *потребительскую* и *меновую* стоимость товара. Он вы-

явил закономерность: стоимость обязательно должна выражаться в меновых пропорциях, в количественном отношении обмена товаров, а при развитых рыночных отношениях – в деньгах. При этом *величина стоимости* определяется не фактическими затратами труда отдельного производителя, а *затратами которые в среднем необходимы для сложившегося состояния производства*.

Развивая теорию стоимости Рикардо доказал, что земля как фактор производства не создает стоимость товаров, а приносимый ею доход (земельная рента) – результат труда наемных работников, обусловлен действием закона стоимости. Следовательно, единственным источником стоимости является лишь труд, затраченный на изготовление товара. По Рикардо труд – единственное и конечное основание цены. Рикардо выявил зависимость величины стоимости товара от уровня развития производительности труда.

Продолжая и развивая теорию трудовой стоимости, К.Маркс пришел к выводу, *что цена – это денежное выражение стоимости*, а сама стоимость создается живым трудом наемных работников.

Формула стоимости, согласно трудовой теории:

$$W = c + v + m, \quad (1)$$

где  $W$  – стоимость товара, совокупность общественно необходимых затрат труда;

$c$  – затраты овеществленного труда (стоимость износа средств труда, потребленного сырья, материалов, топлива, комплектующих);

$v$  – оплата труда наемных работников;

$m$  – прибавочная стоимость («неоплаченный» живой труд);

$(c + v)$  – издержки предпринимателя, затраты хозяйствующего субъекта.

От *затратного направления в теории ценообразования*, которое базируется на учете совокупных затрат производства и опирается на *трудовую теорию стоимости (ТТС)* берет начало ***затратная концепция в теории оценки***.

***Теория факторов производства.*** Объективно компоненты стоимости обусловлены тремя факторами, ее создающими: *капитала (средства производства), труда и земли*. Современные экономисты добавили четвертый фактор – *предпринимателя (менеджмент)*. В последнее время к классическому набору четырех факторов добавлены еще два – *интеллектуальная собственность и информация*.

Доходность производства – результат деятельности всех привлеченных факторов, каждый из которых должен быть оплачен вновь

произведенной стоимостью из доходов от реализации (таблица 1). Общим определяющим свойством всех факторов производства является их ограниченность по отношению к безграничности потребностей.

Таблица 1. – Факторы производства и виды их компенсации

Фактор	Вид компенсации
Труд	Заработная плата
Капитал	Процент, дивиденды
Менеджмент	Прибыль, вознаграждение менеджмента
Земля	Рента (налоги, арендная плата)
Интеллектуальная собственность	Роялти, паушальный платеж
Информация	Денежные средства

Теория факторов производства далее трансформировалась в *теорию издержек производства* и было положено начало нетрудовым теориям стоимости.

**Теория предельной полезности.** В основе цены, согласно этой теории, лежит *полезность*, уровень которой каждый участник обмена определяет из собственных субъективных представлений. Наибольший вклад в развитие этой теории внесла «австрийская школа» (К. Менгер, Ф. Визер, Е. Бем-Баверк).

Если ТТС выводит цену из общественной стоимости, то теория предельной полезности отслеживает закономерность «*полезность – ценность – цена*». Полезность может быть классифицирована по-разному.

**Общая и предельная полезность.** Общая (совокупная) полезность – удовлетворение, получаемое от определенного набора благ. Предельная – приращение, увеличение общей полезности в результате приобретения дополнительной единицы этого блага.

**Положительная и отрицательная полезность.** Если большее количество блага предпочитается меньшему, то это полноценный товар с положительной полезностью. Это характерно для большинства благ. Если же ситуация противоположна, то товар является неполноценным, с отрицательной полезностью (скоропортящееся продовольствие).

**Количественная и порядковая полезность.** Количественная полезность заключается в возможности не только определить, что один товар полезнее, чем другой, но и насколько (как правило путем ран-

жирования). Через ранжирование может быть выделена порядковая полезность, которая характеризует относительную полезность одного товара по отношению к другому.

*Абстрактная и конкретная полезность.* Абстрактная (родовая) полезность – способность блага удовлетворять какую-либо потребность человека (по существу аналогична категории потребительской стоимости). Конкретная полезность – субъективная оценка пользы данного образца данного блага для данного субъекта.

При ограниченности ресурсов индивид должен решить, как наилучшим образом распределять свои средства для удовлетворения потребностей. К. Менгер определяет ценность как суждение, которым обладают хозяйствующие субъекты по поводу благ, находящихся в их распоряжении. То есть ценности не могут существовать вне сознания этих субъектов.

Одна из основ маржинализма (*marginal* – предельный) – принцип рационального поведения человека в рыночной экономике. Равенство предельных полезностей здесь – критерий оптимального выбора, который распространяется на все стороны хозяйственной жизни. Модель предельной продуктивности условна и искусственна.

Бем-Баверк ввел понятие субъективной и объективной ценности. *Субъективная ценность* – личная оценка товара потребителем и продавцом; *объективная* – цены, которые формируются на рынке в ходе конкуренции. При этом цена товара – результат столкновения на рынке различных субъективных оценок продавцов и покупателей.

В ходе развития теории предельной полезности сформировались два направления, различающиеся трактовкой проблем измерения полезности. Выделилось *кардиналистское* направление (с искусственными способами измерения абсолютной величины полезности) и *ординалистское* (с выделением в качестве исходной точки существующие на рынке предпочтения покупателей).

Несмотря на то что все построения теории предельной продуктивности абстрактны, условны, искусственны, они не бесполезны при разработке и принятии ценовых решений:

- ✓ мотивы покупателей, психологию ценовосприятия необходимо рассматривать в качестве существенного ценообразующего фактора;

- ✓ производители и продавцы должны изучать возможных потребителей-покупателей, выявлять покупательские предпочтения, конкретные полезности;

- ✓ потребитель всегда стремится к оптимальному соотношению «цена – качество»;
- ✓ в практическом ценообразовании важно учитывать степень насыщения потребления различными благами, масштабы и динамику доходов потребителей-покупателей.

**Теория спроса и предложения.** Затратный и ценностный подходы в ценообразовании односторонни. В эволюции теории стоимости огромное значение имели идеи А. Маршалла. Суть его идей – *теория цены*. С точки зрения установления цены *равное значение* придается двум силам – *спросу и предложению*. Спрос, как правило, при падении цены растет, при ее росте – снижается; предложение в большинстве случаев с ростом цены растет, а при снижении – падает. *Цена равновесия* (устойчивая цена) устанавливается в точке, где спрос уравнивается с предложением. При этом цена тяготеет к денежным издержкам производства, но они в обычных условиях не связаны со стоимостью, а сами определяются соотношением спроса и предложения на те факторы производства, которые образуют эти издержки. Предельные полезности у Маршалла выступают как максимальные цены (*цены спроса*), какие потребитель готов заплатить за определенное благо. Минимальной ценой считается цена потребления. Маршалл ввел понятие *эластичности спроса и предложения по цене*, доказал, что значимость влияния предложения и спроса *меняется по времени*.

Теория спроса и предложения, дополненная теорией предельной продуктивности, представляет из себя наиболее приемлемую научную базу *фирменного ценообразования*.

*Рыночная концепция* в оценке сформировалась на основе нескольких вышеизложенных направлений в теории цены. Эта концепция предполагает, что стоимость активов определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии сформированного финансового рынка. При этом предполагается, что «сходное» рынок оценит «сходным образом», а, значит, данные о реальных ценах продаж активов могут служить приемлемым ориентиром для определения стоимости объекта оценки.

В двадцатом веке теория цены эволюционно развивалась. Так, в пятидесятых годах прошлого века, учеными Чикагского университета под руководством М. Фридмана было выявлено, что деньги – это главный инструмент, воздействующий на совокупный спрос и пред-

ложение. По их мнению, под воздействием количественного роста денег, происходит рост цен.

В рамках современного монетаризма установление абсолютного уровня цен связывается исключительно с массой денег в обращении. Эта проблема включена составной частью в *теорию денег и денежного обращения*.

С учетом современных условий цену следует рассматривать как результат функционального взаимодействия набора ценообразующих факторов. В обобщенном виде *цена – это денежное выражение стоимости, находящейся под влиянием факторов спроса, предложения и денег*.

Доходная концепция в оценке считается наиболее приемлемой с точки зрения инвестиционных мотивов, так как любой инвестор, вкладывающий в активы, в конечном счете приобретает не эти активы, а *будущие потоки доходов*, которые позволят окупить вложенные средства и получить прибыль. Согласно этой концепции, для определения стоимости доходного актива предполагаемые будущие доходы и выгоды от обладания этим активом капитализируются на дату оценки с учетом их рискованности.

Теоретически каждая из трех концепций оценки (затратная, рыночная, доходная) порождает одноименный подход в оценке стоимости объекта собственности:

- ✓ затратный подход;
- ✓ рыночный подход;
- ✓ доходный подход.

Современная экономическая наука выделяет наряду с *теорией стоимости* (Theory of Value) новую дисциплину – *теорию оценки стоимости* или *теорию стоимостной оценки* (Theory of Valuation).

Методология оценки стоимости видоизменяется в зависимости от преобладающих парадигм экономической науки, формирующихся в результате возникновения новых экономических теорий и практики оценочной деятельности.

## **2. Понятийный аппарат оценочной деятельности**

Взаимосвязь между фундаментальной экономической наукой и практическим знанием осуществляется через систему понятий, зачастую эти понятия сильно различаются. Термины и их экономические интерпретации теоретиками и практиками оценки не всегда совпадают.



## 2.1 Понятия «ценность» и «стоимость»

**Ценность** – понятие, широко используемое в философии и социологии. Оно указывает на человеческое, социальное и культурное значение определенных явлений действительности. Ценности, понимаемая как положительная или отрицательная значимость объектов окружающего мира для субъектов отношений, определяется не свойствами этих объектов самих по себе, а их вовлеченностью в сферу человеческой жизнедеятельности, интересов, потребностей, социальных отношений. Это понятие широко применяется в теории ценностей – *аксиологии* (философском учении о природе ценностей, об их месте в реальности, о структуре ценностного мира).

**Стоимость** (Value) – политэкономическая категория, характеризующая взаимоотношения между товарами (услугами), доступными для приобретения, и субъектами рынка (теми, кто их покупает или продает).

Стоимость является *денежным эквивалентом* ценности конкретного товара (услуги) в *конкретный момент времени в условиях конкретного рынка* (в этом смысле – свойством товара). Стоимость формируется вне зависимости от того, существует ли ее измеритель в виде оценщика и осуществляется ли процесс оценки.

Теория оценки определяет набор элементов, обуславливающий формирование стоимости для конкретного объекта:

- 1) полезность;
- 2) платежеспособный спрос;
- 3) дефицитность (ограниченность предложения);
- 4) отчуждаемость прав (передаваемость);
- 5) охраноспособность права (для объектов интеллектуальной собственности).

Стоимость *не формируется* при отсутствии хотя бы одного из первых трех элементов, а при отсутствии четвертого не возникает *рыночная стоимость*.

Стоит рассмотреть соотношение двух стоимостных понятий – *стоимости как экономической категории* (отражающей свойства товара, воплощающего в себе затраты производителя) и *оценочной стоимости* (являющейся продуктом аналитической деятельности оценщика).

*Оценочная стоимость* при сохранении свойств, заданных определением стоимости в общеэкономическом смысле, приобретает дополнительные свойства. *Оценочная стоимость* – *многокритериальная*

*количественная* характеристика, выражающая полезность объекта в общепринятых единицах измерения, но она всегда – *расчетная величина*, количественно выражающая ценность объекта оценки в деньгах на конкретный момент времени в условиях конкретного рынка. Оценочная стоимость является расчетной суммой средств, выраженной в деньгах, следовательно:

- ✓ всегда является результатом расчета и не существует без субъекта, осуществляющего расчет, то есть зависит от него;
- ✓ представляет собой меру ценности определенного объекта для конкретного субъекта рынка или рынка в целом;
- ✓ определяется в соответствии с целью и функцией оценки и в этом зависит от субъекта оценки;
- ✓ всегда относится к конкретному моменту времени (дате оценки).

В зависимости от целей оценки и комбинации учитываемых факторов могут рассчитываться *различные виды* оценочной стоимости.

Теория оценки разделяет все виды оценочных стоимостей на следующие *типы*:

- ✓ стоимости рыночного типа;
  - ✓ стоимости нерыночного типа (например, рассчитываемые нормативно);
- а также
- ✓ стоимости в обмене;
  - ✓ стоимости в использовании.

Каждый *тип* стоимости включает несколько *видов* стоимостей.

*Стоимости в обмене* – объективные, рассчитанные (или назначенные) под влиянием рыночных факторов спроса и предложения в расчете на приобретение собственности абстрактным среднестатистическим покупателем на открытом и конкурентном рынке (обоснованная рыночная стоимость, ликвидационная стоимость, кадастровая стоимость).

*Стоимости в использовании* – субъективные, рассчитанные под влиянием представлений о потребностях конкретного инвестора или пользователя для функционирующего в надлежащих условиях объекта (инвестиционная стоимость, потребительская стоимость и т. д.).

Нельзя однозначно считать стоимости в обмене рыночными стоимостями, а стоимость в использовании нерыночными. Существуют исключения: некоторые нормативные стоимости (например, ка-

дастровая), не являясь в полном смысле рыночными, являются объективными и могут быть представлены в обмене. Кроме того, существует особый вид стоимости в использовании – рыночная стоимость в текущем использовании (специальный вид рыночной стоимости).

Важно знать определения стоимости, *не относящиеся* к видам оценочных стоимостей:

- ✓ *текущая стоимость* – суммарная величина дисконтированных будущих предполагаемых потоков доходов от объекта оценки за определенный период времени (прогнозный период);

- ✓ *контрактная стоимость* – предполагаемая цена сделки, зафиксированная в договоре (контракте).

## 2.2 Общеэкономические понятия «цена» и «затраты»

**Цена (*price*)** – показатель, обозначающий конкретную сумму денег, требуемую, предлагаемую или уплаченную за собственность в рамках конкретной сделки. Понятие цены соотносится с некоторой (возможно, предполагаемой, но конкретной, с оговоренными условиями) *сделкой, временной и пространственной* параметры которой определены однозначно. Цена является атрибутом сделки, она является *историческим фактом*.

Следует *различать* понятия «оценочная стоимость» и «цена»:

- ✓ цена соотносится с некоторой конкретной (совершенной или планируемой) сделкой, которая для ряда оценочных стоимостей (в пользовании) не предполагается;

- ✓ цена – исторически свершившийся факт, а оценочная стоимость не является историческим фактом (однозначно определен лишь временной фактор – дата оценки);

- ✓ структура цены в ценообразовании жестко определена, алгоритм ее расчета учитывает определенный набор ценообразующих факторов, определенных формулой расчета, вне зависимости от того, кто ее применяет. При этом результат един. Алгоритм и методы расчета оценочной стоимости всегда зависят от ее вида, количество стоимостных факторов теоретически не ограничено, степень упрощенности применяемой модели расчета зависит от субъекта оценки. Результат оценки – субъективное мнение оценщика.

Но оценочная стоимость и цена – понятия *взаимосвязанные*:

- ✓ с одной стороны, в основу расчета оценочной стоимости закладывается информация о ценах (для целей оценки цены служат первичным информационным материалом);

✓ с другой стороны, в основе процесса установления цены зачастую лежит представление о некоторой внутренней характеристике собственности, являющейся стоимостной.

**Затраты (cost)** – количественное выражение денежных средств, необходимых для создания или приобретения объекта оценки. Термин в переводе с английского означает общие затраты, произведенные собственником для приобретения определенного объекта в собственность. В оценке термин «затраты» трактуется упрощенно и однозначно. Но в оценке затраты следует дифференцировать в зависимости от того, кто их осуществляет – производитель или приобретатель объекта оценки. Затраты формируются *по-разному* для различных субъектов рыночных отношений, а также различаются *структурно*:

✓ *затраты для производителя* – затраты на создание объекта (включают затраты на производство и реализацию), это многоцелевой экономический показатель. В российском бухгалтерском учете затраты для производителя (себестоимость) влияют на формирование оценочной стоимости, но однозначно ее не определяют;

✓ *затраты для потребителя* учитывают, что при приобретении собственности к цене добавляются затраты на фрахт, налоги, монтаж, и иные расходы, которые несет инвестор (покупатель).

### **3. Принципы оценки стоимости собственности**

Теоретической базой оценочной деятельности в Российской Федерации является набор оценочных принципов, сформулированных в результате опыта зарубежных и отечественных экспертов-оценщиков. Совокупность оценочных принципов – система аксиом оценки

Обычно они подразделяются на 4 группы:

✓ принципы, основанные на представлениях собственника (пользователя, инвестора);

✓ принципы, отражающие взаимоотношения компонентов собственности (основанные на эксплуатационных характеристиках объекта оценки);

✓ принципов, обусловленные влиянием рыночной среды;

✓ принцип лучшего наиболее эффективного использования (ЛНЭИ, ННЭИ, НЭИ) собственности.

**Первая группа принципов – принципы, основанные на представлениях собственника (пользователя, инвестора) (Principles based on user perception).** На основе принципов этой группы форми-

руются базовые концепции и модели поведения субъекта (собственника, пользователя, инвестора) по отношению к объекту оценки.

**Принцип полезности** (*utility*) – способность собственности удовлетворять потребности конкретного пользователя в данном месте и в течении определенного периода времени.

**Принцип замещения** (*substitution*) – разумный потенциальный приобретатель собственности не заплатит за нее больше наименьшей цены, запрашиваемой за аналогичный объект собственности с такой же степенью полезности. Этот принцип предполагает наличие выбора для покупателя, он показывает, что объекту оценки всегда может быть найдена разумная замена в виде подобного существующего на рынке объекта.

**Принцип ожидания** (*anticipation*) – стоимость объекта оценки связывается с ожиданием доходов или иных выгод от обладания этим объектом. Принципы этой группы позволяют оценить эксплуатационные характеристики объекта оценки и их влияние на процесс формирования стоимости, причем как по отдельности, так и через характер их взаимоотношений.

**Вторая группа принципов – принципы, отражающие взаимоотношения компонентов собственности (основанные на эксплуатационных характеристиках объекта оценки)** (*Principles associated with land and improvement*)

**Принцип остаточной продуктивности** (*surplus productivity*) заключается в оценке чистого дохода, остающегося после того, как оплачены расходы на труд, капитал, землю и управление.

**Принцип вклада (предельной продуктивности)** (*contribution, Marginal productivity*) – определение суммы, на которую увеличивается стоимость собственности или доходов, полученных от владения или вследствие какого-либо ее улучшения или дополнения к действующим факторам производства (труду, капиталу, управлению, земле). Вклад может быть и негативным, когда фактически произведенные затраты понижают стоимость собственности.

**Принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи (продуктивности)** (*increasing and decreasing returns*) По мере добавления ресурсов к основным факторам производства доход имеет тенденцию увеличиваться растущими темпами до определенного момента, после которого отдача хотя и растет, но не столь быстро. Замедление темпов роста дохода происходит до тех пор, пока прирост стоимости не станет меньше, чем прирост затрат на добавленные ресурсы.

**Принцип сбалансированности (пропорциональности) (balance).** Любому типу собственности соответствует оптимальное сочетание факторов производства, при котором достигается максимальная стоимость. Если нарушается этот принцип, то появляется «недоулучшенная» или «переулучшенная» собственность.

**Принцип оптимального (экономического) размера (economic size).** На любом рынке существует оптимальное количество земли, необходимое для наиболее эффективного использования различных типов собственности.

**Принцип экономического разделения и соединения имущественных прав собственности (economic division).** Имущественные права и физическую сущность объекта оценки следует разделять и соединять так, чтобы увеличить общую стоимость собственности. Разделение прав может осуществляться по-разному, например:

- ✓ *физическое разделение* – разделение прав на пользование воздушным пространством, поверхностными участками земли, недрами;

- ✓ *разделение по времени владения* – различные виды аренды, пожизненное владение, будущие имущественные права;

- ✓ *разделение по праву пользования* – ограниченное право, пользования имуществом, лицензия на отдельные виды деятельности;

- ✓ *разделение по видам имущественных прав* – совместная аренда, партнерство, траст, корпорация, опцион, контракт с оговоренными условиями продажи;

- ✓ *разделение по правам кредитора вступить во владение имуществом* – зкладные, залоги, судебные залоги, участие в капитале.

**Третья группа принципов – принципы, обусловленные влиянием рыночной среды (Principles associated with the market environment).** Эти принципы связаны с рыночной инфраструктурой, являются интерпретацией для прикладной теории оценки тех общеэкономических закономерностей, которые характерны для рыночной среды.

**Принцип зависимости (dependency).** Стоимость оцениваемой собственности зависит от характера и стоимости окружающей собственности. Выражается и в том, что сама оцениваемая собственность влияет на стоимость окружающих объектов в данном регионе.

**Принцип соответствия (conformity).** Максимальная стоимость возникает тогда, когда уровень архитектуры, удобств и характера использования собственности соответствует потребностям и ожиданиям

местного рынка. Реализуется через принцип прогрессии или принцип регрессии. *Принцип прогрессии* заключается в том, что стоимость недоулучшений собственности повышается, благодаря окружающей среде. *Принцип регрессии* состоит в том, что имеет место уменьшение стоимости собственности при ее переулучшении относительно рыночных условий.

***Принцип предложения и спроса (supply and demand)***. На стоимость объектов собственности очень влияет соотношение спроса и предложения. Если спрос превышает предложение, то цены растут. Если предложение превышает спрос – падают. Цены стабильны, если спрос соответствует предложению. Большое влияние на цены оказывает искусство торгов, число участников торгов, схемы финансирования и иные факторы. Обычно спрос оказывает на цену большее влияние, чем предложение, так как он более изменчив.

***Принцип конкуренции (competition)***. Если свободные инвесторы почувствуют избыточные или монопольные прибыли (превышающие те, которые разумно необходимы для компенсации предпринимательской деятельности) на каком-либо рынке, он постараются проникнуть на этот рынок. Более высокие, чем обычно, прибыли стимулируют обострение конкуренции. Этот принцип отражает регулирующее действие рыночных механизмов: когда прибыль на рынке превышает уровень, необходимый для оплаты факторов производства, на этом рынке обостряется конкуренция, что ведет к снижению среднего уровня доходов. Сверхприбыль на определенном этапе развития рынка может стимулировать привлечение капитала и создание на этом рынке условий для конкуренции. Но в сочетании с монополизмом сверхприбыль ведет к разрушению конкуренции, подрывает рынок, искажая реальную стоимость рыночных объектов.

***Принцип изменения (change)***. Ситуация на рынке постоянно меняется. Появляются новые объекты, существующие – перепрофилируются. Изменяются экономическая, техническая, социальная, демографическая, политическая, экологическая сферы, влияющие на стоимость оцениваемых объектов собственности. Следовательно, стоимость объектов собственности постоянно изменяется под воздействием внутренних факторов, окружающей и рыночной среды. Отсюда возникает необходимость оценки на конкретную дату.

***Принцип лучшего и наиболее эффективного использования (ЛНЭИ, НЭИ, ННЭИ) (Highest and the best use)***. Является основным принципом при оценке собственности, т. к. определяет выбор факто-

ров, влияющих на стоимость собственности. Предусматривает разумное и возможное использование объекта оценки, которое обеспечит ему наивысшую текущую стоимость на конкретную дату оценки. Данный принцип является объединяющим для всех других принципов. Он утверждает, что ЛНЭИ – это использование, выбранное из ряда вариантов, которое одновременно:

- 1) физически (технически) осуществимо;
- 2) юридически допустимо;
- 3) финансово обоснованно;
- 4) максимально продуктивно (приводит оцениваемую собственность к наивысшей стоимости).

## **Тема 2. Регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации**

### **План**

1. Классификация имущества и имущественных прав для целей оценки.
2. Виды и формы собственности
3. Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
  - 3.1 Государственное регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации.
  - 3.2 Саморегулируемые организации оценщиков.
4. Стандартизация оценочной деятельности.
  - 4.1 Национальные стандарты оценки.
  - 4.2 Зарубежные стандарты оценки.

### **1 Классификация имущества и имущественных прав для целей оценки**

*Правовое регулирование*, понимаемое как установление и реализация определенного общественного порядка, охватывает в первую очередь *имущественные отношения* (товарно-денежные, возмездные).

**Субъекты прав** – это физические и юридические лица, включая государство, которые могут быть носителями субъективных прав и юридических обязанностей.

**Объект права** по законодательству – это те предметы или явления, по поводу которых субъекты права могут выступать в правовые отношения. К их числу относят *вещи*.



Все имущественные правоотношения связаны с передачей, получением и созданием вещей, которые выступают в качестве объектов. Имущественные правоотношения делятся на:

- ✓ *вещные права* (отношения субъекта права к вещам);
- ✓ *обязательственные права* (отношения субъектов права по поводу вещей).

Действия и факты, с наступлением которых лицо приобретает право собственности, называются *способами приобретения прав собственности*, а юридические факты (особенно сделки), служащие основанием для приобретения права собственности, называют *титлом приобретения*. Эти правоотношения имеют товарно-денежную форму, поддаются денежному исчислению и, соответственно, могут быть объектом оценки.

Имущество делится на:

- ✓ *движимое и недвижимое*;
- ✓ *материальное и нематериальное*.

С классификацией имущественных прав сложнее. Гражданские правоотношения делятся на:

- ✓ *имущественные* – экономические отношения, урегулированные нормами гражданского права и приобретшие правовую форму;
- ✓ *неимущественные* (личные).

**Вещные права**, определенные гражданским законодательством, можно разделить на:

- ✓ *право собственности*;
- ✓ *вещные права ограниченного содержания* (право полного хозяйственного ведения имуществом (ст. 114, 294 Гражданского Кодекса (ГК) РФ), право оперативного управления имуществом (ст. 115, 296 ГК РФ));
- ✓ *вещные права лиц, не являющихся собственниками* (право пожизненного наследуемого владения; право бессрочного пользования, сервитуты).

**Обязательственные права** – вид имущественных прав, вытекающих из законов или договоров о переходе прав (не обязательно по поводу вещей), имеющих государственную регистрацию. Примеры обязательственных правоотношений – аренда, залог (как форма обеспечения обязательств).

Особо рассматривается *доверительное управление* имуществом собственника.

## 2 Виды и формы собственности

Понятие собственности имеет важное философское и политико-экономическое значение. Существуют различные определения этого понятия. Собственность – отношения между различными субъектами по поводу принадлежности средств и результатов производства. Эти отношения проявляются через правомочия владения, распоряжения и пользования. Можно использовать формулу (2) при определении понятия «собственность»:

$$C = OC + ПС, \quad (2)$$

где С – собственность;

ОС – объект собственности;

ПС – право собственности на объект.

Собственность не может быть сформирована хотя бы без одной составляющей правой части этого равенства. В качестве объекта собственности для данной формулы может служить имущество любой природы – объекты движимые и недвижимые, материальные и нематериальные.

Действующее российское законодательство определяет следующие *формы собственности* (ст. 212, 214, 215 ГК РФ):

- ✓ государственная;
- ✓ муниципальная;
- ✓ частная.

Формы собственности подразделяются на *виды*. *Частная собственность* бывает двух видов:

- ✓ *частная собственность граждан* (отдельных лиц, членов семьи, объединений граждан, иностранных граждан, фермерского хозяйства);
- ✓ *частная собственность юридических лиц* (кооперативов, акционерных обществ, хозяйственных обществ и товариществ, некоммерческих общественных объединений, иностранных юридических лиц).

К иным формам собственности относится *общая собственность* (ст. 244 ГК РФ), которая подразделяется на два вида (ст. 245 – 255 ГК РФ):

- ✓ *долевая* (если возможно определение доли каждого собственника в праве собственности);

✓ *совместная* (если доли не определены или имущество не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи), либо не подлежит разделу в силу закона (совместная собственность)).

К *государственной собственности* относится имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (*государственная федеральная собственность*) и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам РФ (*государственная собственность субъектов РФ*).

К *муниципальной собственности* относится имущество, принадлежащее на праве собственности муниципальным образованиям.

С точки зрения *оценки* особенно интересны следующие *виды частной собственности*:

- ✓ личная собственность граждан;
- ✓ собственность юридических лиц;
- ✓ общая совместная собственность;
- ✓ общая долевая собственность.

Следует различать понятия «субъект собственности» и «объект собственности».

*Объект собственности* – любое имущество, владение которым разрешено по закону. Любой объект собственности может является источником дохода и объектом рыночной сделки, при этом объектом сделки становится и *право собственника*, так как сделка осуществляется с собственностью.

*Субъект собственности (собственник)* – экономически обособленное юридическое или физическое лицо, обладающее конкретным объектом и имеющее соответствующие экономические интересы. Реализуя эти экономические интересы, субъекты вступают в экономические отношения по поводу владения, пользования и распоряжения принадлежащими им объектами. Права собственников защищены равным образом (п. 4. Ст. 212 ГК РФ).

### **3 Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»**

Государственное регулирование оценочной деятельности обусловлено становлением цивилизованного рынка оценочных услуг, формированием норм и правил его функционирования. Несовершенство рынка оценки, недостаточная квалификация оценщиков, отсутствие достоверной информации, несовершенство законодательства

приводят к возникновению спорных ситуаций, разрешаемых с участием государственных органов.

Основная стратегическая цель государственного регулирования оценочной деятельности – создание в РФ саморазвивающейся и адаптивной к внешним условиям системы оценочной деятельности, обеспечивающей качественные услуги.

Система оценочной деятельности должна обладать целостностью, структурой, целенаправленностью, взаимосвязью с внешней средой.

Основным документом, регулирующим оценочную деятельность в РФ, является ФЗ от 29.07.98г. № 135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30 ноября 2011 г. N 346-ФЗ, от 3 декабря 2011 г. N 383-ФЗ, от 28 июля 2012 г. N 144-ФЗ, от 7 июня 2013 г. N 113-ФЗ, от 2 июля 2013 г. N 185-ФЗ, от 23 июля 2013 г. N 249-ФЗ, от 12 марта 2014 г. N 33-ФЗ, от 4 июня 2014 г. N 143-ФЗ, от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ, от 21.07.2014 № 225 – ФЗ, от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ, от 8 марта 2015 г. N 48-ФЗ).

Данный закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, физическим и юридическим лицам, для совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей. Закон регулируют сделки по оценке собственности независимо от ее вида, распространяется на любой вид собственности.

Закон определяет основные термины в области оценки, в нем определен круг сделок, для которых необходимо проведение оценки объектов оценки.

**Оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в

отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости (ст. 3).

Согласно ст. 4, **субъектами оценочной** деятельности считаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с действующим законодательством (*оценщики*).

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового с юридическим лицом. Обязанности такого юридического лица определены ст. 15.1 135 – ФЗ. Права и обязанности оценщика зафиксированы ст.14, 15.

Оценщик *вправе*:

- ✓ самостоятельно применять методы проведения оценки объекта в соответствии со стандартами оценки;
- ✓ требовать от заказчика при проведении обязательной оценки обеспечения в полном объеме доступа к необходимой документации;
- ✓ получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления оценки;
- ✓ запрашивать в письменной и устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки (за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной). Если отказ в предоставлении такой информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта, оценщик должен указывать это в отчете;
- ✓ привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта других оценщиков и специалистов;
- ✓ отказаться от проведения оценки объекта, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте либо не обеспечил соответствующие договору условия работы;
- ✓ требовать возмещения расходов, связанных с проведением оценки объекта, и денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки по определению суда соответствующей юрисдикции.

Оценщик *обязан*:

- ✓ быть членом одной из саморегулируемых организаций (СРО) оценщиков;

- ✓ соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования 135 – ФЗ, других федеральных законов и нормативных правовых актов РФ, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СРО оценщиков, членом которой он является;
- ✓ соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные сро, членом которой оценщик является, а также уплачивать взносы, установленные такой сро;
- ✓ сообщать заказчику или юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;
- ✓ обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;
- ✓ представлять заказчику информацию о членстве в сро оценщиков;
- ✓ представлять сро оценщиков информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор;
- ✓ представлять ежеквартально в порядке, установленном внутренними документами СРО оценщиков, информацию о подписанных им в этот период отчетах с указанием даты составления отчета и его порядкового номера, объекта оценки, вида определенной стоимости;
- ✓ представлять по требованию заказчика страховой полис и документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;
- ✓ не разглашать информацию, которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, в отношении которой есть требование об обеспечении ее конфиденциальности (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ);
- ✓ хранить копии подписанных им отчетов, а также копии документов и материалов, на основании которых проводилась оценка, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета;
- ✓ предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию согласно законодательству РФ;

✓ предоставлять по требованию заказчика заверенную выписку из реестра сро, членом которой он является.

К **объектам оценки** относятся (ст.5 135 – ФЗ):

✓ отдельные материальные объекты (вещи);  
✓ совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

✓ право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

✓ права требования, обязательства (долги);

✓ работы, услуги, информация;

✓ иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Согласно ст. 8, проведение оценки объектов *является обязательным* в случае вовлечения в сделку объектов оценки, полностью или частично принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

✓ при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;

✓ при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;

✓ при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;

✓ при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;

✓ при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц.

Оценка также *считается обязательной* при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:

✓ при национализации имущества;

✓ при ипотечном кредитовании физических и юридических лиц (в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки);

✓ при составлении брачных контрактов, разделе имущества разводящихся супругов (по требованию одной или обеих сторон) в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;

✓ при выкупе или ином предусмотренном законодательством Российской Федерации изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд;

✓ при проведении оценки объектов в целях контроля за правильностью уплаты налогов (в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы).

Оценка объекта *не является* обязательной:

✓ при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями и учреждениями имуществом, закрепленным за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении (за исключением случаев, если распоряжение имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается с согласия собственника этого имущества);

✓ в случае распоряжения государственным или муниципальным имуществом при реорганизации государственных и муниципальных унитарных предприятий или учреждений;

✓ в случаях, установленных Федеральным законом «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта» и Федеральным законом «Об особенностях управления и распоряжения имуществом и акциями организаций, осуществляющих деятельность в области использования атомной энергии, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

✓ в связи с передачей находящихся в федеральной собственности земельных участков (в том числе с объектами недвижимого имущества, расположенными на них и находящимися в федеральной собственности), а также находящегося в федеральной собственности другого имущества, для формирования имущества Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»; в связи с передачей автомобильных дорог общего пользования федерального значения, находящихся в федеральной собственности, и зе-



мельных участков Государственной компании «Российские автомобильные дороги» в соответствии с Федеральным законом «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги»

✓ в отношении государственного или муниципального имущества, передаваемого по концессионному соглашению концедентом концессионеру (если иное не установлено федеральным законом).

Основанием для проведения оценки является договор. Договор на проведение оценки заключается в простой письменной и должен содержать:

✓ описание объекта (объектов) оценки, позволяющее их идентифицировать;

✓ вид стоимости имущества (способ оценки);

✓ размер денежного вознаграждения за проведение оценки;

✓ сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика;

✓ наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, место нахождения этой организации;

✓ указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;

✓ указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности (по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и 135 – ФЗ) оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

В договоре на проведение оценки, заключенном заказчиком с юридическим лицом, должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков.

В отношении оценки объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

В Российской Федерации провозглашен институт независимой оценки. Статья 18 (135 – ФЗ) декларирует независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. Оценка объекта не может проводиться оценщиком, если он:

- ✓ является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика;
- ✓ является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки;
- ✓ состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- ✓ в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- ✓ оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика или иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки (в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки).

Юридическое лицо не имеет право заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Особое внимание в «Законе об оценочной деятельности в Российской Федерации» уделено вопросам *профессионального обучения оценщиков* (статья 21). Профессиональное обучение оценщиков осуществляется государственными или частными учебными заведениями, специально создаваемыми для этой цели, на базе факультетов (отделений, кафедр) государственных или частных учебных заведений, имеющих право осуществлять такое обучение в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При осуществлении оценочной деятельности особую роль играет *обеспечение имущественной ответственности*. Согласно ст. 24.6 убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оцен-

щиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. Кроме того, убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, подлежат возмещению в полном объеме за счет страховых выплат по договору страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований закона № 135 – ФЗ, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

В целях обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемой организации оценщиков перед заключившими договор на проведение оценки заказчиком и (или) третьими лицами СРО обязана предъявлять к своим членам требования об использовании следующих видов обеспечения такой ответственности:

- ✓ заключение предусмотренного *страхования ответственности* оценщика при осуществлении оценочной деятельности (размер страховой суммы в котором не может быть менее чем триста тысяч рублей);

- ✓ формирование *компенсационного фонда* саморегулируемой организации оценщиков, в который каждым членом СРО должен быть внесен обязательный взнос в размере не менее чем тридцать тысяч рублей (п. 3.2).

Объектом страхования по договору *обязательного страхования ответственности оценщика* при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегули-

руемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

При наступлении страхового случая страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более чем в размере страховой суммы по договору обязательного страхования ответственности.

Договор обязательного страхования ответственности заключается на срок не менее одного года с условием возмещения ущерба, причиненного в период действия договора обязательного страхования ответственности, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Страховой тариф по договору обязательного страхования ответственности может определяться страховщиками в зависимости от стажа осуществления оценочной деятельности оценщиком, количества предыдущих страховых случаев и иных влияющих на степень риска причинения ущерба обстоятельств.

Контроль за осуществлением своими членами обязательного страхования ответственности проводится саморегулируемой организацией оценщиков, которая вправе устанавливать дополнительные не противоречащие законодательству Российской Федерации требования к договорам обязательного страхования ответственности.

### **3.1 Государственное регулирование оценочной деятельности**

Государственное регулирование оценочной деятельности, в том числе и деятельности стро оценщиков, в части надзора и нормативно-правового регулирования осуществляется федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством Российской Федерации (уполномоченными федеральными органами).

Регулирование оценочной деятельности в части разработки федеральных стандартов оценки (за исключением случаев нарушения сроков, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки) осуществляется советом по оценочной деятельности при уполномоченном федеральном органе, осуществляющем функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности (совет по оценочной деятельности), а также национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков ; в части разработки и утверждения стандартов и правил оценочной деятельности – саморегулируемыми организациями оценщиков. Контроль за осуще-

ствлением членами саморегулируемой организации оценщиков в части соблюдения ими требований Федерального закона № 135 - ФЗ, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики осуществляется этими сро.

*Функциями уполномоченных федеральных органов являются:*

- ✓ выработка государственной политики в области оценочной деятельности;
- ✓ нормативно-правовое регулирование в области оценочной деятельности;
- ✓ формирование и утверждение программы разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки;
- ✓ разработка и утверждение федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости, внесение изменений в данные стандарты оценки, разработка и утверждение методических указаний о государственной кадастровой оценке;
- ✓ утверждение с учетом рекомендации совета по оценочной деятельности федеральных стандартов оценки и внесение изменений в действующие федеральные стандарты оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости;
- ✓ разработка федеральных стандартов оценки в случае нарушения национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков сроков, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости;
- ✓ ведение единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков;
- ✓ осуществление надзора за выполнением СРО оценщиков требований настоящего Федерального закона;
- ✓ обращение в суд с заявлением об исключении сро оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков.
- ✓ ведение реестра квалификационных аттестатов;

✓ ведение сводного реестра членов СРО оценщиков, имеющего информационный характер, и внесение в него сведений, подлежащих представлению саморегулируемой оценщиков в соответствии с 135 –ФЗ, в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом;

✓ возбуждение дел об административных правонарушениях в отношении СРО оценщиков и их должностных лиц, рассмотрение таких дел или передача их на рассмотрение в суд;

✓ иные функции, предусмотренные настоящим законом.

При уполномоченном федеральном органе создается *совет по оценочной деятельности*.

Совет по оценочной деятельности осуществляет следующие функции:

✓ участвует в рассмотрении вопросов государственной политики в области оценочной деятельности;

✓ рассматривает проекты федеральных стандартов оценки и рекомендует или не рекомендует их для утверждения уполномоченным федеральным органом;

✓ рассматривает предложения о совершенствовании деятельности СРО оценщиков и при необходимости дает рекомендации по совершенствованию этой деятельности;

✓ вносит на рассмотрение уполномоченного федерального органа типовые правила профессиональной этики оценщиков и требования к рассмотрению СРО оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

✓ рассматривает обращения и ходатайства СРО оценщиков в области оценочной деятельности и вносит соответствующие предложения на рассмотрение уполномоченного федерального органа;

✓ рассматривает проекты нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности и предоставляет рекомендации по их утверждению.

Состав совета по оценочной деятельности утверждается руководителем уполномоченного федерального органа.

В состав совета по оценочной деятельности входят:

✓ семь представителей потребителей оценочных услуг - юридических лиц (в том числе кредитных организаций), не менее чем два из которых подлежат ротации один раз в год;

✓ два представителя уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;

✓ один представитель уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков;

✓ семь представителей саморегулируемых организаций оценщиков, не менее чем два из которых подлежат ротации один раз в год;

✓ семь представителей юридических лиц, которые соответствуют условиям, установленным статьей 15.1 135 – ФЗ. Не менее чем два из указанных представителей подлежат ротации один раз в год.

Председателем совета по оценочной деятельности является руководитель уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, который входит в совет по оценочной деятельности по должности.

Решения совета по оценочной деятельности принимаются простым большинством голосов, и его заседание является правомочным, если на нем присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа его членов.

В целях подготовки решений совета по оценочной деятельности создаются его рабочие органы, члены которых не могут быть членами совета по оценочной деятельности.

Сведения о деятельности совета по оценочной деятельности и его рабочих органов являются открытыми, общедоступными и подлежат обязательному размещению на официальном сайте уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

### **3.2 Саморегулируемые организации оценщиков**

В Российской Федерации в области оценочной деятельности введен институт *обязательного саморегулирования* (взамен лицензирования). Правовые основы деятельности саморегулируемых организаций закреплены Федеральным законом «О саморегулируемых орга-

низациях» (от 01.12.2007 № 315 ФЗ в ред. От 07.06.2013) и в статьях 22 – 24 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Саморегулируемая организация (СРО) оценщиков** – некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая оценщиков на условиях членства.

Статус саморегулируемой организации оценщиков приобретает некоммерческой организацией с даты ее включения в *единый государственный реестр* саморегулируемых организаций оценщиков.

Основанием для включения некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков является выполнение ею следующих требований:

- ✓ объединение в составе такой организации в качестве ее членов не менее чем трехсот физических лиц, отвечающих требованиям к субъектам оценочной деятельности;

- ✓ наличие компенсационного фонда, который формируется за счет взносов ее членов в денежной форме в размере, установленном законом (135 – ФЗ);

- ✓ наличие коллегиального органа управления (совета, наблюдательного совета), функционально специализированных органов и структурных подразделений;

- ✓ наличие официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», соответствующего требованиям закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федерального закона от 1 декабря 2007 года N 315 – ФЗ "О саморегулируемых организациях»;

- ✓ наличие стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных в соответствии с требованиями закона (135 – ФЗ)

Саморегулируемая организация оценщиков обязана своевременно принимать меры по недопущению возникновения конфликта интересов между саморегулируемой организацией оценщиков и ее членами, а также по своевременному урегулированию такого конфликта.

Ликвидация некоммерческой организации, имеющей статус саморегулируемой организации оценщиков, осуществляется в соответствии с законодательством о некоммерческих организациях.

Некоммерческая организация, имеющая статус саморегулируемой организации оценщиков, не может быть реорганизована.



*Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:*

- ✓ разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;
- ✓ разработка и утверждение правил и условий приема в члены сро оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;
- ✓ представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;
- ✓ прием в члены и исключение из членов сро оценщиков по основаниям, предусмотренным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;
- ✓ контроль за осуществлением своими членами оценочной деятельности в части соблюдения ими требований закона 135 – ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики;
- ✓ ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом;
- ✓ организация информационного и методического обеспечения своих членов;
- ✓ осуществление иных установленных настоящим законом функций;
- ✓ осуществление экспертизы отчетов.

*Саморегулируемая организация оценщиков вправе:*

- ✓ представлять интересы своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;
- ✓ оспаривать в судебном порядке акты федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов

Российской Федерации, органов местного самоуправления и действия (бездействие) этих органов, нарушающие права и законные интересы всех или части своих членов.

Саморегулируемая организация оценщиков *обязана*:

- ✓ соблюдать требования закона федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

- ✓ формировать компенсационный фонд для обеспечения ответственности своих членов перед потребителями услуг в области оценочной деятельности и третьими лицами, а также размещать средства компенсационного фонда на условиях и в порядке, предусмотренных законом;

- ✓ осуществлять контроль за соблюдением своими членами требований федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

- ✓ применять в отношении своих членов меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом (135 – ФЗ) и внутренними документами сро оценщиков;

- ✓ отказать в принятии в члены сро оценщиков в случаях, установленных Федеральным законом 135 – ФЗ;

- ✓ исключать из членов сро оценщиков по основаниям, предусмотренным законом и внутренними документами сро, за нарушение федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

- ✓ вести реестр членов сро оценщиков и предоставлять информацию, содержащуюся в этом реестре, заинтересованным лицам в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом;

- ✓ организовывать проведение профессиональной переподготовки оценщиков;

- ✓ формировать в соответствии с Федеральным законом № 135 – ФЗ и федеральными стандартами оценки экспертный совет саморегулируемой организации оценщиков;

- ✓ представлять в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение единого государственного реестра СРО оценщиков, информацию о вступлении в национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков

и выходе из него в срок, не превышающий трех рабочих дней с даты такого вступления или выхода;

- ✓ рассматривать жалобы и дела о нарушении членами СРО оценщиков требований настоящего федеральных законов, иных нормативных правовых актов РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

- ✓ хранить все поступившие в СРО оценщиков жалобы в течение пяти лет и вести учет жалоб, в порядке, установленном внутренними документами СРО, с указанием информации о заявителе, члене сро, в отношении которого поступила жалоба, даты поступления, предмета жалобы, срока и результата рассмотрения жалобы.

Саморегулируемая организация оценщиков *обязана разместить на своем официальном сайте* в сети «Интернет» информацию, предусмотренную статьей 22.3 135 – ФЗ.

Саморегулируемая организация оценщиков обязана разработать и утвердить положение о раскрытии информации, в котором устанавливаются:

- ✓ порядок представления в СРО ее членами отчетности, объем содержания такой отчетности;

- ✓ объем публикуемой информации об отчетах членов СРО;

- ✓ порядок предоставления информации, содержащейся в реестре членов сро, по запросам граждан и юридических лиц.

Оценщик одновременно может быть членом *только одной* сро оценщиков. Обязательными условиями членства в саморегулируемой организации оценщиков являются:

- ✓ наличие высшего образования и (или) профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности;

- ✓ отсутствие неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления.

Коллегиальный орган управления СРО принимает решение о соответствии лица законным требованиям в течение семи дней со дня поступления заявления и необходимых документов от такого лица. Лицо, в отношении которого принято решение о его соответствии требованиям считается принятым в члены СРО оценщиков, и сведения о таком лице вносятся в реестр членов сро в течение трех дней со дня представления этим лицом договора обязательного страхования ответственности и внесения установленных сро взносов. Такому лицу

в течение десяти дней со дня внесения сведений о нем в реестр выдается документ о членстве в СРО оценщиков.

Основанием для отказа в принятии лица в члены СРО оценщиков являются:

- ✓ несоответствие лица требованиям закона;
- ✓ несоответствие лица требованиям, утвержденным СРО оценщиков для вступления в члены сро;
- ✓ исключение лица из членов иной саморегулируемой организации оценщиков за нарушение требований Федерального закона 135 – ФЗ, принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов РФ и федеральных стандартов оценки, если с даты исключения из членов саморегулируемой организации оценщиков прошло менее чем три года.

Лицо, которому отказано в приеме в члены саморегулируемой организации оценщиков, вправе обжаловать такой отказ в арбитражный суд.

Членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков *прекращается* коллегиальным органом управления сро на основании:

- ✓ заявления оценщика о выходе из членов сро оценщиков;
- ✓ утверждения коллегиальным органом управления сро решения об исключении оценщика из членов сро в связи с нарушением им требований федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики.

Лицо, в отношении которого принято решение о прекращении членства в сро, обязано уведомить о факте прекращения своего членства и невозможности подписания отчета о проведении оценки заказчика по договору на проведение оценки или юридическое лицо, с которым заключен трудовой договор.

Порядок формирования, структура, компетенция и срок полномочий органов саморегулируемой организации оценщиков, порядок принятия этими органами решений устанавливаются внутренними документами сро в соответствии с федеральными законами.

Высшим органом управления саморегулируемой организации оценщиков является общее собрание членов сро. Общее собрание созывается не реже чем один раз в год в порядке, устанавливаемом уставом. Порядок проведения общих собраний членов сро, порядок

формирования повестки дня заседаний, определения кворума, условия и порядок проведения голосования определяются сро самостоятельно в уставе.

Коллегиальный орган управления саморегулируемой организации оценщиков образуется в составе не менее семи человек. Не более двадцати пяти процентов членов коллегиального органа управления саморегулируемой организации оценщиков должны составлять лица, не являющиеся членами сро и (или) их аффилированными лицами. Заседания коллегиального органа управления саморегулируемой организации оценщиков могут проводиться в форме заочного голосования. Члены коллегиального органа управления саморегулируемой организации оценщиков не могут быть избраны в состав дисциплинарного комитета.

Для обеспечения своей деятельности саморегулируемая организация оценщиков формирует:

- ✓ структурное подразделение, осуществляющее контроль за оценочной деятельностью членов сро;
- ✓ дисциплинарный комитет и экспертный совет;
- ✓ иные определенные внутренними документами сро органы и структурные подразделения.

(введена Федеральным законом от 27.07.2006 N 157-ФЗ)

Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников сро, имеющих высшее образование и сдавших единый квалификационный экзамен, путем проведения плановых и внеплановых проверок.

Предметом *плановой проверки* является соблюдение членами сро требований федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности. Продолжительность плановой проверки не должна превышать тридцати дней. Плановая проверка проводится не реже одного раза в три года и не чаще одного раза в год.

Основанием для проведения саморегулируемой организацией оценщиков *внеплановой проверки* может являться направленная в сро мотивированная жалоба на нарушение оценщиком требований феде-

ральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики. Внутренними документами сро могут быть предусмотрены иные основания для проведения внеплановой проверки.

Оценщик обязан предоставить для проведения проверки необходимую информацию по запросу сро в порядке, определяемом внутренними документами сро. В случае выявления нарушения материалы проверки передаются в дисциплинарный комитет.

*Надзор за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков* осуществляется путем проведения плановых и внеплановых проверок уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью сро. Порядок осуществления надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков устанавливается уполномоченным федеральным органом.

*Плановая проверка* деятельности сро проводится один раз в два года в соответствии с планом, утверждаемым уполномоченным федеральным органом.

Решение о проведении внеплановой проверки деятельности сро принимается уполномоченным федеральным органом, на основании заявлений юридических лиц, физических лиц, федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, правоохранительных органов о нарушении саморегулируемой организацией оценщиков либо ее членами федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

О своем решении, принятом на основании материалов проведения проверки, уполномоченный федеральный орган, извещает саморегулируемую организацию оценщиков в письменной форме в срок не позднее трех дней со дня принятия такого решения.

Обязательным условием существования саморегулируемой организации оценщиков является наличие *компенсационного фонда*.

**Компенсационным фонд** – обособленное имущество, принадлежащее саморегулируемой организации оценщиков на праве собственности, первоначально формируемое исключительно в денежной форме за счет обязательных взносов ее членов.

Не допускается освобождение члена сро от обязанности внесения взносов в компенсационный фонд.

Требование о получении компенсационной выплаты за счет компенсационного фонда может быть предъявлено к сро, совету по оценочной деятельности в случае передачи ему имущества, составляющего компенсационный фонд саморегулируемой организации оценщиков, только в случае совпадения следующих условий:

- ✓ для возмещения ущерба, причиненного оценщиком, недостаточно средств, полученных по договору обязательного страхования ответственности;

- ✓ оценщик отказался удовлетворить требование заказчика или третьего лица о возмещении ущерба либо заказчик или третье лицо не получили от него в разумный срок ответ на предъявленное требование.

Требование о возмещении ущерба за счет компенсационного фонда может быть предъявлено к саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является или являлся оценщик на момент причинения ущерба, совету по оценочной деятельности (в случае передачи ему имущества, составляющего компенсационный фонд саморегулируемой организации оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба).

Не допускается осуществление выплат за счет компенсационного фонда (в том числе возврат членам саморегулируемой организации оценщиков их взносов), за исключением выплат, предусмотренных законом.

Размер компенсационной выплаты за счет компенсационного фонда по требованиям заказчиков либо третьих лиц к одному оценщику по одному страховому случаю не может превышать пяти миллионов рублей.

В случае ликвидации некоммерческой организации, имеющей статус саморегулируемой организации оценщиков, и (или) исключения сведений о некоммерческой организации из единого государственного реестра сро имущество, составляющее компенсационный фонд такой организации, подлежит передаче Национальному совету по оценочной деятельности.

Саморегулируемые организации оценщиков вправе образовывать союзы (ассоциации) в соответствии с законодательством Российской Федерации о некоммерческих организациях.

В целях обеспечения общественных интересов, формирования единых подходов к осуществлению оценочной деятельности, выработки единой позиции оценщиков по вопросам регулирования их

деятельности, координации деятельности саморегулируемых организаций оценщиков, а также в целях взаимодействия саморегулируемых организаций оценщиков с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и потребителями услуг в области оценочной деятельности саморегулируемые организации оценщиков вправе создать *национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков* и иные объединения саморегулируемых организаций оценщиков с соблюдением требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», Федерального закона от 1 декабря 2007 года N 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях" и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

***Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков*** – некоммерческая организация, которая создается саморегулируемыми организациями оценщиков, регистрируется уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, членами которой являются более семидесяти пяти процентов саморегулируемых организаций оценщиков, включенных в единый государственный реестр сро оценщиков и объединяющих более чем пятьдесят процентов оценщиков, включенных в сводный реестр членов сро оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.

Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков не вправе отказать в приеме в свои члены сро оценщиков, не вправе осуществлять предпринимательскую или иную приносящую доход деятельность.

*Основными функциями* национального объединения сро оценщиков являются:

- ✓ обсуждение вопросов государственной политики в области оценочной деятельности;
- ✓ представление интересов саморегулируемых организаций оценщиков в федеральных органах государственной власти, органах государственной власти субъектов Российской Федерации, органах местного самоуправления;
- ✓ формирование предложений по вопросам выработки государственной политики в области оценочной деятельности;



- ✓ формирование предложений о совершенствовании правового и экономического регулирования оценочной деятельности;
- ✓ защита прав и законных интересов саморегулируемых организаций оценщиков;
- ✓ разработка федеральных стандартов оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости;
- ✓ рассмотрение проектов нормативных правовых актов Российской Федерации, регулирующих оценочную деятельность, и представление рекомендаций к их утверждению;
- ✓ разработка дополнительных образовательных программ в области оценочной деятельности;
- ✓ разработка рекомендаций о минимальном стаже оценщиков, сроке стажировки лиц, претендующих на членство в саморегулируемой организации оценщиков;
- ✓ рассмотрение обращений, ходатайств, жалоб на сро оценщиков от потребителей услуг в области оценочной деятельности и оценщиков;
- ✓ размещение средств компенсационного фонда саморегулируемой организации оценщиков, переданных национальному объединению сро, в ряде случаев;
- ✓ возврат имущества, составляющего компенсационный фонд саморегулируемой организации оценщиков и переданного национальному объединению сро, в ряде случаев.

*Высшим органом управления* национального объединения сро оценщиков является *общее собрание* членов национального объединения.

Общее собрание членов национального объединения сро оценщиков созывается не реже чем один раз в год. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе не менее одной трети сро оценщиков. Члены национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков имеют равные права и равное представительство на общем собрании. Каждый член национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков независимо от количества его представителей при принятии решений имеет один голос.

К компетенции *общего собрания* членов национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков относятся:

- ✓ изменение устава национального объединения сро оценщиков;

- ✓ определение приоритетных направлений деятельности национального объединения сро оценщиков, принципов формирования и использования его имущества;
- ✓ образование исполнительных органов национального объединения сро оценщиков и досрочное прекращение их полномочий;
- ✓ создание филиалов и открытие представительств национального объединения сро оценщиков;
- ✓ участие в других организациях;
- ✓ реорганизация и ликвидация национального объединения сро оценщиков;
- ✓ формирование постоянно действующего коллегиального органа управления национального объединения сро оценщиков (коллегиальный орган управления национального объединения сро оценщиков), в том числе избрание председателя коллегиального органа управления национального объединения, членов коллегиального органа управления и прекращение полномочий членов коллегиального органа управления национального объединения сро оценщиков, принятие решений о досрочном прекращении полномочий;
- ✓ утверждение положения о коллегиальном органе управления национального объединения устанавливающего также права и обязанности председателя и иных членов этого органа, функции коллегиального органа управления национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков;
- ✓ утверждение положений о членстве, об общем собрании членов национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков, исполнительном органе национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков;
- ✓ утверждение размеров вступительного взноса, членских и иных взносов;
- ✓ утверждение инвестиционной декларации компенсационного фонда, переданного национальному объединению саморегулируемых организаций оценщиков, в случае, установленном статьей 24.8 настоящего Федерального закона;
- ✓ утверждение аудитора национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков и размера оплаты его услуг;
- ✓ утверждение годового отчета национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков, отчета исполнительного директора о результатах финансово-хозяйственной и организационной деятельности национального объединения саморегулируемых орга-

низаций оценщиков, бухгалтерской (финансовой) отчетности национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков, сметы доходов и расходов национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков;

✓ образование иных органов национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков и прекращение полномочий соответствующих органов или полномочий их членов, утверждение положений об этих органах, определение кадровой политики, в том числе условий и принципов оплаты труда работников национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков;

✓ иные полномочия, предусмотренные настоящим Федеральным законом и уставными документами национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков.

В состав коллегиального органа управления национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков в обязательном порядке входит по одному представителю от каждого члена национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков. Не менее двадцати пяти процентов состава коллегиального органа управления национального объединения сро оценщиков должны составлять независимые эксперты, потребители услуг в области оценочной деятельности, представители научной и педагогической общественности и иные не являющиеся членами или представителями членов сро лица. Состав коллегиального органа управления подлежит ротации один раз в два года в порядке, установленном учредительными документами национального объединения сро оценщиков. Коллегиальный орган управления возглавляется председателем, который избирается решением общего собрания членов национального объединения сроком на один год.

Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков обязано иметь в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» официальный сайт, в электронный адрес которого включено доменное имя, права на которое принадлежат национальному объединению саморегулируемых организаций оценщиков (далее – официальный сайт национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков).

Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков обязано разместить на своем официальном сайте информацию, указанную в статье 24.10 135 – ФЗ.

Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков в случае возникновения его несоответствия требованиям части второй настоящей статьи обязано обратиться в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, с заявлением о несоответствии национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков требованиям части второй настоящей статьи и прекращении регистрации в качестве национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков (далее – заявление о прекращении регистрации) не позднее чем в течение трех дней с даты возникновения такого несоответствия.

Некоммерческая организация, не зарегистрированная в качестве национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков, не вправе использовать в своем наименовании слова «национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков».

Саморегулируемые организации оценщиков вправе образовывать иные объединения саморегулируемых организаций в соответствии с законодательством Российской Федерации о некоммерческих организациях

#### **4 Стандартизация оценочной деятельности**

**Профессиональные нормы оценки** – стандарты профессиональной практики оценки, разрабатываемые профессиональными организациями и государством для контроля за деятельностью субъектов оценочной деятельности. Знание стандартов позволяет оценщикам использовать единую терминологию, понятийный аппарат и методики оценки.

Различают национальные и международные (зарубежные) стандарты оценочной деятельности.

##### **4.1 Национальные стандарт оценки**

Статья 2 Федерального закона «О техническом регулировании» (от 27 декабря 2002 г. № 184 – ФЗ) определяет *стандартизацию* как «деятельность по установлению правил и характеристик в целях их добровольного многократного использования, направленная на достижение упорядоченности в сферах производства и обращения продукции и повышения конкурентоспособности продукции, работ, услуг».

*Основными задачами стандартизации в области оценки являются:*

- ✓ обеспечение взаимопонимания и взаимодействия между всеми участниками процесса оценки собственности;
- ✓ формирование нормативной базы оценочной деятельности; гармонизация терминологии, классификации услуг, методов оценки с международными стандартами;
- ✓ содействие соблюдению законодательства РФ средствами и методами стандартизации.

*Стандарт* – нормативный документ, разработанный на основе соглашения большинства заинтересованных сторон и утвержденный признанным органом, в котором устанавливаются общие принципы, характеристики, требования и методы, касающиеся объектов стандартизации, направленные на упорядочение и оптимизацию работы в определенной области.

Согласно Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (статья 20) *стандартами оценочной деятельности* определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Российские стандарты оценки собственности включают государственные *федеральные стандарты*, обязательные к применению всеми субъектами оценочной деятельности, и *стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемых организаций*.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются советом по оценочной деятельности с учетом международных стандартов оценки в сроки, предусмотренные программой разработки федеральных стандартов оценки.

Стандарты и правила оценочной деятельности, разрабатываемые и утверждаемые саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить закону и федеральным стандартам оценки.

### **Федеральные стандарты оценки**

В настоящее время в нашей стране действует шесть федеральных стандартов оценки (ФСО), обязательных к применению всеми субъектами оценочной деятельности:

- 1) федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития от 20 июля 2007 года № 256;

2) федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития от 20 июля 2007 года № 255;

3) федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития от 20 июля 2007 года № 254;

4) федеральный стандарт оценки № 4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости ФСО № 4», утвержден приказом Минэкономразвития от 20 октября 2010 года № 508;

5) федеральный стандарт оценки № 5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержден приказом Минэкономразвития от 04 июля 2011 года № 328;

6) федеральный стандарт оценки № 6 «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)», утвержден приказом Минэкономразвития от 07 ноября 2011 года № 628;

7) федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года № 611.

**ФСО № 1** определяет общие понятия оценки – объект оценки, цена объекта, стоимость объекта, подход к оценке, дата оценки, затраты, срок экспозиции и т. д.; описывает подходы к оценке и требования к проведению оценки.

Согласно ФСО № 1 *объекты оценки* – это объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

*Цена объекта* – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

*Дата оценки* (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством РФ проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты

составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, (за исключением случаев, когда законодательством установлено иное).

*Затраты* – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

*Подход к оценке* – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

*Метод оценки* – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

*Экспертиза отчета об оценке* – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта требований законодательства РФ об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

*Срок экспозиции* объекта оценки – период времени с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Проведение оценки включает следующие этапы:

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке.

Оценщик собирает и анализирует информацию, необходимую для проведения оценки объекта. Он изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения его стоимости теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- ✓ информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

- ✓ информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

- ✓ информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям *достаточности* и *достоверности*. Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

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

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать



*затратный, сравнительный и доходный подходы* к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

*Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

*Сравнительный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. *Объектом-аналогом* объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

*Доходный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Для получения *итоговой стоимости* объекта оценки оценщик осуществляет *согласование* (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

*Итоговая величина стоимости* объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана *рекомендуемой* для целей

совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте РФ (в рублях).

По итогам проведения оценки составляется *отчет об оценке*.

**ФСО № 2** дает однозначное определение целей оценки, предполагаемого использования результатов оценки и видов оцениваемой стоимости.

*Цель оценки* – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

*Результат оценки* – итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может *использоваться* при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе:

- ✓ при совершении сделок купли-продажи;
- ✓ передаче в аренду или залог;
- ✓ страховании;
- ✓ кредитовании;
- ✓ внесении в уставный (складочный) капитал;
- ✓ для целей налогообложения;
- ✓ при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности;
- ✓ реорганизации и приватизации предприятий;
- ✓ разрешении имущественных споров;
- ✓ принятии управленческих решений;
- ✓ в иных случаях.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

*Рыночная стоимость* объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, 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.

*Возможность отчуждения* на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

*Разумность действий сторон* сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

*Полнота располагаемой информации* означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

*Отсутствие чрезвычайных обстоятельств* означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется, как правило, в следующих случаях:

- ✓ при изъятии имущества для государственных нужд;
- ✓ при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- ✓ при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- ✓ при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;

- ✓ при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- ✓ при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

*Инвестиционная стоимость* объекта оценки – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

*Ликвидационная стоимость* объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

*Кадастровая стоимость* объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения. Особенности оценки кадастровой стоимости посвящены статьи 24.1 – 24.22 закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и ФСО № 4.

**ФСО № 3** содержит требования к отчету об оценке. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки. *Отчет об оценке* – документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. Отчет предназначен для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержит подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

✓ в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (*принцип существенности*);

✓ информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (*принцип обоснованности*);

✓ содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (*принцип однозначности*);

✓ состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (*принцип проверяемости*);

✓ отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (*принцип достаточности*).

Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы:

а) основные факты и выводы. В разделе должны содержаться:

✓ общая информация, идентифицирующая объект оценки;

✓ результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;

✓ итоговая величина стоимости объекта оценки;

б) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;

в) сведения о заказчике оценки и об оценщике. Сведения о заказчике:

✓ о заказчике – *юридическом лице*: организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;

✓ о заказчике – *физическом лице*: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.

Сведения об *оценщике*:

✓ об оценщике, работающем на *основании трудового договора*: фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности, а также организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;

✓ об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность *самостоятельно*, занимаясь частной практикой: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ; информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков; номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности;

✓ информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;

г) допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки;

д) применяемые стандарты оценочной деятельности.

е) описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

✓ количественные и качественные характеристики объекта оценки. Эта информация в зависимости от объекта оценки должна содержать в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях;

✓ количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;

✓ информация о текущем использовании объекта оценки;

✓ другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость;

ж) анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов;

з) описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. В данном разделе должно быть описано применение подходов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объекта оценки;

и) согласование результатов. В разделе должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток.

Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе. В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

В отчете об оценке должно содержаться описание последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющее пользователю отчета об оценке, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.

В отчет должно быть включено обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов. В обязательном порядке должно быть дано описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки.

Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

В *приложении к отчету* об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии).

Отчет об оценке должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, или печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Копия отчета об оценке должна храниться оценщиком с даты составления отчета в течение общего срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

**ФСО № 4** содержит требования к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости. При определении кадастровой стоимости объектов недвижимости оценщик должен руководствоваться дополнительными требованиями и (или) процедурами к проведению оценки, установленными ФСО № 4, по отношению к требованиям и (или) процедурам, установленным другими ФСО. *Кадастровая стоимость* – установленная в процессе государственной када-



стройной оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. Под *массовой оценкой* недвижимости понимается процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке.

Кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует. При определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в *государственном кадастре* недвижимости на дату проведения оценки. Кадастровая стоимость объектов оценки определяется на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки.

По результатам определения кадастровой стоимости объектов оценки оформляется *отчет об определении кадастровой стоимости*. Отчет об определении кадастровой стоимости должен быть составлен не позднее семи месяцев с даты заключения договора на проведение кадастровой оценки.

**ФСО № 5** устанавливает виды экспертизы отчета об оценке, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения.

*Экспертиза отчета об оценке* – действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком (оценщиками), являющимся (являющимися) членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы. В ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводится исследование работы, выполненной оценщиком (оценщиками). Экспертиза отчета об оценке проводится в соответствии с требованиями Федерального закона, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом экспертного совета которой является эксперт (эксперты), проводящий экспертизу отчета об оценке.

ФСО № 6 устанавливает следующие *виды экспертизы отчетов* об оценке:

✓ экспертиза на *соответствие требованиям законодательства РФ* об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности (*нормативно-методическая экспертиза*);

✓ экспертиза на *подтверждение стоимости* объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

Экспертиза отчета об оценке проводится в случаях, установленных законодательством РФ. Иные случаи и основания проведения экспертизы устанавливаются внутренними документами сро оценщиков. Экспертиза проводится в сроки, установленные законодательством РФ, внутренними документами сро оценщиков (если иные сроки не предусмотрены договором на проведение экспертизы) или договором на проведение экспертизы. Порядок действий эксперта при проведении экспертизы отчета об оценке устанавливается внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с видами экспертизы.

Результатом экспертизы отчета об оценке является положительное или отрицательное экспертное заключение.

При проведении нормативно-методической экспертизы *положительным* экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о *соответствии отчета об оценке требованиям законодательства РФ*. При проведении экспертизы на *подтверждение стоимости* объекта оценки, определенной в отчете, *положительным* экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, в том числе вывод о соответствии отчета об оценке законодательству.

*Отрицательным* экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод, отличный от выводов, указанных предыдущем абзаце.

**ФСО № 6** устанавливает требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков.

Эксперт должен обладать знаниями, уровень которых позволяет осуществить действия в целях:

1) проведения проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства;

2) проведения проверки отчета об оценке в целях подтверждения стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете;

3) проведения проверки соблюдения оценщиком при составлении отчета об оценке требований законодательства Российской Федерации в различных областях в части, затрагивающей вопросы оценочной деятельности;

4) проведения проверки обоснованности применения оценщиком при проведении оценки указаний и рекомендаций, утвержденных (одобренных, согласованных) Национальным советом по оценочной деятельности;

5) проведения проверки соблюдения оценщиком при проведении оценки требований задания на оценку;

6) определения точности и однозначности описания и идентификации объекта оценки в отчете об оценке, а также указанных в отчете об оценке количественных и качественных характеристик, информации, существенной для определения стоимости объекта оценки и факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, используемых в расчетах его стоимости;

7) проведения анализа наиболее эффективного использования;

8) проведения проверки соблюдения оценщиком требований, предъявляемых к:

- ✓ составлению отчета об оценке;
- ✓ содержанию отчета об оценке;
- ✓ описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки;
- ✓ описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов;

✓ составлению, содержанию отчета об определении кадастровой стоимости и к описанию информации, использованной в отчете.

**ФСО № 7** является обязательным к применению при оценке недвижимости. ФСО № 7 развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО №2, ФСО №3. Положения данного стандарта не распространяются на оценку подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, участков недр, предприятий как имущественных комплексов, а также на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки.

## **4.2 Зарубежные стандарты оценки**

К зарубежным стандартам оценки относят, например, Международные стандарты оценки (МСО), Европейские стандарты оценки (ЕСО), Единые стандарты профессиональной оценочной практики США (ЕСПО).

### **Международные стандарты оценки**

Международные стандарты оценки разрабатываются Международным комитетом по стандартам оценки — МКСО (International Valuation Standards Committee — IVSC) (в настоящее время – МССО (International Valuation Standards Council)), международной организацией, созданной в 1981 г. и объединяющей в настоящее время профессиональные организации оценщиков более чем из 70 стран мира. Российскую Федерацию в этой организации представляет Российское общество оценщиков.

Основная задача МКСО — разрабатывать и публиковать «в общественных интересах» стандарты оценки, руководства и технические документы по процедуре оценки активов для различных целей (как частных, так и общественных) и способствовать их признанию и соблюдению во всем мире. Следующая задача МКСО — обеспечение гармонизации стандартов различных стран и выявление различий в формулировках или применении стандартов.

Ни в США, ни в Европе «нормативы», или «стандарты», оценки не рассматриваются в качестве догмы, неизменного свода законов. Поэтому одной из основных задач IVSC является достижение согласованности между различными национальными стандартами оценки и стандартами, которые наиболее подходят для нужд международно-

го сообщества. Стандарты и связанные с ними нормативные материалы сегодня выражают общее мнение более 70 государств — членов IVSC. Международные стандарты оценки имеют некоторую единую основу, фундамент, отражающий единство экономических принципов, не зависящих от политических границ. В настоящее время IVSC в своей деятельности уделяет особое внимание взаимной увязке стандартов оценки и стандартов финансовой отчетности, разрабатываемых Международным комитетом по стандартам финансовой отчетности.

Первое издание Международных стандартов оценки (МСО) вышло в 1994 г., оно включало всего четыре базовых стандарта.

1 июля 2000 г. IVSC принял новую редакцию Международных стандартов оценки (МСО-2000), по количеству включенных в нее документов практически в 2 раза превышающую ранее действовавшие МСО, а 26 июля 2001 г. были приняты МСО в редакции 2001 г. (МСО-2001). Это издание развивало и углубляло положения МСО-2000 и отражало актуальные изменения на рынке оценочных услуг.

В 7-м и 8-м изданиях (2005 и 2007 г. соответственно) стандарты МСО начали оформляться как методологические и технические стандарты высокого уровня, операционное применение которых должно дополняться «техническими документами» более низкого уровня — международного или национального.

Однако после реформирования комитета (МКСО) и преобразования его в совет (МССО) логика развития МСО изменилась. Целью МССО является укрепление доверия к оценочной деятельности посредством создания инфраструктуры, обеспечивающей предоставление подготовленными профессиональными оценщиками, действующими с соблюдением этических принципов надежных суждений о стоимости. МССО достигает данной цели путем:

- ✓ создания и поддержания МСО;
- ✓ издания технических руководств для профессиональных оценщиков;
- ✓ содействия глобальному развитию оценочной профессии, основанной на этических принципах

Задачей МССО является укрепление доверия пользователей оценочных услуг к стоимостным оценкам, на которые они полагаются.

В середине 2011 года Международный совет по стандартам оценки утвердил обновленную версию МСО. Работа над новым изда-

нием Стандартов началась в 2006 году, когда была создана Рецензионная группа, задачей которой стала разработка путей модификации действующих на тот момент МСО, для максимального их приближения к требованиям динамично развивающегося рынка оценки. МСО – 2011 содержит:

- ✓ Введение;
- ✓ Основные изменения;
- ✓ Определения МСО;
- ✓ Принципы МСО;
- ✓ Общие стандарты (МСО 101 Составление задания на оценку, МСО 102 Проведение оценки; МСО 103 Составление отчета);
- ✓ Стандарты по активам (МСО 200 Бизнесы и права участия в бизнесе, МСО 210 Нематериальные активы, МСО 220 Машины и оборудование, МСО 230 Права на недвижимо имущество (Приложение – Объекты исторического имущества), МСО 233 Объекты инвестиционного имущества на стадии развития, МСО 250 Финансовые инструменты);
- ✓ Применение оценки (МСО 300 Оценки для финансовой отчетности (Приложение – Основные средства в государственном секторе), МСО 310 Оценки прав на недвижимое имущество для кредитования под залог);
- ✓ Индекс.

### **Европейские стандарты оценки**

Европейская группа оценщиков основных фондов (TEGoVOFA) была создана в 1977 г. как некоммерческая ассоциация национальных организаций оценщиков западноевропейских стран. После слияния с аналогичной организацией EUROVAL группа в настоящее время называется Европейской группой ассоциаций оценщиков (The European Group of Valuers Association – TEGoVA). Одной из главных целей при создании этой организации была разработка общих стандартов оценки, отражающих взгляды профессиональных организаций во всех странах Европейского союза.

В настоящее время членами TEGoVA являются профессиональные оценочные организации Европейского союза. Активно участвуют в работе этой организации партнеры из стран Центральной и Восточной Европы (из России (Российское общество оценщиков), Чешской Республики, Венгрии, Польши, Болгарии, Румынии и Албании). TEGoVA в настоящее время работает в тесном сотрудничестве с Международным комитетом по стандартам оценки.

Одной из главных особенностей Европейских стандартов оценки (ЕСО) является их ориентация на оценку, выполняемую в соответствии с законодательством Европейского союза. С точки зрения рядового оценщика и клиента – потребителя оценочных услуг, настоящие стандарты являются ориентиром, устанавливающим минимально допустимый уровень качества выполнения оценки, обусловленный статусом и квалификацией оценщика, содержанием договоров на выполнение оценки и отчетов об оценке, а также применяемыми методическими подходами к оценке в конкретных ситуациях.

Следует отметить, что Европейские стандарты оценки не имеют обязательного характера для членов организации. Они рекомендуются для применения как представляющие лучший опыт и дающие импульс к принятию соответствующих национальных стандартов стран ЕЭС. Целью ЕСО является обеспечение:

- ✓ помощи оценщикам в подготовке согласованных отчетов для их клиентов путем предоставления ясных руководств;
- ✓ согласованной оценки за счет использования стандартного определения рыночной стоимости и подходов к оценке;
- ✓ стандартов качества за счет утверждения общепринятого уровня квалификации;
- ✓ основы для экономического анализа эффективного использования земли и строительных ресурсов;
- ✓ понимания роли оценщика;
- ✓ установления процедур, делающих возможным ясное, точное, однозначное определение стоимости в соответствии с национальным законодательством и Международными стандартами оценки и бухгалтерского учета.

Международные стандарты оценки, изданные МКСО, должны поддерживаться в тех странах ЕС, где они совместимы с национальным законодательством, для того чтобы гарантировать согласованность оценки в соответствии с лучшей мировой практикой.

Первая редакция Европейских стандартов оценки (так называемая Голубая книга) была принята в 1997 г. Она была посвящена в основном проблемам стандартизации в области оценки недвижимости. Это особо подчеркивалось в названии стандартов – Approved European Property Valuation Standards (Одобренные европейские стандарты оценки недвижимости).

Наиболее детальные Европейские стандарты оценки были приняты в 2000 г. Данный документ включал в себя 9 стандартов и 13

методических рекомендаций. При этом в стандартах 1–3 рассматривались вопросы, связанные с соответствием данных стандартов Международным стандартам оценки, а также вопросы, связанные с квалификацией оценщика и его профессиональной этикой. В стандарте 4 освещались основные принципы оценки и подходы к составлению отчета об оценке, определения основных целей и баз оценки, определения различных видов стоимости, таких как рыночная стоимость, рыночная стоимость прав аренды, рыночная стоимость в соответствии с законодательством ЕС, справедливая стоимость, стоимость при существующем использовании, стоимость при альтернативном использовании, стоимость замещения с учетом износа. В стандарте 5 рассматривались вопросы, связанные с оценкой для целей финансовой отчетности. Стандарт включал раздел с основными определениями, освещались вопросы методологии оценки, особенности оценки земли, зданий, специальных объектов. Стандарт 6 посвящен проблемам оценки недвижимости, выступающей в качестве залога, а также иных предметов залога при ипотечном кредитовании. Стандарт 7 посвящен оценкам, связанным с предполагаемой стоимостью на будущую дату, и предполагаемым оценкам. Стандарт 8 посвящен вопросу инвестиций в ценные бумаги инвестиционных и страховых компаний и пенсионных фондов. Стандарт 9 рассматривал вопросы, связанные с представлением результатов оценки, и формы сертификата оценки. Данный документ включал 13 методических рекомендаций по оценке:

- 1) факторы, влияющие на стоимость;
- 2) оценка специальных объектов;
- 3) оценка машин и оборудования;
- 4) оценка активов, предназначенных для инвестиций;
- 5) оценка сельскохозяйственных объектов;
- 6) оценка исторических объектов;
- 7) оценка бизнеса;
- 8) оценка нематериальных активов;
- 9) оценка индексов недвижимости;
- 10) международная оценка;
- 11) оценка совместных предприятий и обществ с ограниченной ответственностью;
- 12) распределение стоимости между землей и зданиями;
- 13) особенности оценки в различных странах.



Приложения к ЕСО – 2000 решали вопросы, касающиеся сертификации оценщиков, рецензирования отчетов об оценке, этики оценщика.

Следующая редакция ЕСО вышла в 2003 г. В ней не было существенных изменений по отношению ЕСО – 2000.

Шестое издание (2009 г.) стало переломным в развитии Европейских стандартов оценки – в нем фактически была реализована новая концепция развития стандартов. Это издание практически полностью посвящено оценке недвижимости. Его объем существенно сократился по сравнению с предыдущей редакцией (100 страниц против более чем 250).

Раздел	Название
Предисловие издателя Members of the EVS Editorial Board	
Предисловие председателя TEGoVA	
Введение	
<i>Часть 1</i>	<i>Европейские стандарты оценки</i>
ЕСО-1	Рыночная стоимость
ЕСО-2	Базы оценки, отличные от рыночной стоимости
ЕСО-3	Квалифицированный оценщик
ЕСО-4	Процесс оценки
ЕСО-5	Отчет об оценке
<i>Часть 2</i>	<i>Европейские применения оценки</i>
ЕПО-1	Оценка для целей финансовой отчетности
ЕПО-2	Оценка для целей кредитования
ЕПО-3	Оценка имущества для целей секьюритизации
ЕПО-4	Определение страховой стоимости
ЕПО-5	Применение инвестиционной стоимости (ценности) для отдельных инвесторов
Глоссарий	
Члены TEGoVA	

Последнее, седьмое, издание ЕСО вышло в начале 2012 г. и вступило в силу с 1 июня 2012 г., замещая собой предыдущие издания ЕСО. В ЕСО – 2012 приводятся разъяснения влияния норм ЕС на функционирование рынка недвижимости. В трех разделах ЕСО содержатся Европейские стандарты оценки и правила применения (часть I), законодательство Европейского союза, имеющее отношение к оценке имущества (часть II), а также ряд технических документов (часть III).

Содержание ЕСО – 2012 приведено в таблице  
Таблица 2. – Содержание ЕСО – 2012

### **Тема 3. Технология оценочной деятельности. Основные этапы процесса оценки**

#### **План**

1. Постановка задачи, заключение договора на оценку, разработка плана оценки.
2. Сбор данных об объекте оценки, верификация информации.
3. Анализ ЛНЭИ объекта оценки.
4. Выбор подходов и методов оценки, проведение оценочных расчетов.
5. Согласование результатов, полученных различными подходами и установление итоговой величины стоимости объекта оценки.
6. Составление отчета о результатах оценки объекта оценки.

**Процедура оценки** – это системный процесс к решению четко сформулированной задачи определения искомого вида стоимости с учетом всех факторов, влияющих на ее величину. Этот процесс опирается на ясное понимание функции и цели оценки, состоит из нескольких последовательных этапов, ведущих к получению обоснованного, надежного, базирующегося на подробном исследовании, задокументированного заключения о стоимости объекта оценки.

Учитывая положения *ФСО № 1*, процесс оценки можно представить, как последовательность следующих шагов:

- ✓ постановка задачи, заключение договора на оценку, разработка плана оценки;
- ✓ сбор данных об объекте оценки, верификация информации;

- ✓ общий и специальный анализ рынка;
- ✓ анализ ЛНЭИ объекта оценки;
- ✓ выбор подходов и методов оценки, проведение оценочных расчетов;
- ✓ согласование результатов, полученных различными подходами и установление итоговой величины стоимости объекта оценки;
- ✓ составление отчета о результатах оценки объекта оценки.

## **1 Постановка задачи, заключение договора на оценку, разработка плана оценки**

Оценка объекта начинается с определения проблемы – *постановки задачи*. Постановку задачи можно разбить на несколько основных шагов:

- ✓ идентификация объекта оценки;
- ✓ определение объема оцениваемых имущественных прав, связанных с объектом оценки;
- ✓ определение даты оценки;
- ✓ определение вида оценки для заказчика (назначение оценки, ее функция);
- ✓ выбор вида (стандарта) стоимости, соответствующей установленной функции оценки;
- ✓ выявление ограничительных условий.

Все эти шаги должны быть оговорены оценщиком и согласованы с клиентом (заказчиком оценки) в целях устранения возможного взаимного непонимания.

*Идентификация* объекта оценки позволяет точно определить реальный объект собственности, подлежащий оценке. При идентификации объекта собственности указывается его наименование, регистрационный номер, кадастровый номер, местоположение, а также иные реквизиты и фактические характеристики, которые определяют объект оценки и позволяют однозначно выделить его из ряда других объектов собственности.

Определение *объема оцениваемых имущественных прав*, связанных с объектом оценки является очень важным в ситуации оценки. Оценщику необходимо выяснить, что подлежит оценке: весь комплекс имущественных прав или лишь их некоторый набор. Так, клиент (заказчик) может иметь только право на аренду или ограничи-

тельные права на использование оцениваемого имущества, собственность может быть заложена и т. д.

Определение *даты оценки* (даты, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта (ФСО № 1)) дает возможность учесть фактор времени, существенно влияющий на процесс и результаты оценки. Дата оценки устанавливается оценщиком в интересах оценки. Это может быть дата осмотра объекта оценки, дата судебного разбирательства, связанного с разделением имущественного комплекса, дата наступления ущерба собственности и т.д. Дата оценки, используемая на практике, может быть представлена тремя видами:

- ✓ текущая;
- ✓ ретроспективная;
- ✓ прогнозная.

В подавляющем большинстве случаев дата оценки – это дата, близкая к дате определения задания на оценку и проведения оценочных работ. Но иногда есть необходимость выявления стоимости на какую-либо дату в прошлом (ретроспективную) или будущем (прогнозную).

Оценка стоимости на *ретроспективную* дату необходима, например, при:

- ✓ налогообложении наследства (дата смерти);
- ✓ расчете подоходного налога (дата покупки);
- ✓ страховом возмещении (дата страхового события);
- ✓ судебном иске (дата ущерба) и т.д.

Оценка на прогнозную дату может проводиться, например, для объектов недвижимости, находящихся в стадии ТЭО, проектирования или строительства. Возникающий при этом временной разрыв между датой оценки и моментом выхода объекта на проектную мощность, завоевания доли рынка, обеспечивающего расчетную величину денежного потока, требует определения рыночной стоимости на дату завершения строительства.

При этом весь процесс анализа информации должен быть привязан по времени именно к этой дате, поскольку факторы, влияющие на величину стоимости могут меняться, а, значит, вычисленное значение стоимости для другого момента (кроме даты оценки) времени может не соответствовать истине.

Определение *вида оценки* для заказчика (*назначение оценки, ее функция*) ставит перед оценщиком конкретную цель – выполнить

оценку объекта, которая необходима для определенной цели (сделки купли-продажи, получения кредита под залог оцениваемого имущества, страхования объекта, определения налогооблагаемой базы, решение имущественных споров в суде и т.д.). Таким образом, *функция оценки* – это сфера ее последующего использования, а *цель оценки* определяет вид стоимости, которую требуется определить. От цели оценки зависит выбор методики оценки. Неправильно сформулированная цель оценки может привести к использованию неадекватной методики и ошибочному результату.

Выбор *вида (стандарта) стоимости*, соответствующей установленной функции оценки, оценщик производит исходя из видов стоимости, закрепленных федеральными стандартами оценки, обязательными к применению всеми субъектами оценочной деятельности (таблица 3).

Таблица 3. – Взаимосвязь между функциями оценки и видами стоимости, используемыми в оценке

Функция оценки	Вид стоимости
Купля-продажа	Рыночная
Налогообложение при дарении или наследовании, имущественная оценка	Рыночная (или по налоговому законодательству)
Налогообложение недвижимого имущества юридических лиц	Кадастровая (на базе рыночной)
Отчуждение частной собственности для государственных или муниципальных нужд (кроме национализации)	Рыночная
Финансирование инвестированных проектов, определение целесообразности инвестирования	Инвестиционная
Определение суммы ущерба по страховому договору	Страховая (на базе рыночной)
Кредитование	Залоговая (на базе рыночной или ликвидационной)
Принятие обоснованных финансовых решений для повышения эффективности использования активов	Рыночная

Продажа избыточных активов (при проведении реструктуризации предприятий)	Рыночная
Функция оценки	Вид стоимости
Распродажа (частичная или полная) активов при ликвидации предприятия (плановой или ускоренной)	Ликвидационная (см. также Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 декабря 2002 г. № 127 – ФЗ)
Определение стоимости актива как вклада в уставный капитал	Рыночная

*Выявление ограничительных условий*, которые могут касаться объема и характера представленной информации, возможностей оценщика самостоятельно выполнять весь объем оценочных работ, возможности тщательного визуального осмотра объекта оценки и пр. формулируются для защиты интересов заказчика и оценщика. Эти ограничительные условия должны быть сформулированы в задании на оценку. Введение состава ограничительных условий в отчет позволяет защитить оценщика от возможных будущих претензий, но и своевременно информировать заказчика и других пользователей отчета об оценке.

Оценка проводится на основании *договора* между заказчиком и оценщиком. Неотъемлемой частью договора является *задание на оценку*. Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- ✓ объект оценки;
- ✓ имущественные права на объект оценки;
- ✓ цель оценки;
- ✓ предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- ✓ вид стоимости;
- ✓ дата оценки;
- ✓ срок проведения оценки;
- ✓ допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме и должен содержать:

- ✓ цель оценки;
- ✓ описание объекта или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию;
- ✓ вид определяемой стоимости объекта оценки;

- ✓ размер денежного вознаграждения за проведение оценки;
- ✓ дату определения стоимости объекта оценки;
- ✓ сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с законом;
- ✓ наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;
- ✓ указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;
- ✓ указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 закона «Об оценочной деятельности...», оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- ✓ сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение требований договора на проведение оценки и договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- ✓ сведения о банковской гарантии, обеспечивающей надлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки, в случае, если исполнение обязательств по такому договору обеспечено банковской гарантией;
- ✓ сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 135 – ФЗ.

В договоре на проведение оценки, заключенном заказчиком с юридическим лицом, должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков.

В отношении оценки объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

В договоре также может оговариваться право оценщика выступать от имени заказчика при сборе определенной информации, право оценщика на обследование объекта собственности. Сумма гонорара оценщика определяется исходя из сложности задания, трудоемкости предполагаемых работ, ожидаемых в ходе процесса оценки издержек. Гонорар может быть определен как единая сумма либо на почасовой основе. Вознаграждение оценщика не должно основываться на размере определенной оценщиком стоимости объекта оценки, это может привести к конфликту интересов.

## **2 Сбор данных об объекте оценки, верификация информации**

Оценка стоимости собственности – задача прикладного экономического анализа, в основе которой лежат систематические методы сбора, анализа и обработки информации для получения обоснованных результатов. Характер объекта оцениваемой собственности определяет вид и объем работ по сбору необходимых сведений.

Информация в целях оценки классифицируется по ряду признаков. По отношению к объекту оценки информация делится на внутреннюю и внешнюю.

*Внешняя информация* – массив сведений, характеризующий внешние по отношению к объекту оценки факторы: законодательные, экономические, политические, социальные, экологические, демографические. Такая информация считается универсальной, поэтому совокупность подобных данных может использоваться при определении стоимости любых видов объектов. Массив внешней информации можно разделить на следующие виды данных:

- ✓ тенденции экономического развития;
- ✓ региональные и местные особенности;
- ✓ демографическая ситуация;
- ✓ законодательная политика (в том числе налоговая);
- ✓ покупательская способность населения;
- ✓ динамика цен;

*Внутренняя информация* – описание характеристик объекта оценки, его окружения, типичности для данного сегмента рынка. Как правило, внутренняя информация, собранная оценщиком имеет максимальную степень достоверности. Весь массив данных внутренней информации можно сгруппировать в четыре блока:

- ✓ юридический статус объекта оценки;



- ✓ сведения о физических характеристиках объекта (при необходимости – его окружения);
- ✓ экономическая информация об объекте оценки;
- ✓ конкурентный спрос и предложение.

В зависимости *от характера информации* различают общие и специальные данные.

*Общие данные* отражают динамику социальных, экономических, политических и экологических факторов, влияющих на состояние рынка, к которому принадлежит объект оценки.

*Специальные данные* содержат юридические, физические, географические и экономические характеристики объекта оценки. Такая информация должна быть собрана и для объектов, сопоставимых с объектом оценки по набору ценообразующих факторов (объектам-аналогам).

Вся полученная оценщиком информация должна быть подвергнута *анализу на достаточность и достоверность* (а также полноту), т.е. верифицирована, в соответствии с требованиями ФСО № 1.

Под *достоверностью в широком смысле* (адекватностью, истинностью, верностью) понимается степень соответствия явления или оригинал-объекта его образу, созданному информацией о нем. *Оценка достоверности информации* – процесс установления степени соответствия знания об объекте реальному состоянию объекта. Сложность такой оценки в том, что информацию нужно оценить так, чтобы достоверность (недостоверность) малозначимых параметров не оказалась прикрытием действительного состояния объекта, направленной на искажение правильного восприятия объекта оценки. Кроме того, оценка достоверности информации подвержена *влиянию субъективных факторов* (личностных или групповых).

При анализе на достоверность поступившей информации, как правило, стоит определиться со следующим:

- ✓ является ли определенный факт или событие важным вообще;
- ✓ не является ли информация противоречивой сама по себе;
- ✓ в какой степени полученная информация соответствует уже имеющейся;
- ✓ если полученная информация не соответствует информации, полученной из других источников, то какую из них следует признать достоверной.

В связи с тем, что в информационные ресурсы, используемые оценщиком, включается разнообразная информация (в том числе и искаженная), в используемых источниках накапливается значительное количество недостоверной информации. Для *защиты профессиональной ответственности* (особенно в случае намеренного искажения информации, например, заказчиком) в отчете по оценке обычно делаются следующие допущения: «Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, касающихся правового положения, финансово-хозяйственной деятельности заказчика и используемого им имущества, влияющих на оценку, и не несут ответственности в случае выявления таковых, если они не должны были быть ими предвидены с учетом их профессионального опыта».

*Полнота* информации – соотношение между имеющейся по объекту оценки информацией и информацией, доступной оценщику (пользователю). Для современной практики оценки проблема неполноты и недоступности требуемой информации очень актуальна.

Однако, стоит понимать, что даже факт наличия всей качественной необходимой для оценки информации – необходимое, но недостаточное условие для принятия оптимальных решений. Иногда сложно избежать субъективности: одна и та же информация интерпретируется различно в зависимости от принятых гипотез, теорий, подходов, от уровня подготовки, квалификации и опыта конкретного пользователя информации в конкретной ситуации.

### **3 Анализ ЛНЭИ объекта оценки.**

После проверки всей полученной информации на полноту и достоверность (верификации) и ее анализа производится выбор *лучшего наиболее эффективного использования* объекта оценки (ЛНЭИ). ЛНЭИ – рыночное понятие, имеющее ключевое значение для анализа стоимости. Определение ЛНЭИ – обязательная процедура при оценке *рыночной стоимости* объекта оценки. Обычно анализ ЛНЭИ происходит по нескольким возможным вариантам и включает следующие направления:

- ✓ рыночный анализ;
- ✓ анализ реализуемости каждого варианта;
- ✓ разработку детального плана реализации каждого варианта.

*Основными критериями ЛНЭИ* являются:

- ✓ юридическая допустимость;

- ✓ физическая осуществимость;
- ✓ финансовая возможность;
- ✓ максимальная продуктивность.

*Юридическая допустимость.* Проверка юридической допустимости каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется всегда и в первую очередь. Необходимо определить правовую обоснованность использования объекта оценки с точки зрения действующего законодательства.

*Физическая осуществимость.* Важнейшими факторами для анализа является реальная техническая возможность использования объекта оценки (при юридической разрешенности такого использования) с учетом существующих технологий и с заданным качеством.

*Финансовая обоснованность.* Исследование этого критерия сводится к определению наличия рыночного спроса на объекты, подобные объекту оценки. При этом все юридические правомочия и физические возможности варианта использования, при которых *отдача больше затрат* считаются экономически допустимыми и наоборот. Но следует при определении экономической целесообразности учитывать фактор времени: экономически оправданное использование может стать неоправданным в будущем и наоборот.

*Максимальная продуктивность.* Реализация этого критерия предполагает, что из всех юридически разрешенных, физически осуществимых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбирается тот вид использования объекта оценки, который дает оптимальные стоимостные результаты, обеспечивает наивысшую текущую стоимость объекта на дату оценки

Выводы по ЛНЭИ объекта оценки должны быть отражены в соответствующем разделе отчета об оценке.

#### **4 Выбор подходов и методов оценки, проведение оценочных расчетов**

После определения ЛНЭИ производится оценка стоимости объекта оценки тремя подходами: затратным, сравнительным и доходным (ФСО № 1). В рамках каждого подхода существуют различные методы, группы техник, техники, которые оценщик вправе выбрать самостоятельно. При невозможности применения какого-либо из трех подходов оценщик обязан аргументированно обосновать отказ.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые

объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов, а также моменты их получения.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа рыночная информация о ценах недавних продаж и характеристиках объектов, сопоставимых с объектом оценки (объектов-аналогов).

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

## **5 Согласование результатов, полученных различными подходами и установление итоговой величины стоимости объекта оценки**

После того, как были выбраны методы трех классических подходов, произведены расчеты и получены результаты, возникает необходимость эти результаты проанализировать и *согласовать* для получения окончательного заключения – *итоговой величины стоимости* объекта оценки

*Согласование* – процесс, в ходе которого для достижения окончательной оценки стоимости выносятся определенные логические суждения. Важно понять, что согласование – *не процесс механического усреднения* результатов, полученных с помощью трех подходов, а процесс логических рассуждений и принятия решений. Так как всегда имеется некий разброс численных значений стоимостей, полученных разными подходами, необходимо дать объяснения этому разбросу, проанализировать его причины. Перед началом согласования оценщик просматривает все факты и проверяет точность вычислений с целью выявления математических и логических ошибок, которые увеличивают степень расхождения результатов трех подходов. Все допущения проверяются на разумность и надежность. Оценщик проверяет применимость принципов оценки на различных этапах оценки. Обычно в результате согласования оценщик представляет клиенту

единственную величину стоимости. Возможно представление диапазона стоимости.

Процедура согласования определяется содержанием задания на оценку, примененных подходов и методов, полноты и достоверности использованной информации. Определяющими критериями иерархии каждого результата является возможность отразить действительные намерения потенциальных участников сделки, качество информации, на основании которой проводился анализ, способность каждого подхода и метода учитывать конъюнктурные колебания рынка и специфические ценообразующие свойства объекта оценки. Чаще всего при согласовании и выводе итоговой величины стоимости применяется процедура *взвешивания* (вывода средневзвешенного значения). Весовые коэффициенты (веса) могут рассчитываться экспертными и математическими методами. Обычно применяются следующие механизмы:

- ✓ *метод субъективного взвешивания* (наиболее часто применимый), в рамках которого оценщики на основе тех или иных аргументов и/или анализа ряда данных приходят к мнению касательно значимости результатов оценочных подходов, назначая при этом полученным промежуточным оценкам соответствующие веса, сумма которых равна единице;

- ✓ *метод анализа иерархий* (МАИ), представляющий собой механизм ранжирования качественных свойств и признаков использованных в расчете оценочных подходов, применение которого может быть оправданным при использовании не менее трех оценочных подходов, когда непосредственный анализ качества результатов, полученных в рамках различных подходов, приводит к неоднозначным результатам. Следует отметить, что МАИ по сути представляет собой тот же метод субъективного взвешивания;

- ✓ *выбор в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов* – подобный механизм чаще всего применяют при оценках для целей отражения по международным стандартам финансовой отчетности (МСФО) и является обычной практикой у многих зарубежных оценщиков.

## **5 Составление отчета о результатах оценки объекта оценки**

На последнем этапе оценке осуществляется оформление и передача заказчику отчета об оценке, являющегося документальным под-

тверждением надлежащего исполнения оценщиком своих обязательств по договору на проведение оценки.

Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями к составлению отчета об оценке и его содержанию, указанных в статье 11 закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в ФСО № 1. Отчет не должен допускать *неоднозначное толкование* или *вводить в заблуждение*. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В отчете должны быть указаны:

- ✓ дата составления и порядковый номер отчета;
- ✓ основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- ✓ сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку;
- ✓ цель оценки;
- ✓ точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;
- ✓ стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
- ✓ последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата;
- ✓ дата определения стоимости объекта оценки;
- ✓ перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет также может содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.

Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случаях, предусмотренных законом, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, отчет подлежит опубликованию установленном в порядке.

#### **Тема 4. Экономико-математический аппарат оценки собственности. Временная оценка денежных потоков.**

##### **План**

1. Некоторые теоретические аспекты временной оценки денежных потоков. Шесть функций сложного процента.
2. Сложный процент.
3. Дисконтирование.
4. Текущая стоимость аннуитета.
5. Периодический взнос в погашение кредита.
6. Будущая стоимость аннуитета.
7. Периодический взнос в фонд накопления.
8. Взаимосвязи между функциями.

##### **1 Некоторые теоретические аспекты временной оценки денежных потоков. Шесть функций сложного процента**

Время является одним из основных факторов в теории и практике оценки. Стоимость определенной суммы денег – *функция от времени* возникновения денежных доходов или расходов.

Теория стоимости денег строится на предположении, что деньги, являясь специфическим товаром, со временем меняют свою стоимость (как правило, обесцениваются). Этот процесс происходит под воздействием ряда факторов. Важнейшие из них – инфляция и способность денег приносить доход при условии их разумного инвестирования. Поэтому основными операциями в оценке стоимости, позволяющими сопоставить разновременные денежные суммы, является процесс определения будущей стоимости денег и процесс определения их текущей стоимости.

Приведение денежных сумм, возникающих в разное время, к сопоставимому виду называется *временной оценкой денежных потоков*. Временная оценка денежных потоков основана на использовании шести функций сложного процента:

- ✓ сложный процент (будущая стоимость единицы);
- ✓ будущая стоимость аннуитета (накопление единицы за период);
- ✓ периодический взнос в фонд накопления (фактор фонда возмещения);
- ✓ дисконтирование (текущая стоимость единицы);
- ✓ текущая стоимость аннуитета (текущая стоимость единичного аннуитета);
- ✓ периодический взнос в погашение кредита (взнос за амортизацию денежной единицы).

Сложный процент и дисконтирование – это расчетные инструменты, применяемые для оценки прогнозируемых доходов от инвестиций. До их использования следует определить:

- ✓ суммы денежных средств (amounts);
- ✓ время (timing), когда эти суммы должны быть выплачены или получены;
- ✓ осознанные риски (risks), связанные с инвестициями;
- ✓ соответствующую ставку дохода (rate of return) (ставку процента или дисконта) с учетом рыночных условий и оцененного риска.

Кроме того, при использовании шести функций сложного процента (шести функций денежной единицы) необходимо принять ряд определений и допущений:

- ✓ *денежный поток* – денежные суммы, возникающие в определенной хронологической последовательности;
- ✓ денежный поток, в котором все суммы различаются по величине, называется *обычным денежным потоком*;
- ✓ денежный поток, в котором все суммы равновеликие, называется *аннуитетом*;
- ✓ одинаковые промежутки времени, через которые возникают суммы денежного потока, называются *периодом*;
- ✓ денежный поток может возникать в начале, середине или конце периода;
- ✓ таблицы сложного процента без корректировки применимы только к денежному потоку, возникающему в конце периода;



- ✓ доход, получаемый на инвестированный капитал из основного оборота не изымается, а присоединяется к основному капиталу;
- ✓ *риск* – вероятность получения в будущем дохода, совпадающего с прогнозной величиной;
- ✓ уровень риска должен иметь адекватную ставку дохода на вложенный капитал;
- ✓ *ставка дохода* на инвестиции – процентное соотношение между чистым доходом и вложенным капиталом.

При использовании шести функций сложного процента удобно и целесообразно пользоваться предварительно рассчитанными стандартными множительными (финансовыми таблицами). Существует два типа таких таблиц – таблицы типа А и таблицы типа Б.

Таблицы типа А систематизированы по видам функций сложного процента. При их использовании необходимо определить искомую функцию и на пересечении строки, соответствующей периоду, и столбца, соответствующего ставке дисконта, найти множитель (фактор).

Таблицы типа Б сгруппированы по величине процентной ставки. При их использовании сначала находится страница, соответствующая процентной ставке, затем на пересечении строки, соответствующей периоду и столбца, совпадающего с нужной функцией определяется фактор.

## **2 Сложный процент (будущая стоимость единицы)**

Символ функции – FV.

Эта функция позволяет определить будущую стоимость суммы, которой инвестор располагает в настоящем, исходя из предполагаемой ставки дохода, срока накопления и периодичности начисления.

Расчет будущей стоимости основан на логике сложного процента:

$$FV = PV \times (1 + i)^n, \quad (3)$$

где FV – величина накопления;

PV – первоначальный вклад;

i – процентная вставка;

n – число периодов начисления процента.

### **Задача-алгоритм**

Какая сумма будет накоплена через пять лет, если первоначальный взнос составляет 500 тыс. руб., проценты начисляются ежегодно по ставке 10 %?

*Решение.*

Таблицы типа Б.

1. Находится страница, соответствующая процентной ставке 10 %.

2. В колонке № 1 находится фактор сложного процента, соответствующий периоду накопления (период накопления – 5 лет, фактор – 1,6105).

3. Рассчитывается сумма накопления:  $500 [FV] 3^{10\%} = 500 \times 1,6105 = 805,25$  тыс. руб.

Таблицы типа А.

В таблице А-3 на пересечении строки, соответствующей периоду начисления процентов (5 лет) и столбца, соответствующего ставке дисконта (10 %), находится фактор сложного процента – 1,6105.

Рассчитывается сумма накопления:

$500 [FV] 3^{10\%} = 500 \times 1,6105 = 805,25$  тыс. руб.

Процесс накопления в динамике представлен в таблице 4.

Таблица 4. – Накопление в динамике

Год	Накопленная сумма, тыс.руб.
1	$500 \times 110\% = 550$
2	$500 \times 110\% = 605$
3	$605 \times 110\% = 665,5$
4	$665,5 \times 110\% = 732,05$
5	$732,5 \times 110\% = 805,255$

При более частом, чем раз в год начислении процентов (раз в месяц, в квартал, в полгода) необходимо откорректировать процентную ставку и число периодов начисления процентов:

*Процентная ставка = (Годовая ставка Число месяцев в периоде начисления)/12.*

*Число периодов = Число периодов начисления в год  $\times$  Число лет накопления.*

Для определения примерного периода времени, необходимого для удвоения первоначального вклада, используется правило 72-х. В основу этого правила положены логарифмы. Оно дает наиболее точные результаты, если процентная ставка находится в интервале 3 – 18 %. При этом весь процент должен оставаться на депозите.

*Правило.* Удвоение первоначального вклада произойдет через число периодов, равное частному от деления 72 на процентную ставку соответствующего периода.

Например, при годовой ставке 6 % и начислении процентов ежегодно, удвоение произойдет через  $72/6 = 12$  лет.

Это правило хорошо работает и в обратном направлении.

### **3 Дисконтирование (текущая стоимость единицы)**

Символ функции – PV.

Эта функция дает возможность определить настоящую стоимость суммы, если известна ее величина в будущем при известной процентной ставке и периоде накопления.

Формула дисконтирования:

$$PV = FV / (1 + i)^n \quad (4)$$

Данная функция обратна функции сложного процента.

#### ***Задача-алгоритм.***

Какую сумму необходимо поместить на депозит под 10 % годовых, чтобы через 7 лет накопить 3000 тыс. руб.?

*Решение.*

1. По таблицам типа А (А-1) или Б (колонка № 4) находится фактор дисконтирования – 0,5132.

2. Рассчитывается сумма вклада

$$3000[PV]7^{10\%} = 3000 \times 0,5132 = 1539,6 \text{ тыс. руб.}$$

### **4 Текущая стоимость аннуитета (единичного аннуитета)**

Символ функции – PVA.

Аннуитет может быть *исходящим* денежным потоком по отношению к инвестору, либо *входящим* денежным потоком. Обычный аннуитет – серия равновеликих сумм, первая из которых возникает через один период, начиная с настоящего момента.

Данная функция определяет настоящую (текущую) стоимость серии будущих равных единичных платежей, если известна их величина в будущем, число периодов и ставка процента (дисконта).

Формула текущей стоимости единичного аннуитета:

$$PVA = PMT \times ((1 - 1/(1+i)^n) / i) \quad (5)$$

#### ***Задача-алгоритм***

Какую сумму необходимо положить на депозит под 10 % годовых, чтобы затем 5 раз снять по 500 тыс. руб.?

*Решение.*

1. По таблицам типа А (А-2) или Б (колонка №5) находится фактор текущей стоимости аннуитета – 3,7908.

2. Рассчитывается текущая стоимость аннуитета:  
 $500[PVA]5^{10\%} = 500 \times 3,7908 = 1895,4 \text{ тыс. руб.}$

Таким образом, инвестор снимает со счета 5 раз по 500 тыс. руб. или 2500 тыс. руб. Разница между первоначальным вкладом 1895,4 и

накоплением обеспечивается суммой процентов, начисляющихся на уменьшающийся остаток вклада по технике сложного процента.

Расчет можно проверить методом «деPOSITной книжки» (таблица 5)

Таблица 5. – Метод депозитной книжки

Год	Остаток на начало года	+10% на остаток	«–» годовое изъятие	Остаток на конец года
1	1895,4	190	500	1585,4
2	1585,4	159	500	1244,4
3	1244,4	124	500	868,4
4	868,4	87	500	455,4
Год	Остаток на начало года	+10% на остаток	«–» годовое изъятие	Остаток на конец года
5	455,4	45	500	0

Такие решения данной задачи справедливы, если речь идет об обычном аннуитете (т. е. возникающем в конце периода). На практике возможна ситуация, когда первый платеж происходит с начальным поступлением, а в последующем аннуитеты будут возникать через равные интервалы. Аннуитеты такого вида называются *авансовыми* или *причитающимися*.

Для того чтобы определить текущую стоимость авансового аннуитета необходимо проследить его движение. Т.к. первый аннуитет по времени совпадает с депонированием основного вклада, его не следует дисконтировать. А все последующие аннуитеты депонируются в обычном порядке, но период дисконтирования будет на единицу меньше, а значит, фактор текущей стоимости авансового аннуитета соответствует фактору обычного аннуитета для предыдущего периода, к которому добавлена единица.

Фактор текущей стоимости авансового аннуитета =  $K_{n-1} + 1$ ,  
(6)

где  $K_{n-1}$  – фактор обычного аннуитета для предыдущего периода

## 5 Периодический взнос на погашение кредита

Символ функции – PMT/PVA.

Данная функция решает задачу определения самого аннуитета, если известна текущая его стоимость, число взносов и ставка дохода.

Формула функции:

$$PMT = PVA \times i / (1 - 1/(1 + i)) \quad (7)$$

## 6 Будущая стоимость аннуитета

Символ функции-FVA.

Эта функция позволяет рассчитать величину накопленных равновеликих взносов при заданной ставке процента и заданном периоде.

Формула функции:

$$FVA = (PMT \times (1 + i)^n - 1) / i \quad (8)$$

### Задача-алгоритм

Какая сумма будет накоплена на счете, если в течение 5 лет ежегодно вносить 300 тыс. руб., банк начисляет на вклад 10 % годовых?

*Решение.*

1. По таблицам типа А или Б находится фактор будущей стоимости аннуитета – 6,10510.

2. Рассчитывается величина накоплений:

$$300 [PVA] 5^{10\%} = 300 \times 6,10510 = 1831,53 \text{ тыс. руб.}$$

Депонирование 1500 тыс. руб. обеспечивает накопление в сумме 1831,53 тыс. руб., разница – величина процентов, начисляемых на возрастающую сумму вклада.

## 7 Периодический взнос в фонд накопления

Символ функции – PMT/FVA.

Эта функция позволяет рассчитать величину периодически депонируемой суммы, необходимой для накопления определенной стоимости при заданном периоде и заданной ставке процента.

Формула функции:

$$PMT = FVA \times i / ((1 + i)^n - 1) \quad (9)$$

### Задача-алгоритм

Какую сумму следует 5 раз внести на пополняемый депозит под 10 % годовых, чтобы накопить 2500 тыс. руб.?

*Решение.*

1. По таблице типа А (А – 4) или Б (колонка № 3) находится фактор периодического пятикратного взноса при ставке 10 %. (при этом фактор, найденный по таблице типа А используется как делитель). По таблице типа А – 6,1051, по таблице типа Б – 0,1638.

2. Рассчитывается величина депозита:

$$2500 [PMT/FVA] 5^{10\%} = 2500 / 6,1051 = 409,5 \text{ тыс. руб.}$$

$$\text{или } 2500 [PMT/FVA] 5^{10\%} = 2500 \times 0,1638 = 409,5 \text{ тыс. руб.}$$

Так суммарный взнос в 2047,5 тыс. руб. при начислении 10 % годовых позволит накопить 2500 тыс. руб.

Данная функция является обратной функции «будущая стоимость аннуитета».

## 8 Взаимосвязи между различными функциями

Все шесть функций сложного процента (денежной единицы, денег) строятся на базовой формуле для фактора сложного процента (будущей стоимости единицы) –  $(1 + i)^n$ . Все факторы для других функций являются производными от этого базового уравнения. Поэтому, хотя стандартные таблицы содержат, как правило, факторы всех шести функций, достаточно знать три основные, так как остальные три являются обратными. расчеты, требующие умножения, могут быть выполнены через деление на обратную величину, и наоборот.

Взаимосвязь и структура таблиц шести функций сложного процента (денежной единицы) представлены в таблицах 6 и 7.

Таблица 6. – Взаимосвязь функций денежной единицы

Основная функция	Обратная функция
Сложный процент (колонка № 1)	Дисконтирование (колонка № 4)
Будущая стоимость аннуитета (колонка № 2)	Периодический взнос в накопление фонда (колонка № 3)
Текущая стоимость аннуитета (колонка № 5)	Периодический взнос на погашение кредита (колонка № 6)

Колонка № 1 может быть *расширена* до любого числа периодов путем перемножения факторов так, чтобы получить фактор, соответствующий числу периодов. Этот расчет проводится путем сложения периодов до заданного числа и последующего перемножения соответствующих факторов. Например, фактор сложного процента за 80 лет при ставке 10 % можно рассчитать суммированием двух периодов по 40 лет с учетом сорокалетнего фактора (40 лет + 40 лет = 80 лет,  $45,2593 \times 45,2593 = 2048,4$ ), либо суммированием периодов в 50 и 30 лет и умножением соответствующих факторов (50 + 30 = 80,  $117,3909 \times 17,4494 = 2048,4$ ) и т.д. Колонка № 4 может быть расширена таким же образом.

Колонка № 2 расширяется за счет суммирования факторов колонок № 1 и № 2, укороченных на год. Например, для расчета будущей стоимости аннуитета за 11 лет, следует сложить факторы десятилетнего периода из колонки № 1 и № 2 ( $2,5937 + 15,9374 = 18,5312$ ).

Колонка № 3 расширяется путем расчета величины, обратной накоплению за период.

Расширение колонки № 5 производится путем суммирования факторов колонки № 4 за будущие годы. Например, текущая стоимость аннуитета за 11 лет равна сумме десятилетнего фактора текущей стоимости аннуитета и текущей стоимости единицы за 11 лет ( $6,1446 + 0,3505 = 6,4951$ ).

Таблица 7. – Структура таблиц шести функций сложного процента

Колонки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
Функция денег	Будущая стоимость единицы	Накопление единицы за период	Фактор фонда возмещения	Текущая стоимость единицы	Текущая стоимость аннуитета	Взнос на амортизацию единицы
Формула	$FV = PV \times (1 + i)^n$	$FVA = (PMT \times (1 + i)^n - 1) / i$	$PMT = FVA \times i / ((1 + i)^n - 1)$	$PV = FV / (1 + i)^n$	$PVA = PMT \times ((1 - 1 / (1 + i)^n) / i)$	$PMT = PVA \times i / (1 - 1 / (1 + i)^n)$
Задачно. Определить	PV, i, n, FV	PMT, I, n FVA	FVA, i, n PMT	FV, i, n PV	PMT, i, n PVA	PVA, i, n PMT
Тип решаемых задач	Будущая стоимость текущей денежной суммы	Будущая стоимость платежей к концу периода	Норма погашения основной части кредита (of)	Текущая стоимость денежной суммы, которая возможна в будущем	Текущая стоимость будущих платежей	Регулярный периодический платеж по кредиту, включающий проценты и выплаты кредита (on + of)

Использование таблиц требует четкого понимания экономической сущности функций сложного процента. При решении различных проблем, возникающих при оценке собственности необходимо сформулировать следующее:

- ✓ правильность применения конкретной функции;
- ✓ необходимость использования комбинации функций;
- ✓ необходимость корректировки процентной ставки и периодов в зависимости от частоты начисления процентов;
- ✓ возможность возникновения денежного потока в начале или конце периода (конструкция потока).

## Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. - М: «Проспект», 2008. – 416 с.;
2. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135–ФЗ (в ред. от 03.12.2011) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Оценочная деятельность в экономике. Под ред. В.М. Джухи: Учебное пособие. – М.; ИКЦ «МарТ», 2003. – 304 с.;
4. Березин, М.Ю. Налогообложение недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 246 с.;
5. Оценка бизнеса: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008 – 512 с ил.;
6. Богатин, Ю.В., Швандар, В.А. Оценка эффективности бизнеса и инвестиций: Учеб. Пособие для вузов. – М.: Финансы, ЮНИТИ-ДАНА, 2005 – 365 с.;
7. Валдайцев, С.В. Оценка бизнеса: Учебник. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2007 – 352 с.;
8. Сычева, Г.И., Колбачев, Е.Б., Сычев, В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): Учебное пособие. – Ростов н/Д: «Феникс», 2008. – 516 с.;
9. Ковалев В.В. Практикум по анализу и финансовому менеджменту. Конспект лекций с задачами и тестами. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 315 с.;
10. Шеремет, А.Д., Сайфулин, Р.С. Финансы предприятий. – М., ИНФРА – М, 2011. – 342 с.
11. Гранова, И.В. Оценка недвижимости. – С–Пб.; Питер, 2001. – 208 с.
12. Гранова, И. В. Оценка недвижимости [Текст]: учеб. пособие / И.В. Гранова. – СПб.: Питер, 2001. – 208 с. : ил.
13. Грибовский, С. В. Оценка доходной недвижимости [Текст]: учеб. пособие / С. В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001. – 334 с. : ил.
14. Есипов, В. Е. Тесты и задачи по оценочной деятельности [Текст]: учеб. пособие / В. Е. Есипов, Г. А. Маховикова, В. В. Терехова. – СПб.: Питер, 2002. – 123 с.
15. Иванова, Е. Н. Оценка стоимости недвижимости [Текст]: учеб. пособие / Е. Н. Иванова; под ред. М. А. Федотовой. – М. : КноРус, 2007 (Домодедово) . – 344 с. : ил.
16. Коростелев, С. П. Теория и практика оценки для целей дивиденда и управления недвижимостью [Текст] : монография / С. П. Коростелев. – М.: Маросейка, 2009 (М.). – 406 с.



17. Озеров, Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости [Текст] : монография. – СПб.: 2003. – 422 с.
18. Оценка бизнеса [Текст]: учеб. для вузов / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М. : Финансы и статистика, 1999. – 509 с.
19. Оценка недвижимости [Текст] : учеб. пособие / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. М. : Финансы и статистика, 2002. – 494 с. : ил.
20. Оценка недвижимости [Текст]: учеб. пособие / Т.Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова, В. Е. Есипов. – М. : КноРус, 2010. – 752 с.
21. . Тэпман Л. Н. Оценка недвижимости [Текст] учеб. пособие / Л. Н. Тэпман ; под ред. В. А. Швандара. – М. : ЮНИТИ, 2002. – 303 с. : ил.
22. Фридман Д., Анализ приносящей доход недвижимости [Текст]: пер. с англ / Дж.Фридман,Н.Ордуэй. – М. : Дело, 1997. - 461 с. : ил. - пер. изд. : Income property appraisal and analysis / J. Friedman, N. Ordway. - New Jersey, 1989. - 15000 экз.
23. Информационно-аналитический портал о недвижимости [Электронный ресурс] : [www.rway.ru](http://www.rway.ru)
24. Портал российских оценщиков [Электронный ресурс] : [www.valuer.ru](http://www.valuer.ru)
25. Индикаторы рынка недвижимости [Электронный ресурс] : [www.irn.ru](http://www.irn.ru)
26. Министерство экономического развития Российской Федерации [Электронный ресурс] : [www.economy.gov](http://www.economy.gov)
27. Портал Appraiser.Ru. Вестник оценщика [Электронный ресурс] : [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)
28. Информационно-аналитический портал [Электронный ресурс] : [www.ocenchik.ru](http://www.ocenchik.ru)

Учебное издание

Составитель  
Абрамович Ольга Семеновна

## **Оценка собственности**

### **Часть 1**

Конспект лекций по дисциплине  
«Оценка собственности»

Редактор Д.А. Музыкина

Подписано в печать 14.04.15 г.

Формат бумаги. Бумага писчая. Печать офсетная.

Усл. печ. л. 5,46. Уч. изд. л. 5,94. Тираж 100 экз. Заказ 217

Сибирский государственный индустриальный университет  
654007, г. Новокузнецк, ул. Кирова, 42  
Издательский центр СибГИУ