

ИНФОРМАЦИОННЫЙ
БЮЛЛЕТЕНЬ

РОССИЙСКИЙ ОЦЕНЩИК

1–2 [145–146] 2020

www.sroroo.ru

**О СИТУАЦИИ
С КВАЛИФИКАЦИОННЫМ
ЭКЗАМЕНОМ**

**О НОВОЙ РЕДАКЦИИ
МЕЖДУНАРОДНЫХ
СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ**



РОССИЙСКОЕ
ОБЩЕСТВО
ОЦЕНЩИКОВ

ЕЖЕГОДНЫЙ ОБЩЕРОССИЙСКИЙ
КОНКУРС ОБЩЕСТВЕННОГО
ПРИЗНАНИЯ

ЛИДЕРЫ ОЦЕНКИ 2019



ДОРОГИЕ КОЛЛЕГИ!

Рынок оценочных услуг в России активно развивается и ежедневно ставит перед его участниками задачи по соответствию высоким профессиональным стандартам отрасли и развитию компетенций компаний и сотрудников.

Российское общество оценщиков объединяет участников рынка, защищает профессиональные интересы его членов, а также способствует продвижению передового опыта и развитию цивилизованного рынка оценки в России. Профессиональные конкурсы, основанные на анализе и оценке работы коллег и проводимые внутри сообщества, способствуют укреплению позиций компаний на рынке оценочных услуг, повышению уровня квалификации специалистов и престижа профессии.

Именно поэтому Российское общество оценщиков продолжает проводить ежегодный Общероссийский конкурс общественного признания «ЛИДЕРЫ ОЦЕНКИ» в целях поощрения и признания вклада юридических лиц в развитие оценочной деятельности. Профессиональное жюри конкурса состоит из общепризнанных специалистов сообщества, которые призваны независимо и непредвзято оценивать уровень развития компаний, их опыт, степень квалификации специалистов.

Конкурс «ЛИДЕРЫ ОЦЕНКИ» проводится среди юридических лиц, осуществляющих оценочную деятельность на территории РФ. С целью повышения объективности результатов конкурса методика комплексного анализа и подведения результатов вновь усовершенствована. Основные принципы конкурса – объективная проверка достоверности предоставленных для анализа данных, а также открытость, добросовестность и стремление к сотрудничеству компании-участника.

Результаты конкурса будут опубликованы в федеральном издании и на сайте РОО.

Итоги предыдущих конкурсов размещены на сайте РОО:
http://sraroo.ru/press_center/events/results/3083985/?sphrase_id=107093

**УЧАСТВУЙ
В КОНКУРСЕ**

№ 1–2 (145–146), 2020
Выходит ежеквартально

Учредитель и издатель



Бюллетень зарегистрирован
Комитетом Российской Федерации
по печати.
Свидетельство № 13584

Адрес редакции:

107078, Москва,
1-й Басманный пер., д. 2а, офис 5
Тел.: (495) 662-74-25 (многоканальный),
(499) 265-67-01, 261-45-09, 261-44-96;
факс: (499) 267-87-18
E-mail: info@srороо.ru
http://www.srороо.ru

Издание подготовлено
отделом по связям с общественностью
и учебно-методической работе
Российского общества оценщиков

Редакционная коллегия

Главный редактор:
И. Артеменков,
вице-президент РОО

С. Заякин, С. Серебрякова,
Д. Годин, О. Пономаренко

**Перепечатка опубликованных
материалов полностью или частично
без ведома редакции запрещена**

Тираж 1000 экз.

Электронная версия бюллетеня доступна
на сайте РОО (www.srороо.ru)

Банковские реквизиты РОО

ИНН: 7708022445 КПП 770101001
Р/с: 40703810038070101004
Московский банк
Сбербанка России ПАО г. Москва
К/с: 30101810400000000225
БИК: 044525225
Сбербанк России ПАО г. Москва
ОКОНХ: 98400
ОКПО: 00044279

СОДЕРЖАНИЕ НОМЕРА

- 2 О ситуации с квалификационным экзаменом и продлением квалификационных аттестатов
Н.Г. Архипова, юрист РОО
- 4 Итоги VI Научно-практической конференции
- 7 Особенности учета НДС в оценке и судебной экспертизе обсудили в МГЮА им. О.Е. Кутафина
- 10 13 марта 2020 г. в Казани прошел семинар «Правовая поддержка и безопасность оценщика»
- 11 Итоги семинара Башкортостанского регионального отделения РОО
- 12 Весенние вебинары РОО. Продолжение следует!
- 16 Новая редакция Международных стандартов оценки вступила в силу 31 января 2020 г.
- 18 Нужны ли российской оценке Международные стандарты оценки, или Как нам реорганизовать работу оценщиков, чтобы результаты их оценки были достоверными и безупречными?
Х.А. Мамаджанов
- 32 Принципиальные особенности профессиональной оценки интеллектуальной собственности
Ю.Б. Леонтьев
- 36 Методологические вопросы оценки стоимости недвижимости: дискуссионные аспекты, аргументированная позиция оценщиков и мнение контрагентов
Т.Я. Филиппова
- 39 О методологии оценки доменных имен
Е.Г. Синогейкина, О.Н. Каменева, А.Ю. Нестерова
- 41 Парадоксы оценки исторических интерьеров
И.С. Кудимов, И.А. Колосова
- 45 Ингосстрах: оформлять договоры страхования онлайн удобно и выгодно!
- 50 Региональные отделения

О СИТУАЦИИ С КВАЛИФИКАЦИОННЫМ ЭКЗАМЕНОМ И ПРОДЛЕНИЕМ КВАЛИФИКАЦИОННЫХ АТТЕСТАТОВ

Вступивший с 1 апреля 2020 г. в силу Федеральный закон № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» существенно расширил полномочия Правительства РФ при возникновении чрезвычайных ситуаций (ЧС). Соответствующие поправки внесены в ряд законодательных актов. Правительство РФ, в том числе:

- принимает решение о введении режима повышенной готовности или ЧС на всей территории РФ либо на ее части в случае угрозы возникновения и/или возникновении ЧС федерального или межрегионального характера;
- устанавливает обязательные для исполнения гражданами и организациями правила поведения при введении режима повышенной готовности или ЧС;
- вправе ввести мораторий на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами, на срок, устанавливаемый Правительством РФ;
- вправе установить особенности реализации базовой программы обязательного медицинского страхования в условиях ЧС и/или при возникновении угрозы распространения заболеваний, представляющих опасность для окружающих.

Также поправками, в частности:

- установлен мораторий на проведение с 1 апреля по 31 декабря 2020 г. проверок субъектов малого и среднего предпринимательства, за исключением проверок, основаниями для проведения которых являются причинение вреда или угроза причинения вреда жизни, здоровью граждан, возникновение ЧС природного и техногенного характера;

- определено, что в 2020 году по соглашению сторон допускаются изменения срока исполнения контракта, цены контракта, цены единицы товара, работы, услуги (в случае, предусмотренном частью 24 статьи 22 Закона о контрактной системе в сфере закупок), если при его исполнении в связи с распространением новой коронавирусной инфекции, а также в иных случаях, установленных Правительством РФ, возникли независящие от сторон контракта обстоятельства, влекущие невозможность его исполнения;
- установлено, что Правительство РФ в 2020 году вправе принимать решения, предусматривающие особенности проведения квалификационных экзаменов, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» установлены особенности применения разрешительных режимов, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1. Мораторий на подтверждение квалификации путем пересдачи квалификационного экзамена в области оценочной деятельности для действующих оценщиков (далее соответственно — мораторий, квалификационный экзамен) вводится сроком на 6 месяцев.

Физические лица, не имеющие квалификационного аттестата по результатам ранее сданного квалификационного экзамена, вправе сдать квали-

фикационный экзамен в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

2. В период действия моратория прием регистрационных анкет на участие в квалификационном экзамене органом, уполномоченным Правительством Российской Федерации на проведение квалификационного экзамена, или подведомственной ему организацией, осуществляющей полномочия такого органа на основании решения органа, уполномоченного Правительством Российской Федерации на проведение квалификационного экзамена (далее — ФБУ «ФРЦ»), для подтверждения квалификации действующего оценщика путем пересдачи указанного экзамена не осуществляется.

3. В случае подачи регистрационных анкет для пересдачи действующим оценщиком квалификационного экзамена до вступления в силу настоящего постановления, в соответствии с которыми уполномоченным органом (организацией) не обеспечена регистрация претендентов на сдачу квалификационного экзамена, уполномоченный орган (организация) отказывает в регистрации претендентов.

ФБУ «ФРЦ» направляет уведомление об отказе в регистрации претендента с указанием причины такого отказа в соответствии с абзацем первым настоящего пункта на адрес электронной почты, который указан претендентом при заполнении регистрационной анкеты, в срок, установленный законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

4. Если ФБУ «ФРЦ» до вступления в силу настоящего постановления осуществило регистрацию претендента для участия в квалификационном экзамене для подтверждения действующим оценщиком квалификации путем пересдачи указанного экзамена, ФБУ «ФРЦ» отменяет регистрацию претендента.

ФБУ «ФРЦ» направляет уведомление об отмене регистрации претендента с указанием причины такой отмены в соответствии с абзацем первым настоящего пункта на адрес электронной почты, который указан претендентом при заполнении регистрационной анкеты, в срок, не превышающий 5 рабочих дней со дня вступления в силу настоящего постановления.

5. Срок действия квалификационных аттестатов продлевается:

- на 6 месяцев — в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31 октября 2017 г.;
- на 3 месяца — в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 ноября 2017 г. по 31 января 2018 г.

Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется.

6. В период действия моратория выдача квалификационных аттестатов, в том числе переоформленных квалификационных аттестатов (по основаниям, отличным от продления срока действия в связи с введением моратория), дубликатов квалификационных аттестатов может осуществляться ФБУ «ФРЦ» посредством почтового отправления с уведомлением о вручении и описью вложений на основании письменных заявлений лиц.

В таком письменном заявлении помимо сведений, предусмотренных законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, должен быть указан почтовый адрес, по которому ФБУ «ФРЦ» направляется квалификационный аттестат (переоформленный квалификационный аттестат, дубликат квалификационного аттестата).

7. ФБУ «ФРЦ» обеспечивает направление квалификационного аттестата (переоформленного квалификационного аттестата, дубликата квалификационного аттестата) посредством почтового отправления с уведомлением о вручении и описью вложений не позднее 10 рабочих дней с даты поступления заявления о направлении квалификационного аттестата (переоформленного квалификационного аттестата, дубликата квалификационного аттестата) посредством почтового отправления.

8. Сведения о направлении квалификационного аттестата (переоформленного квалификационного аттестата, дубликата квалификационного аттестата) фиксируются в книге учета выданных квалификационных аттестатов соответствующей записью с указанием информации о получении уведомления о вручении почтового отправления и подписью уполномоченного должностного лица ФБУ «ФРЦ», которым внесена соответствующая запись.

**Юрист РОО
Н.Г. Архипова**

ОРГАНИЗАТОРЫ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКОЙ КОНФЕРЕНЦИИ


 Национальный
исследовательский
**Томский
государственный
университет**

**РОССИЙСКОЕ
ОБЩЕСТВО
ОЦЕНЩИКОВ**
**БАЗОВАЯ КАФЕДРА
ОЦЕНКИ И УПРАВЛЕНИЯ
СОБСТВЕННОСТЬЮ
при НИ ТГУ**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР

ИНГОССТРАХ

ИТОГИ VI НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКОЙ КОНФЕРЕНЦИИ

«ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ И КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКА: СОВРЕМЕННЫЕ ТРЕБОВАНИЯ И СТАНДАРТЫ»



20–21 февраля 2020 г. в Томске на базе Национального исследовательского Томского государственного университета состоялась VI Научно-практическая конференция «Профессиональное образование и квалификация оценщика: современные требования и стандарты».

В работе конференции приняли участие более 50 участников и докладчиков из многих регионов и городов России: Томска, Москвы, Петропавловска-Камчатского, Красноярска, Канска, Новосибирска, Кемерово, Новокузнецка, Барнаула, Омска, Кургана и др.

Развитие цифровых технологий позволило активно использовать Интернет для удаленных выступлений. В ходе конференции по skype-связи выступили *Светлана Алексеевна Табакова*, президент Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», член Совета по оценочной деятельности Министерства экономического развития РФ, и *Сергей Юрьевич Архангельский*, начальник отдела страхования профессиональной ответственности и финансовых рисков СПАО «Ингосстрах». С.А. Табакова раскрыла перспективы развития оценочной деятельности в РФ и вопросы реорганизации Российского общества оценщиков. С.Ю. Архангельский осветил основные проблемы и правила страхования ответственности оценщика. Участники конференции высказали Исполнительной дирекции

РОО и СПАО «Ингосстрах» пожелание о скорейшей разработке методических материалов по формированию полноценного состава предмета страхования ответственности оценщиков в полисах.

С очными докладами выступили *Сергей Дмитриевич Заякин*, исполнительный директор РОО; *Алексей Анатольевич Савицкий*, канд. экон. наук, доцент кафедры судебных экспертиз Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина, вице-президент Союза финансово-экономических судебных экспертов; *Юрий Вячеславович Сафонов*, член Совета РОО, генеральный директор ООО «Экспертиза собственности» Торгово-промышленной палаты РФ; *Дмитрий Юрьевич Захматов*, канд. экон. наук, доцент кафедры банковского дела Казанского федерального университета, член Сове-



та РОО, председатель правления РО РОО «Общество оценщиков Татарстана»; *Максим Александрович Репин*, сертифицированный РОО оценщик недвижимости, сертифицированный РГР аналитик-консультант рынка недвижимости, руководитель Омского межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости.

Во второй день проведения конференции, в его первой половине, был проведен круглый стол «Определение размера возмещения за изымаемые аварийные жилые помещения». Модератором работы круглого стола стал *Д.М. Хлопцов*, вице-президент РОО, председатель правления Томского РО РОО, д-р экон. наук, заведующий кафедрой оценки и управления собственностью НИ ТГУ. В ходе работы были представлены Методические рекомендации по порядку определения состава и размера возмещения на аварийные жилые помещения, которые проходят обсуждение в Методическом совете РОО. Участники круглого стола высказали однозначную заинтересованность в утверждении данных Методических рекомендаций после внесения в них всех необходимых корректировок.

Большой интерес вызвал семинар «Цифровые финансовые активы: экономический оборот, оценка стоимости и перспективы судебно-экспертного исследования токенов и криптовалют в условиях правового вакуума», модератором которого выступил *Алексей Анатольевич Савицкий*, канд. экон. наук, доцент кафедры Судебных экспертиз Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина, вице-президент Союза финансово-экономических судебных экспертов. В ходе семинара его участники высказали пожелания о необходимости развития данной отрасли оценки.

Николай Николаевич Корольков, член Совета РОО, член президиума Экспертного совета РОО, председатель экспертно-консультационного комитета Новосибирского РО РОО, модерировал семинар «Квалификационный экзамен оценщика: реальность 2020», в ходе которого осветил текущее состояние подготовки к очередному квалификационному экзамену по оценочной деятельности и провел интенсив-тренинг по подготовке к его сдаче.

В рамках конференции прошли несколько значимых для оценочного сообщества и университетской среды мероприятий, в том числе заседание представителей вузов, членов Методического совета по оценочной деятельности, в ходе которого было решено продлить действие соглашения между вузами России.





ОСОБЕННОСТИ УЧЕТА НДС В ОЦЕНКЕ И СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ ОБСУДИЛИ В МГЮА ИМ. О.Е. КУТАФИНА



Московский государственный
юридический университет
имени О. Е. Кутафина (МГЮА)»

КАФЕДРА
СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ
КАФЕДРА
НАЛОГОВОГО ПРАВА



РОССИЙСКОЕ
ОБЩЕСТВО
ОЦЕНЩИКОВ



RUSSIAN
SOCIETY
OF APPRAISERS

12 февраля 2020 г. зале Ученого совета МГЮА им. О.Е. Кутафина состоялся круглый стол, посвященный проблемам учета НДС при проведении оценки и судебной экспертизы объектов недвижимости, в том числе при оспаривании кадастровой стоимости.

От принимающей стороны гостей приветствовали *Россинская Елена Рафаиловна*, д-р юрид. наук, профессор, заслуженный деятель науки РФ, почетный работник высшего профессионального образования РФ, академик РАЕН, президент ассоциации образовательных учреждений «Судебная экспертиза», директор Института судебных экспертиз, заведующая кафедрой судебных экспертиз МГЮА, и *Мошкова Дарья Михайловна*, д-р юрид. наук, доцент, заведующая кафедрой налогового права МГЮА.

Первыми выступили: заместитель заведующего кафедрой налогового права *Горлова Елена Николаевна* и *Ковалев Дмитрий Васильевич*, и.о. директора ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» г. Москвы, с докладом на тему «Учет НДС при определении и оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости». По мнению Д.В. Ковалева, правила учета НДС должны быть закреплены законодательно, а не основываться на решениях судов.

Доклад президента РОО *Табаковой Светланы Алексеевны* был посвящен проблемам НДС и стандартам оценки. Федеральные стандарты оценки не содержат прямых указаний относительно позиции по отношению к транзакционным издержкам при определении различных видов стоимости. Сегодня судебные эксперты, которые должны основывать

свои заключения на соблюдении ФСО, вынужденно опираются на сложившуюся и формирующуюся противоречивую судебную практику относительно вопроса НДС. Светлана Алексеевна предложила обсудить вопрос на базе Национального объединения — Совета ССО, сформулировать и включить в действующие ФСО раздел, в котором однозначно изложить правила учета и неучета транзакционных издержек, включая НДС.

Спикеры круглого стола посвятили свои выступления очень интересным и актуальным темам.

Зарипов Вадим Маратович, руководитель аналитической службы «Пепеляев групп» (Pepeliaev group), очень интересно «разложил по полочкам» понятие «НДС».

Савицкий Алексей Анатольевич, канд. экон. наук, доцент, доцент кафедры судебных экспертиз МГЮА им. О.Е. Кутафина, вице-президент Союза финансово-экономических судебных экспертов, директор по налоговому праву и экономическим расследованиям ООО «Аудиторская компания “ГРАД”», аудитор, эксперт МТПП, эксперт pro bono publico при уполномоченном по защите прав предпринимателей в г. Москве, судебный эксперт АНО «СОДЭКС МГЮА им. О.Е. Кутафина». Тема его выступления — «НДС при оценке / судебной экспертизе рыночной стоимости объектов недвижимости: “за” и “против”».

Колотов Сергей Михайлович, преподаватель кафедры судебных экспертиз МГЮА им. О.Е. Кутафина, генеральный директор ООО «Аудиторская компания “ГРАД”», оценщик, аудитор, судебный эксперт. — «Особенности исчисления НДС при производстве

судебных оценочных экспертиз: экономико-ориентированный подход».

Артемов Владислав Иванович, оценщик I категории, член рабочего органа по стратегии развития оценочной деятельности Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, член рабочего органа Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России по рассмотрению апелляций; член Совета РОО, член Президиума Экспертного совета РОО, MRICS. — «Особенности исчисления НДС при рыночном обороте объектов недвижимого имущества в России».

Сафонов Юрий Вячеславович, член рабочего органа по методологии и рабочего органа по электронному документообороту Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, член Совета РОО, член Президиума Экспертного совета РОО, оценщик I категории, су-

дебный эксперт. — «Рыночная стоимость и НДС: нормативно-правовое регулирование и процессуальная практика».

Пинская Надежда Юрьевна, оценщик, судебный эксперт АНО «СОДЭКС МГЮА им. О.Е. Кутфина». — «Проблемы учета НДС в составе стоимости активов: практический аспект».

Карцев Павел Валерьевич, оценщик, член Президиума Экспертного совета РОО, член Совета РОО. — «Методологические и правовые аспекты учета НДС при определении рыночной стоимости недвижимости».

Семинар завершился оживленной дискуссией, во время которой каждый участник мог высказаться и убедительно аргументировать свою точку зрения на «главный вопрос современности» — как учитывать НДС в оценке и судебной экспертизе.





13 МАРТА В КАЗАНИ ПРОШЕЛ СЕМИНАР «ПРАВОВАЯ ПОДДЕРЖКА И БЕЗОПАСНОСТЬ ОЦЕНЩИКА»

Организаторы мероприятия:

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
РО ОО «Общество оценщиков Татарстана»
при поддержке НП «Союз оценщиков Татарстана»

Открыл встречу председатель регионального отделения РОО «Общество оценщиков Татарстана» *Дмитрий Юрьевич Захматов*.

Участников приветствовал *Олег Михайлович Булгаков*, директор Союза оценщиков Республики Татарстан.

С докладами выступили:

Заякин Сергей Дмитриевич, исполнительный директор Российского общества оценщиков: «Актуальные проблемы взаимодействия в оценочном обществе: вопросы, риски, перспективы»;

Архангельский Сергей Юрьевич, начальник отдела страхования профессиональной ответственности и финансовых рисков СПАО «Ингосстрах»: «Страхование ответственности оценщика как неизбежная реальность: основные проблемы и правила»;

Ибрагимова Резеда Ильдаровна, заместитель директора — руководитель дирекции корпоративного страхования Казанского филиала САО «ВСК»: «Взаимоотношения страховой компании и общества оценщиков на nive страхования ответственности оценщиков»;

Салихова Диляра Чулпановна, практикующий юрист, кандидат юридических наук: «Основы гражданско-правовой (имущественной) ответственности оценщика в свете нового вектора судебной практики»;

Мансуров Тахир Мансурович, адвокат, член коллегии адвокатов «Юридическая защита», магистр права: «Уголовное преследование оценщика: минимизация рисков, основы защиты»;

Хабибуллин Ильдар Ниязович, адвокат: «Защита оценщика в арбитражном процессе».



ИТОГИ СЕМИНАРА БАШКОРТОСТАНСКОГО РЕГИОНАЛЬНОГО ОТДЕЛЕНИЯ РОО

13 марта 2020 г. в Башкортостанском РО РОО прошел семинар, на котором рассматривались две темы:

- «Оспаривание кадастровой стоимости объектов капитального строительства в оценке и судебной экспертизе, учет НДС при оценке недвижимости. Оспаривание кадастровой стоимости земельных участков». Модератор — *Карцев Павел Валерьевич*

вич, канд. экон. наук, MRICS, член Экспертного совета РОО, член Совета РОО;

- «Обзор типовых замечаний по жалобам ГБУ и других организации, практика рассмотрения данных жалоб на Дисциплинарном комитете РОО». Модератор — *Крайнюченко Владимир Геннадьевич*, председатель Дисциплинарного комитета РОО, член президиума Экспертного совета РОО.



О работе новой комиссии по оспариванию кадастровой стоимости, созданной в Свердловской области, рассказал Лев Анатольевич Сегаль, сам являющийся членом комиссии.

ВЕСЕННИЕ ВЕБИНАРЫ РОО. ПРОДОЛЖЕНИЕ СЛЕДУЕТ!

Уважаемые коллеги!

В течение апреля и мая 2020 г. большинство оценщиков вынуждены были работать в удаленном режиме. Мы постарались сделать так, чтобы вы смогли извлечь максимальную пользу из сложившейся ситуации, повысить свою профессиональную квалификацию, узнать что-то новое, получить консультации от ведущих специалистов, не выходя из дома.

С 9 апреля по 29 мая мы провели 21 вебинар на самые разные темы.

Вебинары проходили на платформе <https://virtualroom.ru/>

К прямым и повторным трансляциям подключались более 4000 слушателей. Наша виртуальная аудитория за это время существенно выросла, появились новые участники, образовались и постоянные «члены клуба». К нам также присоединились коллеги из стран ближнего зарубежья.

Презентации всех проведенных вебинаров размещены на сайте РОО в разделе «Итоги мероприятий». Многие из них фактически дублируют содержание лекций и могут использоваться в качестве полноценного учебного материала.

Большинство вебинаров подготовлены авторами специально для наших трансляций с учетом изменений, происходящих в экономике России в целом и в оценочной деятельности в частности.

Насколько разнообразными были обсуждаемые аспекты оценочной и экспертной деятельности, видно даже по названиям проведенных вебинаров:

- 9 апреля** – **Д.М. Хлопцов** «Методология определения арендной ставки объектов недвижимости – теория и практика»
- 10 апреля** – **А.А. Савицкий** «Судебная финансово-кредитная экспертиза в уголовном, арбитражном и гражданском процессе: назначение и производство»
- 14 апреля** – **Д.Ю. Захматов** «Особенности оценки в условиях пандемии»
- 16 апреля** – **Р.В. Бабенко** «Как на удаленке сделать документ, имеющий ЭЦП и другие вопросы по организации работы в условиях самоизоляции» (вебинар-практикум)
- 17 апреля** – **М.А. Репин** «Профессиональный подход к информации и анализу рынка недвижимости»
- 21 апреля** – **Ю.В. Козырь** «Оценка дебиторской задолженности «и «Вопросы оценки имущества при проведении банкротства»
- 22 апреля** – **С.В. Захаров** «Размышления судебного эксперта: паду ли я, стрелой пронзенный, или мимо пролетит она?»
- 23 апреля** – **Х.А. Мамаджанов** «Зачем российской оценке Международные стандарты оценки?»

- 24 апреля – В.М. Круглякова** «Оценка земельных участков населенных пунктов – градостроительные зоны и земли с особыми условиями использования территорий. Теория и практика»
- 27 апреля – А.Н. Фоменко** «Методы расчета износа машин и оборудования»
- 28 апреля – М.А. Репин.** Продолжение вебинара от 17 апреля (мастер-класс)
- 29 апреля – П. Русаков, О. Новиков** «Организация удаленной работы оценочной компании»
- 30 апреля – А.А. Слуцкий** «Обобщенный модифицированный метод выделения для оценки единого объекта недвижимости»
- 6 мая – П.В. Карцев** «Судебная экспертиза в оспаривании кадастровой стоимости. Отличия от оценки, возмещение расходов, практические кейсы»
- 7 мая – А.Н. Фоменко** «Метод индексации и иные корректировки при оценке машин и оборудования»
- 12 мая – А.Н. Фоменко** «Методы оценки ликвидационной стоимости»
- 13 мая – И.В. Косорукова** «Анализ жалоб Банка России по отчетам об оценке бизнеса»
- 14 мая – А.Н. Фоменко** «Расчет прибыли предпринимателя при оценке недвижимости»
- 15 мая – Н.Н. Корольков** «Квалификационный экзамен в области оценочной деятельности – реалии 2020»
- 19 мая – А.Н. Фоменко** «Особенности применения метода дисконтирования на середину периода»
- 26 мая – А.А. Слуцкий** «Оценка качества результата оценки рыночной стоимости в виде конкретного числа, определение интервала, в котором оно может находиться, и сопоставлении результатов двух оценок»
- 29 мая – Д.М. Хлопцов** «Определение размера возмещения за изымаемые аварийные жилые помещения»

Благодарим наших ведущих за интересные темы, а всех слушателей – за грамотные вопросы и активное участие в дискуссиях! Надеемся, что в скором будущем у нас появится возможность общаться не только удаленно, а пока будем продолжать практику проведения онлайн-лекций от ведущих специалистов в области оценки. Следите за анонсами на сайте РОО!



Конференция Методология определения арендной ставки недвиж... 3/



Хлопов Дмитрий

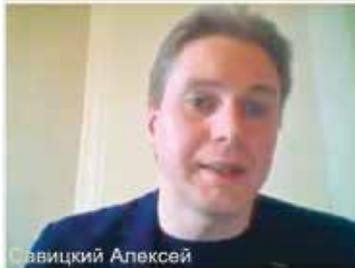
Некоторые общедоступные методики

- «Методика оценки величин арендных ставок объектов недвижимости с помощью затратного подхода» Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков (НПЦПО), к.т.н. Яскевич Е.Е. (2005 г.)
- «Методика оценки величины рыночных арендных платежей за пользование и владение земельными участками» ООО «РМС-ОЦЕНКА»: А.В. Григорьев, генеральный директор, П.А. Козин, научный консультант, д.т.н., Профессор, М.М. Русанов, оценщик.
- «Определение стоимости аренды на рынке» Методика компании ООО «Премьер-Оценка», <http://1-ocenka.ru/content/opredelenie-stoimosti-arendy-na-rynke>
- «Альтернативные методы расчета арендных ставок для недвижимости» к.т.н. Яскевич Е.Е., Генеральный директор ООО «Научно-практический центр профессиональной оценки» (2016 г.)

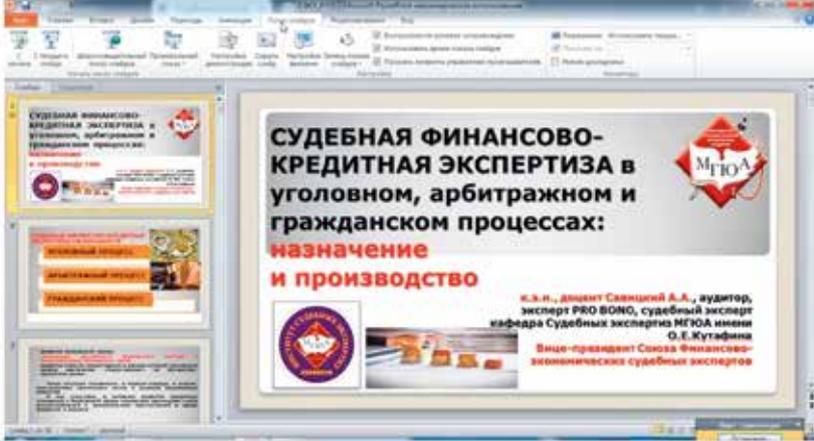
09.04.2020 Выход 700 3

Конференция

Конференция Савицкий Алексей - Рабочий стол



Савицкий Алексей



Конференция

Конференция Фоменко Износ МиО апр 2020 1 физ. из МиО.pdf 1/



Фоменко Александр



Фоменко А.Н.
оценщик 1 категории, к.т.н,
член Президиума Экспертного совета РОО
член Методического совета РОО

ОЦЕНКА МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ

Методы расчета износа

1. Физический износ

Конференция

Конференция Оценка дебиторской задолженности_06.04.2020.pdf 4/



Козырь Юрий

Виды дебиторской задолженности

- Дебиторская задолженность по срокам своего погашения подразделяется на задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, и задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты.
- Дебиторская задолженность обособленно показывается в активе бухгалтерского баланса и подразделяется в балансе на следующие виды в зависимости от источников своего возникновения:
 - задолженность за покупателями и заказчиками;
 - задолженность по займам и кредитам;
 - задолженность по вкладам в уставный капитал;
 - задолженность прочих дебиторов.

Проверьте подключение и повторите попытку.

Конференция

Конференция Захматов Дмитрий - Рабочий стол



Захматов Дмитрий



Оценка в условиях пандемии.

Захматов Дмитрий Юрьевич

РО ООО "Общество оценщиков Татарстана",
управляющий партнер АНО «ФЭСЭ»
dmitryd@nsu.ru
+79874247222

14 апреля 2020 г.

Конференция

Конференция ВебинарРОО_23apr2020.pdf 1/



Мамеджанов Хамид



Саморегулируемая общероссийская общественная
организация «Российское общество оценщиков»

**НУЖНЫ ЛИ
РОССИЙСКОЙ ОЦЕНКЕ
МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ
ОЦЕНКИ**

или

**Как нам реорганизовать работу
оценщиков, чтобы результаты
их оценки были достоверными
и безупречными?**

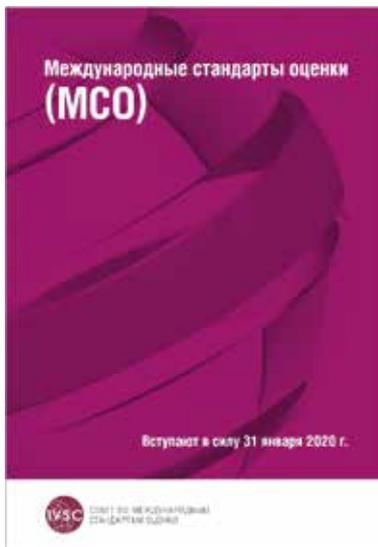


Хамид Абдулжанович Мамеджанов

доктор экономических наук, профессор, член-корреспондент РАЕН,
Почетный член Российского общества оценщиков, член Президиума Экспертного
Совета РОО, Президент Европейской ассоциации, Судебный эксперт.

Конференция

НОВАЯ РЕДАКЦИЯ МЕЖДУНАРОДНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ВСТУПИЛА В СИЛУ 31 ЯНВАРЯ 2020 г.



Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» подготовлен и опубликован официальный перевод новой редакции Международных стандартов оценки, которая вступила в силу 31 января 2020 г.

Данная книга продолжает традицию перевода актуальных версий Международных стандартов оценки (МСО) на русский язык и является уже седьмым изданием МСО, выходящим в России.

Перевод МСО 2020 выполнен Международным консорциумом по переводу МСО 2020 на русский язык, в состав которого входят организации оценщиков, официально применяющие в своей деятельности русский язык (в том числе Россия, Белоруссия и Казахстан).

Последнее издание МСО – важная веха на пути к гармонизации практики оценки во всем мире.

МСО служат основным руководством для специалистов по оценке во всем мире и будут способствовать единообразию, прозрачности и достоверности оценок, которые являются ключевыми для инвестиционных решений, финансовой отчетности и финансовой стабильности рынка.

- МСО – это последний шаг в миссии Совета по МСО (СМСО) по повышению качества стандартов международной оценочной практики как основной части финансовой системы в интересах рынков капитала и общественных интересов.
- Стандарты были разработаны независимыми техническими советами

МСО и опубликованы после обширного процесса консультаций с участием профессиональных оценочных организаций, регулирующих органов, других организаций, устанавливающих стандарты, поставщиков оценочных услуг, отдельных специалистов, конечных пользователей оценки и ученых.

- Последняя редакция Стандартов приносит большую глубину в МСО в соответствии с рекомендациями организаций-членов, в том числе основных бухгалтерских фирм и профессиональных организаций по оценке.
- МСО состоят из пяти общих стандартов и шести стандартов по активам.
- Общие стандарты устанавливают требования к выполнению всех оце-

ночных заданий, включая определение условий оценочного задания, основ стоимости, подходов и методов оценки и отчетности.

- Стандарты по активам содержат требования, относящиеся к оценке конкретных типов активов, включая справочную информацию о характеристиках каждого типа активов, которые влияют на стоимость, и дополнительные требования к конкретным активам, касающиеся общих подходов и методов оценки.

Подробнее о новой редакции вы можете узнать из презентации, подготовленной И.Л. Артеменковым, FRICS, CCIM, FIABCI, REV, вице-президентом РОО, главным редактором русского перевода МСО:
http://sroroo.ru/press_center/news/3308286/?sphrase_id=137798

**Предлагаем приобрести печатный вариант книги
«Международные стандарты оценки 2020»
на русском языке.**

Стоимость книги – 550 руб.

Заявки на приобретение книги

(с указанием реквизитов для выставления счета)

направляйте на адрес borodina@sroroo.ru

НУЖНЫ ЛИ РОССИЙСКОЙ ОЦЕНКЕ МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ИЛИ КАК НАМ РЕОРГАНИЗОВАТЬ РАБОТУ ОЦЕНЩИКОВ, ЧТОБЫ РЕЗУЛЬТАТЫ ИХ ОЦЕНКИ БЫЛИ ДОСТОВЕРНЫМИ И БЕЗУПРЕЧНЫМИ?



Х.А. Мамаджанов

доктор технических наук,
профессор,
член-корреспондент РАЕН,
почетный член Российского
общества оценщиков,
член Президиума Экспертного
совета РОО,
признанный европейский оценщик
(REV), судебный эксперт

ПРЕДПОСЫЛКИ

Что побудило меня написать эту статью, озвучить поднимаемые здесь проблемы?

1. Анализ «Обзора взаимодействия службы анализа рисков Банка России и саморегулируемых организаций оценщиков»¹ показывает следующее.

Всего за период с 2017 по 2019 г. Службой Банка России в саморегулируемые организации оценщиков (СРОО) были направлены 443 первичные жалобы по 827 отчетам оценщиков, в которых выявлено всего 3748 нарушений Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — ФЗ № 135-ФЗ), ФСО и МСФО 13.

Анализ характера применяемых СРОО мер дисциплинарного воздействия к оценщикам по итогам рассмотрения жалоб Службы в 2019 г. требует дополнительного рассмотрения и оценки достаточности использования в СРОО инструментов влияния на оценщиков, допускающих нарушения требований Федерального закона № 135-ФЗ, ФСО и МСФО 13 в отчетах об оценке.

По мнению Банка России, проводимая СРОО работа по жалобам на действия оценщиков не способствует уменьшению количества нарушений, содержащихся в отчетах об оценке, что говорит о необходимости дальнейшего усиления контроля деятельности оценщиков.

Возникает вопрос: насколько объективны жалобы потребителей оценочных услуг (в первую очередь, Банка России) на

¹ Обзор взаимодействия службы анализа рисков Банка России и саморегулируемых организаций оценщиков. 2019 г. Информационно-аналитический материал / Банк России. М., 2020.

действия оценщиков по итогам рассмотрения их отчетов об оценке? В упомянутом обзоре отмечается, что в ходе работы по взаимодействию с СРОО продолжает сохраняться следующая проблема: существенные нарушения, выявляемые Службой, продолжают квалифицироваться СРОО как технические ошибки, не оказывающие влияния на стоимость объекта оценки. Соответственно, в актах внеплановых проверок СРОО содержится вывод о неподтверждении такого рода нарушений. Некоторые СРОО в актах внеплановой проверки продолжают не указывать обоснование причин, по которым содержащиеся в жалобах нарушения не подтвердились (в разрезе каждого нарушения).

Обратимся к п. 18 ФСО № 5², где указано: «Выявленные технические ошибки, допущенные оценщиком при составлении отчета об оценке, но не приведшие к нарушению требований законодательства Российской Федерации, в том числе требований Федерального закона, Федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и/или стандартов и правил оценочной деятельности, и **не отразившиеся на стоимости объекта оценки**, определенной оценщиком в отчете об оценке, **не являются основанием для составления отрицательного экспертного заключения**».

Тогда возникает вопрос: велики ли потери от «технических ошибок», если устранение которых не отразится на стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке? Мы далеки от мысли, что можно допускать такого рода ошибки в отчетах, выпускаемых оценщиками как документы, содержащие сведения доказательственного значения. Мы хотим только подчеркнуть, насколько оправдан разбор по таким жалобам персонального дела оценщика на заседаниях дисциплинарного комитета и Совета СРОО и являются ли адекватными затраченное время, средства, ресурсы, нервы и т. д., чтобы лица, составляющие от имени Банка России жалобы, были удовлетворены!

2. Подобного рода попытки «наводить порядок в оценке» делает и уполномоченный орган, требуя регулярной сдачи квалификационных экзаме-

нов. Обеспечивает ли квалификационный экзамен Минэкономразвития РФ должный уровень квалификации и компетенции оценщиков? Обратимся к Обзору Банка России: «Всего за период с 2017 по 2019 год в СРОО направлено 505 жалоб в отношении 346 оценщиков. Из них в отношении 120 оценщиков (35 %) Службой направлено 334 жалобы неоднократно (2 раза и более), что составляет 66 % общего количества жалоб, направленных в СРОО за указанный период. По 120 оценщикам направлены неоднократные жалобы, из них: 1) по 78 оценщикам (65 %) — 2 жалобы; 2) по 42 оценщикам (35 %) — 3 жалобы и более». Следовательно, несмотря на то что введение квалификационного экзамена почти вдвое сократило численность практикующих оценщиков, это не обеспечивает достоверность и безупречность выполняемых оценок. Квалификационный экзамен, ставший своего рода «допуском к профессии», не гарантирует надлежащей квалификации и компетенции лица, сдавшего этот экзамен. В этом плане я полностью поддерживаю предложение наших уральских коллег: «...Вряд ли благое дело — повышение квалификации оценщиков — будет достигнуто путем введения квалификационного экзамена. Более продуктивным способом было бы сосредоточение усилий на создании более корректной нормативно-методической базы оценки»³.

По данным представителя Минэкономразвития РФ, по состоянию на 31 марта 2018 г. общее количество принятых у претендентов квалификационных экзаменов составило 15 064 (табл. 1). В денежном выражении это $15\,064 \times 5\,900 = 88\,877\,600$ руб.! Почти 90 млн руб., уплаченных оценщиками, ушли на оснащение компьютерной техникой уполномоченного на проведение квалификационного экзамена в области оценочной деятельности ФБУ «ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров», осели у него как доходы от оказанных услуг! За этот период не вышло ни одного нормативно-методического документа уполномоченного органа, который способствовал бы улучшению качества и надежности выполняемых оценок или получению более глубоких или содержательных знаний для выполнения достоверных и безупречных оценок!

² Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328.

³ Левада Г.П. Квалификационный экзамен как способ повышения квалификации оценщиков // Вопросы оценки. 2018. 04. С. 63–72.

Таблица 1. Результаты сдачи квалификационного экзамена (по состоянию на 31 марта 2018 г.)

Итог	Количество принятых у претендентов квалификационных экзаменов по направлениям оценочной деятельности			Общее количество принятых у претендентов квалификационных экзаменов
	Оценка недвижимости	Оценка движимого имущества	Оценка бизнеса	
Сдано	6 095	3 095	979	10 169
Не сдано	2 943	1 396	556	4 895
Всего	9 038	4 491	1 535	15 064
% сдачи	67,50	69,00	63,80	67,50

3. Обеспечивают ли действующие Федеральные стандарты оценки (ФСО) достоверность и надежность выполняемых оценок? В соответствии с Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков⁴, «оценщик обязан действовать добросовестно и своевременно выполнять работу в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности, Федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков». Оценщики несут ответственность за правильное понимание ими законодательных актов, прецедентного права и других нормативных документов, имеющих отношение ко всем используемым видам стоимости⁵. Как показывает общение и дискуссии в профессиональном сообществе оценщиков, оценщики и дисциплинарные комитеты СРОО заявляют, что оценщиками при выполнении оценки и составлении отчета требования Федерального закона № 135-ФЗ и ФСО соблюдаются. А у потребителей услуг (в первую очередь, в лице Банка России) — другое мнение: наибольшую часть составляют нарушения Закона № 135-ФЗ и ФСО, связанные с отсутствием подтверждения или обоснования использованной в отчете об оценке информации (32 %) и нарушениями в части внесения корректировок (29 %). По сравнению с 2018 г. в 2019 г.: а) в 1,8 раза увеличилось количество нарушений в части внесения корректировок; б) в 1,2 раза уменьшился объем нарушений в части методологии оценки; в) в 1,1 раза уменьшился объем нарушений в части нарушений по отсутствию подтверждения / обоснования информации в отчете об оценке.

Выходит, что ФСО в нынешней редакции, будучи более рамочными и компактными, какими хотели их видеть разработчики и уполномоченный орган, до-

пускает неоднозначности, если субъекты оценочной деятельности делают совершенно противоположные выводы о выполненной оценке! Недосказанность, отсутствие четких и однозначных норм в ФСО дают простор для широкого диапазона цен, приводящих в итоге к существенным погрешностям в вычислениях и обоснованным нареканиям потребителей оценочных услуг.

На наш взгляд, действующие ФСО сохраняют в себе проблемность, не обеспечивают надлежащей достоверности и надежности выполняемых оценок. В них только декларируется, что они разработаны с учетом Международных стандартов оценки (МСО). Фактически ФСО во многих случаях противоречат МСО, разработанным Советом по международным стандартам оценки (СМСО). Глубоко обдуманые, хорошо выверенные и удачно сформулированные нормы Международных стандартов оценки при попытке их улучшения в российских условиях совершенно искажали положения, заложенные в основу стандартов как фундаментальные принципы стоимостных измерений. Некоторые положения МСО искаженно представлены в ФСО и могут сыграть злую шутку с оценщиками при различных спорах, включая судебные.

Бюрократические процедуры принятия, изменения, обновления ФСО оказались более сложными и инертными, чем процедуры СМСО по обновлению и введению в действие МСО. СМСО, оперативно реагируя на достаточно динамично изменяющиеся условия и вызовы мировой экономики и международного рынка капитала, успевает обновлять МСО каждые 3–5 лет. Содержательность (научно-профессиональное изложение принципиальных положений профессиональной оценки) ФСО принесена в жертву срокам реализации мер по разработке ФСО, предусмотренных Дорожной картой совершенствования оценочной деятельности.

⁴ Типовые правила профессиональной этики оценщиков, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 708.

⁵ П. 20.4 МСО 104 «Виды стоимости» (Международные стандарты оценки 2020).

В ПОИСКАХ ИСТИНЫ

Совет по международным стандартам оценки является некоммерческой организацией, действующей в качестве глобального разработчика стандартов для профессии оценщика. Основными целями СМСО являются:

- разработка высококачественных международных стандартов оценки, которые обеспечивают последовательность, прозрачность и уверенность в оценках во всем мире;
- поощрение принятия МСО, а также профессионализма в оценке, обеспечиваемого профессиональными оценочными организациями.

СМСО способствует сотрудничеству, а также взаимодействию между своими членами: поставщиками оценочных услуг, финансовыми предприятиями, регулирующими органами, международными организациями и академическими учреждениями.

В настоящее время СМСО:

- объединяет 113 организаций и спонсоров:
 - 59 (в том числе 3 международных) профессиональных ассоциаций и объединений оценщиков из 47 стран;
 - 11 ассоциированных профессиональных организаций оценщиков из 10 стран;
 - 16 корпоративных спонсоров и членов из 6 стран и 10 международных организаций;
 - 34 институциональных членов из 26 стран и 3 международных организаций;
 - академических членов из 9 стран;
- представляет интересы более чем 383 000 профессиональных оценщиков по всему миру;
- аудитория МСО составляет почти 11 000 оценочных фирм и бизнес-лидеров в 127 странах;
- в разработке МСО участвуют эксперты из 23 стран и 6 континентов.

Как утверждается в миссии СМСО, профессиональными оценщиками освоены разнообразные принципы и методы оценки стоимости имущества и активов, получившие прочное признание в деловом мире. На международном уровне признается сложность процедур профессиональной оценки, разнообразие ситуаций, связанных с имуществом, трудность в интерпретации оценочной деятельности другими профессиональными дисциплинами, проблема интерпретации международного языка и крайняя

необходимость для общественности тщательно обоснованных оценок, разработанных в соответствии с общепринятыми принципами и стандартами.

Глобализация рынков, развитие международной финансовой системы достигли такой стадии, что возникла острая потребность в стандартизации фундаментальных принципов стоимостных измерений на международном уровне. Без международных соглашений относительно стандартов оценки существует потенциальная опасность возникновения путаницы и ошибок, а существенные расхождения во взглядах между профессиональными организациями оценщиков в разных странах могут привести к невольным ошибкам и потере эффективности инвестиционных оценок на рынках капитала. Мировые инвесторы все больше и больше полагаются на качественную оценку при покупке и продаже активов. Отчеты об оценках, выполненные квалифицированными специалистами в соответствии с МСО, помогают существенно снизить риски на рынках путем принятия правильных инвестиционных решений.

Европейский банк недавно опубликовал Руководство по оценке для целей залога. Документ адресован Центральным банкам стран Европейского Союза (ЕС), направлен на содействие сближению и последовательности в оценочной практике, а также на взаимодействие с независимыми оценщиками по всему ЕС. Руководство было разработано при консультациях с СМСО и включает положения, изложенные в Общих стандартах МСО 2017, которые определены как авторитетный источник справочной информации о наилучшей международной практике оценки рынка недвижимости и капитала.

МСО 2017 являются важной вехой на пути к гармонизации практики оценки во всем мире. Они служат ключевым руководством для специалистов по оценке во всем мире и должны способствовать последовательности, прозрачности и уверенности в оценках, которые являются ключевыми для инвестиционных решений, а также финансовой отчетности.

С 31 января 2020 г. вступила в силу обновленная и расширенная редакция международных стандартов оценки. Общая тенденция и изменения в МСО 2020 по сравнению с МСО 2017 — более содержательная методологическая ориентация, детализация и градация императивности требований, а также более явная их обращенность к специалистам-оценщикам⁶.

⁶ Международные стандарты оценки / пер. с англ. под ред. И.Л. Артеменкова, С.А. Табаковой. М.: Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2020.

Можно ли недостающие звенья ФСО восполнить знаниями (отдельными положениями или нормами), содержащимися в Международных стандартах оценки, и устранить имеющиеся противоречия? Можно ли таким образом достичь определенного консенсуса (согласия) всеми субъектами оценочной деятельности, чтобы выполняемые оценки воспринимались однозначно, объективно и бесспорно?

В настоящее время мы сталкиваемся со следующими дефектами в ФСО:

1) п. 4 ФСО «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» гласит: «Цена — это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки». Но «запрашиваемая и предлагаемая денежная сумма», «предполагаемая сделка» допускают торг, результатами которого могут быть скидки и изменения первоначально запрашиваемой (предлагаемой) суммы! А при «уплачиваемой денежной сумме», «совершенной сделке» такое невозможно! Соответственно, есть принципиальная разница между «ценой, запрашиваемой, предлагаемой в предполагаемой сделке»

и «ценой, уплачиваемой в результате совершенной сделки»! Обращаясь к МСО, заметим, что «расчетная денежная сумма...» относится к выраженной в деньгах цене, которая может быть уплачена за актив при коммерческой рыночной сделке⁷;

2) п. 5 ФСО «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» гласит: «Стоимость объекта оценки — это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Из этого следует, что все стандарты стоимости, установленные в ФЗ № 135-ФЗ, а именно: рыночная стоимость, кадастровая стоимость, ликвидационная стоимость и инвестиционная стоимость — относятся к конкретной дате оценки. Если дата изменяется, то изменяются и эти виды стоимости. Но на самом деле это не так. Только величина «рыночной стоимости» определяется на дату оценки. Определения других видов стоимостей не содержат требования, чтобы эти стоимости относились к конкретной дате (табл. 2).

Таблица 2. Стандарты (виды) стоимости по российскому законодательству и Международным стандартам оценки

Определение понятия в российском законодательстве (ФЗ № 135-ФЗ)	Международный стандарт оценки (МСО 104. Виды стоимости (МСО 2020))
<p>Рыночная стоимость объекта оценки — наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения (п. 30.1 МСО 104)</p>
—	<p>Рыночная арендная плата — это расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду прав на недвижимое имущество на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего маркетинга и при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения (п. 40.1 МСО 104)</p>
<p>Кадастровая стоимость — стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона</p>	—

⁷ Там же, с. 24–25.

Определение понятия в российском законодательстве (ФЗ № 135-ФЗ)	Международный стандарт оценки (МСО 104. Виды стоимости (МСО 2020))
Ликвидационная стоимость — расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества	Ликвидационная стоимость — это денежная сумма, которая могла бы быть выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их реализации. Ликвидационную стоимость можно определять на основании двух различных предпосылок при определении стоимости: а) упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом (см. раздел 160); б) вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга (п. 80.1 МСО 104)
Инвестиционная стоимость — стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки	Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных [хозяйственных] целей (п. 60.1 МСО 104). Инвестиционная стоимость — это субъектно-специфический вид стоимости. Несмотря на то, что стоимость актива для владельца может быть равна той сумме, которую можно выручить от его продажи другой стороне, в этой стоимости отражаются выгоды, получаемые экономическим субъектом от владения активом и, соответственно, не предполагается какого-либо обмена активом. В инвестиционной стоимости отражаются финансовое положение и финансовые цели экономического субъекта, для которого выполняется оценка. Она часто используется для определения эффективности инвестиций (п. 60.2 МСО 104)
—	Справедливая стоимость (Equitable Value) — это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон (п. 50.1 МСО 104)
—	Справедливая стоимость (Fair Value) (согласно Международным стандартам финансовой отчетности). МСФО 13 определяет справедливую стоимость как цену, которую получили бы от продажи актива или уплатили бы за передачу обязательства в рамках упорядоченной сделки, совершаемой между участниками рынка на дату стоимостного измерения (п. 90.1 МСО 104)
—	Синергетическая стоимость — стоимость, которая образуется в результате сочетания двух или более активов или долей участия, когда совокупная величина стоимости оказывается больше, чем сумма их стоимостей, взятых по отдельности. Если синергетического эффекта достигает только один конкретный покупатель, то синергетическая стоимость будет отличаться от рыночной, так как в синергетической стоимости будут отражены конкретные характеристики актива, которые имеют ценность только для конкретного покупателя. Добавка стоимости сверх совокупной стоимости соответствующих долей участия часто называется «стоимостью слияния» (marriage value) (п. 70.1 МСО 104)

Из приведенных сравнений хотелось бы выделить два принципиальных момента.

1. В отношении каких видов (стандартов) стоимости устанавливается, что они определяются на дату оценки? Из норм российского законодательства следует, что все стандарты стоимости: рыночная, кадастровая, инвестиционная и ликвидационная, — привязаны к дате оценки. А в соответствии с МСО, только рыночная стоимость, рыночная арендная плата, справедливая стоимость (Fair Value) привязаны к дате оценки. Другие виды (стандарты) стоимости не привязаны к дате оценки. Величины этих видов стоимостей, рассчитанные на определенную дату оценки, не изменяются на другие даты, но не происходит оценка на новую дату. Дата оценки — это календарная дата, к которой относится мнение

о стоимости объекта оценки. Она может отличаться от даты составления отчета или от даты проведения и завершения анализа. В силу того что рынки и рыночные условия могут изменяться, для другого времени рассчитанная стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности (рис. 1).

Результат оценки только рыночной стоимости отражает состояние и условия рынка на дату оценки, а не на какую-либо иную дату. Поэтому в разделе «Допущения» оценщики особо отмечают: «Мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества является действительным на дату оценки, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает

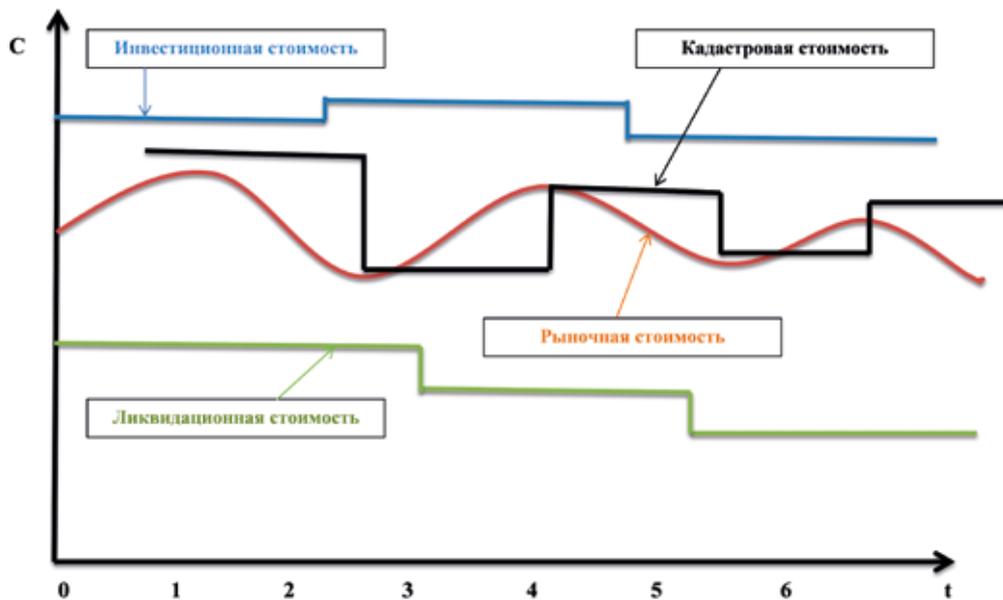


Рис. 1. Изменение величины различных видов (стандартов) стоимости по времени (в зависимости от даты измерения)

на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину рыночной стоимости объекта оценки».

2. В отношении каких видов (стандартов) стоимости устанавливаются, что они определяются для обмена (отчуждения)? Из норм российского законодательства следует, что только рыночная и ликвидационная стоимость измеряются для отчуждения. А в соответствии с МСО рыночная стоимость, рыночная арендная плата, справедливая стоимость (Fair Value), справедливая стоимость (Equitable Value) измеряются для продажи. Таким образом, виды (стандарты) стоимости подразделяются на две отличающиеся друг от друга категории: стоимость в обмене и стоимость в использовании.

Стоимость в обмене — это та стоимость, которую мы традиционно определяем как наиболее вероятную цену, 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.

Стоимость в использовании — это стоимость, которая основывается на вкладе, вносимом данным типом имущества в стоимость того предприятия, частью которого оно является, безотносительно к наиболее эффективному использованию этого имущества или к величине денежной суммы, которая могла бы быть получена от его продажи.

Таким образом, речь идет о стоимости конкретного имущества для конкретного пользователя при конкретном варианте использования, а потому — не связанной с рынком⁸. Отсюда вытекает очень важный вывод: инвестиционная, кадастровая и другие виды стоимости, которые относятся к категории «стоимость в использовании», — это те стоимости, которые не связаны с рынком! Они в исключительных случаях могут быть равны рыночной стоимости, в большинстве случаев (из-за рыночного или нерыночного характера целей оценки и используемых данных) они могут быть как больше, так и меньше рыночной стоимости.

Еще один важный момент: эти виды (стандарты) стоимости представляют собой расчетную величину ценности актива безотносительно затрат продавца на осуществление продажи и затрат покупателя на покупку и без поправок на какие-либо налоги, под-

⁸ П. 3.1 МСО 2 «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» (Международные стандарты оценки. Книга 1. Перевод, комментарии, дополнения / Г.И., Микерин М.И. Недужий, Н.В. Павлов, Н.Н. Яшина. М.: ОАО «Типография «Новости», 2000.

лежащие уплате каждой из сторон в результате не-
посредственного совершения сделки (транзакцион-
ные издержки).

Со временем эти виды стоимости могут транс-
формироваться в стандарты стоимости в обмене,
т. е. из категории «стоимость в использовании» пре-
вратиться в «стоимость в обмене».

Как отмечает А.И. Артеменков⁹, множество стан-
дартизованных баз оценки, разделенных по катего-
риям «стоимости в использовании» и «стоимости в
обмене», не может не вызывать замешательства и
приводит представление взаимоотношений между
всеми видами стоимости в диаграмме Венна. Эта
диаграмма состоит из двух «частей (или осей) сто-
имости»: в соответствии с традиционным разделе-
нием баз оценки на «стоимость в использовании» и
«стоимость в обмене».

Необходимым условием участников рынка для
совершения сделки с рассматриваемым активом и
формирования цены сделки на свободном рынке яв-
ляется то, что оценка инвестиционной стоимости по-
купателя, которой он наделяет данный актив, должна
быть выше оценки инвестиционной стоимости про-
давца (рис. 2). В противном случае у обеих сторон не
имелось бы стимула для заключения сделки между
собой на свободном рынке. Различие между обеими
оценками часто упоминается в экономической лите-
ратуре как «выгода от торговли» (gain-from-trade).

Действительно, инвестиционная стоимость про-
давца представляет собой его затраты на создание
актива и плюс разумная величина предприниматель-
ской прибыли за свои инвестиции на создание акти-
ва. Эта стоимость определяет нижнюю границу стои-
мости будущей сделки, так как он не будет отчуждать
свой актив ниже этой стоимости. В противном случае
он не окупит свои вложенные инвестиции на прода-
ваемый актив. Предлагая свой актив к продаже, он
имеет свои представления о нем, его полезности и
ценности. Эти представления могут не иметь ничего
общего с ожиданиями потенциального покупателя и
рынка.

Аналогично, инвестиционная стоимость поку-
пателя представляет собой его затраты на покупку
данного актива исходя из ожидаемых доходов от
его использования в период его экономической жиз-
ни. То есть он не заплатит больше, чем ожидаемые

доходы от использования приобретаемого актива.
Инвестиционная стоимость покупателя определяет
верхнюю границу стоимости будущей сделки, так как
он не будет платить за актив выше этой стоимости.
В противном случае он не окупит свои инвестиции на
приобретение актива. Проявляя заинтересованность
в покупке, он имеет свои представления о приобретае-
мом активе, о его полезности и ценности. Эти предо-
ставления могут не иметь ничего общего с ожидани-
ями продавца (собственника) актива и рынка.

В результате коммерческой сделки инвестицион-
ные стоимости сторон трансформируются в рыночную
стоимость. Эта рыночная стоимость представляет со-
бой расчетную цену обмена актива безотносительно
затрат продавца на осуществление продажи или за-
трат покупателя на покупку и без поправок на какие-
либо налоги, подлежащие уплате каждой из сторон в
результате непосредственного совершения сделки¹⁰.
Только после этого, когда результат коммерческой
сделки становится историческим фактом, появляется
рыночная цена как рыночная стоимость плюс тран-
закционные издержки (т. е. налоги и прочие обяза-
тельные платежи, сопровождающие юридическое
оформление совершенной коммерческой сделки).

Об этом мы говорим так долго потому, что об-
суждаемая в настоящее время в российском про-
фессиональном сообществе проблема налога на
добавленную стоимость (НДС) в кадастровой оценке
обусловлена искажением фундаментальных основ
кадастровой стоимости. Без возвращения к фунда-
ментальным принципам оценки невозможно разре-
шить проблему НДС.

Кадастровая стоимость — это стоимость для целей
налогообложения, или налогооблагаемая стоимость.
Она рассчитывается на основе определений, которые
содержатся в соответствующих нормативно-правовых
актах, относящихся к налогообложению имущества.
Хотя в некоторых документах подобного рода возмож-
ны ссылки на рыночную стоимость как базу оценки для
целей налогообложения, тем не менее предписанные
методы оценки могут привести к результатам, отлич-
ным от рыночной стоимости в смысле приведенного
здесь определения¹¹. Таким образом, определение ка-
дастровой стоимости на базе рыночной стоимости яв-
ляется методически неправильным и противоречащим
принципам МСО. Кадастровая стоимость генетически

⁹ Artemenkov A., Lodh S., Nandy M. Fair value in the professional valuation: concept and models // International Journal of Critical Accounting. 2018. Vol. 10 (6). Pp. 427–446. DOI: 10.1504/IJCA.2018.098262

¹⁰ См. п. 210.1 МСО 104 (Международные стандарты оценки 2020).

¹¹ См. Международные стандарты оценки 2000.

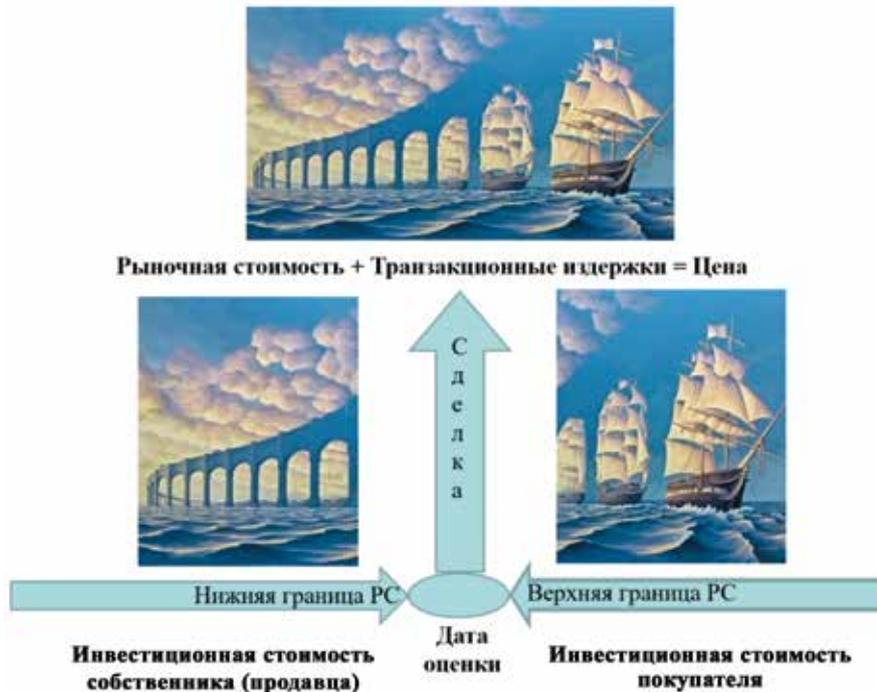


Рис. 2. Трансформация инвестиционной стоимости продавца и покупателя в рыночную стоимость

относится не к рыночной сделке (не к категории «стоимости в обмене»), а к «стоимости в использовании». Соответственно, кадастровая стоимость не может содержать ни налога на добавленную стоимость, ни иных транзакционных издержек, свойственных стандартам стоимости в обмене.

ИЕРАРХИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В России в осуществлении профессиональной оценочной деятельности придерживались концепции применения трех подходов — сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке. Основной тезис был сформулирован СМСО еще в 2000-х годах: если оценщик использует рыночную информацию, корректно применяет подходы к оценке, то он, как правило, получает рыночный результат: «Характер и источник исходных данных должен соответствовать базе оценки, выбор которой, в свою очередь, зависит от цели оценки. Например, для получения показателя рыночной стоимости могут применяться различные подходы и методы — при условии, что в них используются взятые с рынка исходные данные. В срав-

нительном подходе по определению используются именно рыночные данные. Для получения показателя рыночной стоимости доходный подход должен применяться с использованием таких исходных данных и допущений, принятых участниками рынка. Использование затратного подхода для получения показателя рыночной стоимости предусматривает определение затрат на создание актива эквивалентной полезности с учетом проведения основанного на рыночных данных анализа затрат и обесценения активов. То, какой метод или методы оценки являются наиболее уместными и целесообразными, будет зависеть от имеющихся данных и обстоятельств, связанных с рынком, на котором обращается оцениваемый актив. На основе надлежащим образом проанализированных и полученных с рынка данных, любой подход или метод способен обеспечить получение показателя рыночной стоимости»¹².

Согласно этой концепции, каждый подход — это рыночный подход, поскольку приводит к измерению рыночной стоимости оцениваемого объекта. Такая концепция нашла отражение в принятых в 2015 году Федеральных стандартах оценки: «оценщик, при проведении оценки стоимости объекта оценки обязан использовать сравнительный, доходный, за-

¹² См. п. 72 «Принципы МСО» (Международные стандарты оценки 2011).

тратный подходы к оценке или обосновать отказ от их использования».

Мировой экономический кризис, возникновение которого хотя и связывают с общей цикличностью экономического развития и перегревом кредитного рынка и особенно проявившегося его следствием ипотечного кризиса как результата кредитной экспансии, привел к дисбалансу международной торговли и движения капиталов. Рекордно (более чем на 10 %) сократились объемы мировой торговли. Последствия кризиса показали, что не всегда удается собрать достоверные рыночные данные для применения всех трех подходов к оценке.

Совет по международным стандартам оценки с 2013 г. начал развивать концепцию иерархии применения подходов к оценке. Цель при выборе подходов и методов оценки — найти наиболее подходящий метод для использования в конкретных обстоятельствах, отмечается в МСО 105 «Подходы и методы оценки». Ни один из методов не подойдет для применения во всех возможных ситуациях. При их выборе требуется учитывать, как минимум, следующее:

- подходы и методы, соответствующую базу оценки и предпосылку оценки, определяемые в соответствии с условиями и целями оценочного задания;
- относительные сильные и слабые стороны возможных подходов и методов оценки;
- целесообразность каждого подхода и метода с учетом характера оцениваемого объекта;
- наличие достоверной информации, необходимой для применения метода (методов).

Оценщику нет необходимости использовать более одного метода оценки стоимости актива, особенно если оценщик уверен в точности и надежности единственного метода и принимает во внимание факты и условия оценочного задания. Тем не менее оценщикам следует рассмотреть возможность использования нескольких подходов и методов, а также возможность их использования для получения показателя стоимости, особенно если не имеется достаточного количества фактических или характерных для рынка исходных данных для применения единственного метода в целях получения объективного вывода. Так, МСО 105 продолжает развитие и систематизацию изложения методов трех универсальных подходов, применяемых к оценке активов различных типов, а также уточняются ситуации, в каких случаях оценщикам следует применять один или нескольких подходов / методов оценки. Важным аспектом этого стандарта является достаточно чет-

кое описание условий применения каждого из трех подходов к оценке, выделяются ситуации-обстоятельства, в которых тот или иной подход необходимо применять, и ситуации, в которых тот или иной подход может быть рекомендован к применению в качестве вспомогательного или подкрепляющего подхода.

В соответствии с МСО 105 сравнительный подход следует применять как единственный используемый подход к оценке при наличии следующих обстоятельств:

- рассматриваемый объект оценки недавно был продан в сделке, которую можно принимать во внимание в соответствии с применяемой базой оценки;
- оцениваемый объект или по существу аналогичные объекты активно обращаются на рынке;
- существуют часто совершаемые и/или недавно наблюдавшиеся сделки с «по существу аналогичными» объектами.

Для ситуаций, когда не удовлетворяются указанные выше критерии, можно применять сравнительный подход и *присваивать ему значительный вес* (рассматривая при этом возможность применения любых других подходов и согласования с ними для подкрепления показателя стоимости, полученного в рамках использования сравнительного подхода):

- наблюдаемые на рынке сделки с оцениваемым объектом или с «по существу аналогичными» объектами — не столь свежие (с учетом уровня рыночной нестабильности и активности);
- объект оценки или по существу аналогичные объекты обращаются на рынке, но не столь активно;
- информация о рыночных сделках доступна, но сопоставимые объекты значительно отличаются от оцениваемого объекта, что, возможно, потребует введения субъективных корректировок;
- информация о недавних сделках ненадежна (т. е. слухи, отсутствие информации, синергетический покупатель, сделка не на рыночных условиях, проблемная продажа и т. д.);
- наиболее важным фактором, влияющим на стоимость объекта оценки, является цена, которую за него дадут на рынке, а не затраты воспроизводства или его возможность приносить доход.

Доходный подход следует применять как единственный используемый подход к оценке при наличии следующих обстоятельств:

- возможность объекта оценки приносить доход является важнейшим фактором, который влияет на его стоимость,

- и (или)
- в отношении оцениваемого объекта доступен обоснованный перспективный прогноз суммы и сроков получения будущего дохода, в то же время на рынке присутствует лишь небольшое количество уместных объектов-аналогов (если они вообще существуют).

Для ситуаций, когда не удовлетворяются указанные выше критерии, можно применять доходный подход и *присваивать ему значительный вес* (рассматривая при этом возможность применения любых других подходов и согласования с ними для подкрепления показателя стоимости, полученного в рамках использования доходного подхода):

- способность оцениваемого объекта приносить доход является лишь одним из факторов, которые влияют на стоимость данного объекта;
- наличествует существенная неопределенность в отношении суммы и сроков будущих доходов, связанных с оцениваемым объектом;
- отсутствует или невозможно получить доступ к информации о прогнозных показателях использования оцениваемого объекта;

и (или)

- оцениваемый объект еще не начал приносить доход, но, согласно прогнозам, это произойдет.

Затратный подход следует применять как единственный используемый подход к оценке при наличии следующих обстоятельств:

- существует реальная возможность воссоздать объект, обладающий практически такой же полезностью, что и оцениваемый, без каких-либо нормативных или юридических ограничений, и этот объект можно будет создать настолько быстро, что заинтересованный покупатель не захочет платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого объекта;
 - оцениваемый объект непосредственно не приносит доход, а его специфический характер не позволяет пользоваться доходным подходом и (или) сравнительным подходом;
- и/или
- используемая база оценки основывается в основном на затратах замещения.

Для ситуаций, когда не удовлетворяются указанные выше критерии, можно применять затратный подход и *присваивать ему значительный вес* (рассматривая при этом возможность применения любых других подходов и согласования с ними для подкрепления показателя стоимости, полученного в рамках использования затратного подхода):

- существует реальная возможность воссоздания с сопоставимой полезностью, но существуют потенциальные барьеры нормативно-правового характера или же связанные с существенными затратами времени на создание такого объекта;
 - когда затратный подход используется для проверки обоснованности других подходов;
- и (или)
- оцениваемый объект был недавно создан, так что допущениям, которыми пользуются при затратном подходе, присуща высокая степень достоверности.

Несмотря на то что в МСО 2020 представлен анализ конкретных методов, применяемых в сравнительном, доходном и затратном подходах к оценке, в них не содержится полный перечень всех потенциально возможных методов, которые могли бы быть полезными. Оценщик несет ответственность за выбор нужного метода (методов) для каждого вида оценки.

В целях соблюдения требований стандартов оценки и получения достоверного результата оценщику, возможно, понадобится использовать метод, не описанный или не упомянутый в МСО. Стандарты оценки не запрещают применение не описанных в них методов проведения оценки. Если используется не описанный в стандартах оценки метод, то отчет должен содержать подробное описание этого метода, чтобы можно было понять логику проводимых вычислений и возможность получения адекватного результата относительно стоимости объекта оценки.

Таким образом, благодаря МСО 105 у российских оценщиков появились достаточно обоснованные формализованные обстоятельства-ситуации, которые вполне приемлемы для реализации положений Федеральных стандартов оценки в редакции 2015 г. относительно обоснования используемого подхода и/или метода оценки и выполнения оценочных процедур с применением единственного подхода и метода расчета стоимости объекта оценки.

В Федеральных стандартах оценки присутствуют также некорректные формулировки отдельных норм. В частности, в ФСО № 7 указано: метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления *соответствующего рынку годового дохода* от объекта на общую ставку капитализации,

которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту¹³. Пропущено главное: какой тип годового дохода капитализируется? Выполнение расчетов с капитализацией потенциального валового или действительного валового дохода может привести к ошибочным результатам. Обратимся теперь к МСО, где можно увидеть, что речь идет о годовом чистом операционном доходе: «... оценщики проводят анализ отчета о доходах и расходах, представленного по рассматриваемому недвижимому имуществу. При прямой капитализации применяется общая ставка капитализации, на которую делится доход одного года или *стабилизированный чистый операционный доход* для определения показателя стоимости (Международное руководство I МСО 2007)»¹⁴.

В редакционной поправке нуждается норма ФСО № 11, гласящая: «Нематериальные активы — активы, которые не имеют материально-вещественной формы, проявляют себя своими экономическими свойствами, дают выгоды их собственнику (правообладателю) и генерируют для него доходы (выгоды)», так как «дают выгоды их собственнику» и «генерируют для него доходы (выгоды)» несут идентичную смысловую нагрузку. Здесь, конечно, речь шла не о даче выгоды их собственнику, а «предоставлении прав и привилегий их собственнику», как это сформулировано в МСО 210: «Нематериальный актив — это немонетарный актив, который проявляет себя посредством своих экономических свойств. Он не имеет физической сущности, но предоставляет права и/или экономические выгоды своему правообладателю».

Искаженно представлена также норма «права, составляющие содержание договорных обязательств (договоров, соглашений)». Эта норма должна звучать так: «благоприятные договорные права и недоговорные взаимоотношения» — как это, в частности, сформулировано в МСО 210: «НМА, связанные с договорами, — это стоимость прав, возникающих из договорных соглашений. Примерами являются лицензионное соглашение и договор об уплате роялти, договоры на постав-

ку или оказание услуг, лизинговые соглашения, разрешения, права на трансляцию, контракты на услуги, трудовые договоры и соглашения об ограничении конкуренции, а также права на использование природных ресурсов».

Декларированная в ФСО № 8 норма не раскрывает, как формируются сами прогнозируемые денежные потоки: «Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности, ожидающиеся в расчете на вложения собственников (собственный капитал). Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности в расчете на вложения всех инвесторов, связанных на дату проведения оценки с организацией, ведущей бизнес (инвестированный капитал), стоимость собственного капитала определяется далее путем вычитания из полученной стоимости величины обязательств такой организации (не учтенных ранее при формировании денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес); расчет ... ставки дисконтирования должен соответствовать выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах), а также учитывать особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих» (п. 9а и 9г ФСО № 8).

В свою очередь, п. 50.18 МСО 105 гласит: «...В прогнозной финансовой информации указаны бухгалтерские доходы и расходы... в поток должны быть вновь добавлены бухгалтерские расходы, не связанные с движением денежных средств, такие как амортизация материальных и нематериальных активов, а ожидаемые оттоки денежных средств, связанные с капитальными вложениями или изменениями в оборотном капитале, следует вычесть при расчете денежного потока».

Это далеко не все дефекты, которые существуют в действующих ФСО и которые могут сыграть на руку не совсем честным заказчикам и исполнителям оценки.

¹³ См. п. 23в Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 № 611).

¹⁴ В МСО 2020 данное понятие обобщенно применяется как «денежный поток», что опять вносит неясность в методологию расчета, так как денежный поток формируется на основе чистой (посленалоговой) прибыли, а в оценке недвижимости речь идет о капитализации (или дисконтировании) доналогового чистого операционного дохода.

ПРИЗЫВ К ДИСКУССИИ

В ходе подготовки данного материала возникли вопросы, порой парадоксальные, ответы на которые, на мой взгляд, как коллективное мнение способствовали бы такой реорганизации работы оценщиков, чтобы результаты их оценки были достоверными и безупречными.

1. Какова цель введения квалификационного экзамена и продолжения применения этого крайне неэффективного инструмента улучшения оценочной деятельности в России? Минэкономразвития РФ как уполномоченный государственный орган по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности не доверяет выданным вузами дипломам для допуска к профессии? Если квалэкзамен не нарушает права свободного выбора профессии, тогда в чем проблема: в неумении дипломированных выпускников применять на практике полученные знания? Или какие они получают знания и навыки во время обучения в вузе и на курсах профпереподготовки оценщиков, если эти знания и навыки недостаточны для выполнения достоверных и надежных оценок? Могут ли дисциплинарные комитеты СРОО назвать какие-либо учебные заведения, чей уровень подготовки оценщиков вызывает большое сомнение? Стоит ли направить рекламацию в отношении таких учебных заведений?

2. Можно ли сложившуюся проблему с жалобами на действия оценщиков разрешить посредством реализации положения Профессионального стандарта «Специалист в оценочной деятельности» (далее — Профстандарт)? Этот документ, несмотря на редакционное обновление, не обеспечивает подтверждение требуемого для рынка уровня квалификации и компетенции оценщиков. Сам Профстандарт нуждается в более глубокой и профессиональной проработанности. Только после этого следует запускать работу центров оценки квалификации. При этом следует отделить «мух от котлет»: квалэкзамен — это допуск к профессии, а Профстандарт — регулярное подтверждение соответствия квалификации и компетенции оценщика текущим требованиям рынка к достоверным стоимостным измерениям, которые осуществляют специалисты оценочной деятельности. Альтернативный институт независимой оценки и подтверждения квалификации оценщиков — система добровольной сертификации персонала в сфере оценочной деятельности.

3. Почему стандарты Совета по международным стандартам оценки не являются такими же обязательными для участников рыночных отношений, как

стандарты Международного совета по стандартам финансовой отчетности (МСФО)? Если МСО станут обязательными в России, то смогут ли они обеспечивать надлежащую достоверность и надежность выполняемых оценок? Какие риски и негативные последствия возникнут, если стандарты МСО станут обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности?

4. Нуждаются ли потребители услуг по оценке в правовой и методологической грамотности в вопросах: проверки достоверности выполненных оценок, доверия суждениям оценщика и оспаривания результатов оцененной стоимости?

5. Наконец, как выйти из этого заколдованного круга, когда участники рынка не слышат друг друга, не вступают в диалог для разрешения накопившихся проблем. Время завязывания узелков исчерпано, может, пора рубить гордые узел?

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам проведенного анализа можно сделать следующие общие выводы.

1. Российской оценке нужны Международные стандарты оценки, которые отражают наилучшую международную практику оценочной деятельности на разных рынках и признаются профессиональным сообществом оценщиков многих стран как стандарты обеспечения надежной оценки.

2. Введенный для оценщиков квалификационный экзамен не обеспечивает должной гарантии достаточности уровня квалификации и компетенции для выполнения достоверных и надежных оценок. Нам — профессиональному сообществу — нужно больше настойчивости и согласованных действий, чтобы квалификационные экзамены были только «допуском к профессии», а «подтверждение квалификации» должно быть осуществлено иными механизмами (например, добровольной сертификацией оценщиков или в рамках реализации Федерального закона от 03.07.2016 № 238-ФЗ «О независимой оценке квалификации»; в последнем случае вначале должен быть переработан существующий Профстандарт «Специалист в оценочной деятельности»).

3. Действующие ФСО допускают неоднозначности, вследствие чего выполняемые на их основе оценки не всегда являются объективными и безупречными. Лучший вариант: отказ от ФСО и принятие Международных стандартов оценки как обязательных к применению при осуществлении на территории России оценочной деятельности. Для этого всего

лишь нужна профессиональная воля и забота Минэкономразвития РФ о будущем профессиональной оценочной деятельности. Нам надо достучаться до министра. Общения с сотрудником Минэкономразвития на уровне заместителя начальника управления явно недостаточно. При этом Минэкономразвитие РФ и другие организации-участники саморегулирования оценщиков могут выпускать пояснения или инструкции по применению МСО. Практически 90 % членов СМСО, включая RICS, так и поступают. Такой международный опыт полезен для российской оценки во всех смыслах выполнения надежных и безупречных оценок.

4. Уровень подготовки (профпереподготовки) оценщиков не обеспечивает достаточных знаний и навыков выпускников, которые требует рынок (потребители услуг оценки). Действующие с 2000 г. государственные требования к программам профессиональной переподготовки оценщиков давно устарели и не отвечают современным запросам быстро меняющегося рынка. Должен быть разработан и утвержден новый образовательный стандарт (государственные требования к программам) профессиональной переподготовки оценщиков. Необходима общественно-профессиональная аккредитация программ подготовки и переподготовки оценщиков в Союзе саморегулируемых организаций оценщиков.

5. Утвержденный профессиональный стандарт «Специалист в оценочной деятельности», несмотря на редакционное обновление, не обеспечивает подтверждение требуемого для рынка уровня квалификации и компетенции оценщиков.

6. Потребители услуг по оценке нуждаются в правовой и методологической грамотности в вопросах: проверки достоверности выполненных оценок; доверия суждениям оценщика; распознавании дефектов оценок, влияющих на итоговый результат оценки; процедур и последствий оспаривания результатов оцененной стоимости. Нужен диалог между оценщиками и основными потребителями (в первую очередь, представителями банковских учреждений). Имеющиеся контакты

с Ассоциацией Банков России явно недостаточны для устранения напряжений во взаимоотношениях субъектов оценочной деятельности.

7. Без наличия умений и навыков, которые формируются только благодаря постоянной профессиональной практике и непрерывному образованию (получению новых знаний), невозможна ликвидация разногласий и претензий к работе оценщиков. Анализ функционирования системы сертификации персонала как на международном уровне, так и в рамках Общероссийской общественной саморегулируемой организации РОО свидетельствует о том, что такая система является одним из эффективных механизмов подтверждения и демонстрации наличия у специалиста достаточных навыков и умений для выполнения ответственных работ на высоком уровне. Нужна коллективная самоорганизация.

В заключение хочется еще раз заострить внимание коллег на том, какие требования предъявляют RICS и TEGoVA к профессиональной компетенции: «Оценщики обязаны обладать определенным уровнем профессиональной подготовки и компетенции, знаниями стандартов оценки, методологии выполнения оценки и выпуска отчетов об оценке. Членство в объединениях профессиональных оценщиков (включая RICS или другие зарубежные саморегулирующие организации оценщиков в качестве оценщика), само по себе не означает, что данное лицо имеет практический опыт в определенном секторе или на определенном рынке: во всех случаях это необходимо проверять отдельно».

В ECO 3 «Квалифицированный оценщик» TEGoVA также отмечается, что «оценщики должны быть в состоянии продемонстрировать свои профессиональные навыки, знания и компетентность, соответствующие типу и масштабности проводимых ими оценок, и должны раскрывать любые факторы, которые могут поставить под сомнение объективность оценки».

На наш взгляд, реорганизация работы оценщиков с учетом изложенного должна способствовать тому, чтобы результаты их работы были достоверными и безупречными.

ПРИНЦИПИАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ



**Леонтьев
Юрий Борисович,**
ООО «ВКО» Интеллект»,
ведущий специалист
г. Москва

Немного есть сфер интеллектуальной деятельности, где некачественная работа может принести столько вреда, как в экономике...

Д. Мак Клоски

Разновидностей оценок существует великое множество (оценка качества, оценка экологичности, рейтинговые оценки и т. п.), но самостоятельным видом профессиональной деятельности является только оценка стоимости.

Оценка интеллектуальной собственности – это *стоимостная оценка*. Различные ситуации и события, имеющие место в хозяйственной деятельности, которые определяют формулировку *цели и задач* оценки, приводят нашего клиента к решению прибегнуть к услугам независимого оценщика. Доверие, оказываемое бизнесменом консультанту, налагает на последнего большую ответственность. Нужно отчетливо понимать, что особая сложность и трудоемкость работы оценщика состоит, прежде всего, в том, что он должен ответить на вопрос о том, какова именно *рыночная стоимость* объекта оценки. Решение этой дорогостоящей задачи на качественно высоком уровне подразумевает выполнение большого объема исследований состояния рынка и режима использования объекта оценки. На практике же сплошь и рядом, к сожалению, приходится сталкиваться с тем, что оценка интеллектуальной собственности (ИС) проводится очень поверхностно, причем под видом рыночной часто определяют инвестиционную стоимость.

Профессионально занимаясь оценкой рыночной стоимости, мало заучить определения и комментарии к ним. Необходимо пропитаться пониманием того, что искомая стоимость должна быть *справедливой* (англ. — *fair*). Рыночная стоимость не просто должна соответствовать рыночной обстановке, сложившейся на дату оценки, но, как ни парадоксально это звучит, она

должна восприниматься как выгодная и продавцом и покупателем объекта оценки. А правильно подойти к ее определению помогает система принципов, сложившаяся в профессиональной оценке.

В настоящей статье вряд ли имеет смысл рассказывать обо всей системе принципов. Однако после выхода в свет редакции Международных стандартов оценки МСО 2005 на применении некоторых принципов следует остановиться особо. И в первую очередь, конечно, нужно поговорить о **принципе замещения**.

Принцип замещения обычно трактуется следующим образом: *максимальная цена любой собственности определяется минимальной суммой, за которую ее владельцем может быть приобретен другой объект такой же полезности*. При этом в первую очередь отмечается, что в рамках всех трех стандартных подходов к оценке замена реально оцениваемого объекта его подходящей моделью осуществляется именно на базе этого принципа. Но это только одна сторона медали.

В комментариях, подготовленных Российским обществом оценщиков к Седьмому изданию международных стандартов, отмечается, что *«важным принципиальным изменением в МСО 2005 является расширение понимания и применения принципа замещения, что является следствием его укоренения в научно-методологических основах всех экономических измерений»*.

В настоящее время предлагается уделять особое внимание тому обстоятельству, что из принципа замещения вытекает требование разумной минимизации затрат и, как следствие, — указание принимать меры против завышения стоимости оцениваемой собственности. Логика этого положения строится на том, что принцип замещения *«утверждает, что если в наличии имеется несколько аналогичных или соизмеримых товаров или услуг, то товар или услуга, цена которых наименьшая, пользуются наибольшим спросом и получают наиболее широкое распространение»*.

Следует отметить, что такое расширение понимания одного из основных методических положений профессиональной оценки хорошо согласуется со сложившейся у западных бухгалтеров и экономистов традицией проявлять особую осторожность при высказывании мнений о стоимости немате-

риальных активов (НМА). А фундаментом такой традиции является один из основных принципов бухгалтерского учета — принцип консерватизма, который часто называют также принципом осмотрительности.

Принцип осмотрительности также известен как принцип консерватизма. С одной стороны, осмотрительность — это принцип, согласно которому доходы и прибыли не предсказываются, а признаются путем включения в доход только тогда, когда реализуются в форме денежных средств, или когда окончательная реализация в денежной форме может быть оценена с достаточной определенностью. С другой стороны, резерв делается для всех известных обязательств, независимо от того, известна ли их величина точно или является наилучшей оценкой в свете имеющейся информации.

Принцип консерватизма: доходы учитываются тогда, когда возможность их получения становится вполне определенным событием, а расходы — тогда, когда их возможность является вполне вероятным событием (Словарь аудитора и бухгалтера / Л.Ш. Лозовский и др., М., 2003).

Совет по Международным стандартам оценки (МСО) расширяет понимание и применение принципа замещения с целью повышения обоснованности и объективности профессиональной оценки.

Основным предметом профессиональной оценки является определение именно рыночной (справедливой) стоимости. При этом существующее использование выступает в роли фундамента (точки опоры), на котором должен строиться прогноз будущих денежных потоков, определяющих расчетную стоимость. Только при такой постановке оценки можно говорить о ее объективности и доказательности для потенциального покупателя. Следует помнить, что результат применения доходного подхода должен выглядеть наиболее убедительно именно для будущего инвестора. Ведь в случае совершения сделки по рассчитанной оценщиком стоимости покупатель приобретает право на получение будущих выгод, а продавец должен получить справедливую компенсацию за отказ от их поступления. Поэтому, пытаясь определиться с будущими выгодами, нужно продемонстрировать реальность их существования у продавца по состоянию на дату оценки.

Рыночная стоимость будет убедительно выглядеть для инвестора-покупателя только в том случае, если он сможет убедиться в том, что нынешний собственник отказывается от получения выгод, которые реально уже начали поступать к нему. Вот почему определение рыночной стоимости ИС должно строиться на результатах ее текущего использования. В любом случае, чтобы можно было говорить о существовании у оцениваемой ИС рыночной стоимости, определяемой с применением доходного подхода, ее использование должно начинаться или к этому должны быть сделаны необходимые приготовления. А если уж пришлось столкнуться с завышенными амбициями патентообладателя, следует вовремя вспомнить, что в арсенале профессиональной оценки для того и существует стандарт инвестиционной стоимости, чтобы мы могли рассчитать стоимость объекта так, как видится его владельцу – продавцу.

ОПЫТ ПРИМЕНЕНИЯ СТАТЬИ О.В. НОВОСЕЛЬЦЕВА

У занимающихся оценкой ИС вызывает интерес наблюдательность нашего коллеги О.В. Новосельцева¹. Даже удивительно, как это до него никому в голову не пришло приравнять расчетные выражения для определения размера лицензионного платежа через применение ставки роялти и доли лицензиара в прибыли лицензиата!

А в итоге была продемонстрирована прямая связь размера платежа с эффективностью производства. При этом, поскольку автор имел возможность воспользоваться данными о рентабельности промышленного производства (из еженедельника «Экономика и жизнь» № 34 (8675), август 1997 г.), он связал ставку роялти с рентабельностью производства. В то же время можно было получить более простую и соответственно легче запоминающуюся формулу через рентабельность продаж:

$$p = R_{\text{продаж}} d,$$

где p — искомая ставка роялти;
 $R_{\text{продаж}}$ — рентабельность продаж лицензионной продукции;
 d — доля лицензиара в прибыли лицензиата.

И вот теперь, учитывая, что в нашем распоряжении появляется все больше возможностей использования результатов статистических исследований, нужно разобраться, какие же данные можно применять для расчета ставок роялти.

Одно время мы, занимаясь преимущественно темами, как сейчас говорится «стартапов»², привыкли здесь использовать рентабельность продаж, рассчитываемую по валовой прибыли. И это было оправдано, поскольку заказчики чаще всего ничего кроме ожидаемых цены, производственной себестоимости и начальных объемов продаж своей «уникальной» продукции предоставить не могут.

Но, когда речь заходит об определении лицензионных платежей для давно и успешно работающих промышленных предприятий, на валовую прибыль ориентироваться уже нельзя. В расчетной формуле в качестве $R_{\text{продаж}}$ должна быть использована рентабельность, рассчитываемая по прибыли от продаж (строки с кодом 2200 в приведенной ниже таблице), т. е. учитывающая и коммерческие и управленческие расходы (строки с кодами 2210 и 2220 в таблице).

Кстати, и сам О.В. Новосельцев писал именно о таких параметрах. У него в качестве себестоимости используется *«себестоимость производства и реализации продукции по лицензии»*. И тогда он делает вывод об *«увеличении значения роялти при повышении доли лицензиара в прибыли лицензиата за счет снижения производственных и коммерческих рисков лицензиата»* (это о коммерческих расходах) при *«наличии патентной охраны»* (это об управленческих расходах).

Таким образом, мы в очередной раз напоминаем о необходимости предупреждения завышения сто-

¹ Новосельцев О.В. Метод расчета ставки роялти при оценке упущенной выгоды и ущерба от нарушения прав интеллектуальной собственности // Вопросы оценки. 1998. № 3.

² При оценке неденежного вклада в уставный капитал вновь создаваемого предприятия оценщик обычно не занимается прогнозированием ни коммерческих, ни управленческих расходов.

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

Наименование показателя	Код	2018	2017	2016
Выручка	2110	63 137 644	84 644 974	99 460 868
Себестоимость продаж	2120	(52 481 375)	(62 111 058)	(69 294 494)
Валовая прибыль (убыток)	2100	10 656 269	22 533 916	30 166 374
Рентабельность продаж по валовой прибыли	-	0,169	0,266	0,303
Коммерческие расходы	2210	(4 575 549)	(11 289 426)	(14 936 785)
Управленческие расходы	2220	(5 147 820)	(3 545 366)	(4 894 299)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	932 900	7 699 124	10 335 290
Рентабельность продаж лицензионной продукции	-	0,015	0,091	0,104
Ставка роялти при $d = 0,25$, %	-	0,37	2,27	2,60

имости оцениваемой интеллектуальной собственности.

В качестве примера можно рассмотреть сравнение расчета ставки роялти для ПАО «Научно-производственная корпорация «Иркут» по доле лицензиара в прибыли лицензиата на уровне 25 % для двух

вариантов применяемой рентабельности продаж лицензионной продукции.

Нетрудно посчитать, что если бы мы ориентировались на рентабельность продаж по валовой прибыли, ставки роялти были бы в 3,5 раза выше.

С оригиналом статьи можно ознакомиться по адресу:
<http://www.vko-intellekt.ru/services/ocenka-intellektualnoj-sobstvennosti/>



МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ: ДИСКУССИОННЫЕ АСПЕКТЫ, АРГУМЕНТИРОВАННАЯ ПОЗИЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ И МНЕНИЕ КОНТРАГЕНТОВ

(в рамках презентации материалов серии учебных пособий по видам стоимости объектов недвижимости и формируемых методических рекомендаций Российского общества оценщиков в этой области для обоснования позиции оценщиков и контрагентов по вопросу методологических ошибок и качества отчетов)



Филиппова

Татьяна Яковлевна,

Сертифицированный оценщик
и эксперт недвижимости РОО,
председатель Брянского
регионального отделения РОО,
канд. экон. наук,
доцент ФГБОУ ВО «БГИТУ»,
руководитель программы
профессиональной
переподготовки «Оценка
стоимости имущества»,
индивидуальный предприниматель
в сфере оценочной деятельности,
г. Брянск

Активное вовлечение оценщиков в судебное производство, необходимость представления точных данных в отчетах об оценке стоимости имущества, новые форматы материалов и экспертных мнений вызывают необходимость анализа вопросов, имеющих практическую направленность и значимость в сфере оценочной деятельности. К числу таковых относится исследование методологического обеспечения, которое является основой подтверждения профессиональных знаний в области оценки стоимости имущества, конечно, в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами оценочной деятельности.

Это обусловлено тем, что научное регулирование отношений по поводу недвижимости имеет свою специфику, обусловленную особыми свойствами этого имущества, поскольку требуется учитывать особенности объекта оценки, а также вид стоимости, который необходимо установить. В настоящее время система правового регулирования закрепляет техническое описание объектов (в том числе недвижимости и земельных участков). Обязательность государственной регистрации прав на них, которая позволяет идентифицировать объект и субъект права, не регламентирует применение формулировок, которые могут исключать дискуссионные вопросы и вводить в заблуждение по методологическим нюансам в случае представления мнения оценщика или эксперта на основе разных точек зрения авторов, труды которых представлены в научно-информационных и аналитических источниках.

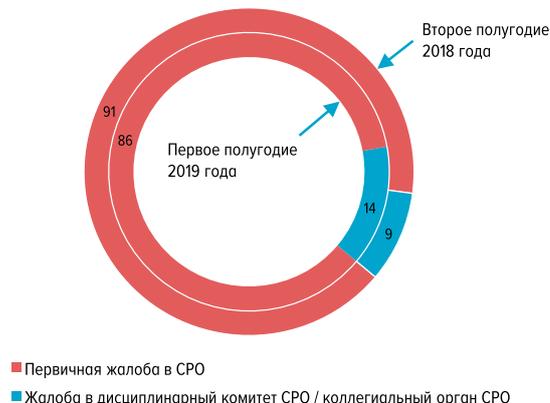
Говоря о наиболее значимых в настоящее время перспективах для создания эффективных механизмов работы практикую-

ЖАЛОБЫ, НАПРАВЛЕННЫЕ СЛУЖБОЙ В СРО
В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2019 ГОДА, ПО СРАВНЕНИЮ
СО ВТОРЫМ ПОЛУГОДИЕМ 2018 ГОДА (%)



Источник: Банк России.

ПОВТОРНЫЕ ЖАЛОБЫ, НАПРАВЛЕННЫЕ СЛУЖБОЙ
В СРО В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2019 ГОДА,
ПО СРАВНЕНИЮ СО ВТОРЫМ ПОЛУГОДИЕМ 2018 ГОДА (%)



Источник: Банк России.

Жалобы, сформированные к оценщикам в первом полугодии 2019 г. для рассмотрения нарушений с позиции контрагентов

Источник: информационно-аналитический материал «Обзор взаимодействия службы анализа рисков Банка России и саморегулируемых организаций оценщиков. Первое полугодие 2019 г.»

щих оценщиков и ведущих пользователей отчетов об оценке, важно учесть, что это возможно только в результате обмена мнениями по наиболее острым вопросам взаимодействия. Одним из них является качество отчета оценщиков, тем более что эти типичные проблемы схожи для оценщиков всех регионов в настоящее время. Система современной информационной инфраструктуры процесса оценки затрагивает основные причины нарушений, выявленные у оценщиков за период с 2017 г. по первое полугодие 2019 г., а именно: отсутствие подтверждения/обоснования информации в отчете об оценке (35 %); нарушения в части методологии оценки (10 %); нарушения в части внесения корректировок (21 %). Данные (порой дискуссионные) вопросы являются основой для жалоб, сформированных к оценщикам (см. рисунок), где фактор неопределенности и риски для профессионального сообщества оценщиков возрастают, а последствия неуставленных четких критериев требований могут приводить к чрезвычайно непредсказуемым последствиям. При этом связь нормативно-правового регулирования оценочной и судебно-экспертной деятельности с позицией заказчиков отсутствует, что необходимо учитывать.

На фоне того, что объем требований пользователей отчетов об оценке постоянно возрастает, необходимо признать: наличие в учебных изданиях

разных формулировок об одном и том же вопросе приводит к субъективным тенденциям оценивания выполненной работы оценщика.

Необходимо отметить, что типичные ссылки информационного характера в отчетах являются переходящими. Однако допущенные ошибки, даже технические, трактуются пользователями как серьезные, поскольку не позволяют им применить отчет как достоверный. Тем не менее сложившаяся ситуация — результат комментирования сведений, которые представлены в отчете как изложение результатов научно-методических материалов в области оценочной деятельности.

В данном случае попытка выправить ситуацию по данному сложному вопросу в действительности приводит к необъективному рассмотрению направлений разрешения ситуации, ведь обсуждение практических аспектов работы оценочного сообщества с различными контрагентами возможно только на основе соотношения выделяемых для оценщиков типичных ошибок и их признания или обоснование несоответствия таковых во избежание различных нестандартных ситуаций и рассмотрения вариантов их досудебного урегулирования. Следует обратить внимание, что определение ответственности со стороны преимущественно оценочного сообщества не совсем

корректно, следует учитывать, что, по мнению, заказчиков и пользователей, отчет об оценке должен содержать ту или иную информацию в зависимости от предполагаемого использования отчета. При этом четкое описание последовательности действий пользователи не всегда могут воспроизвести самостоятельно в случае «сокращения» информации оценщиком в отчете, которая для него с профессиональной точки зрения является общепризнанной. *Самостоятельная попытка провести вычисления приводит в данном случае у контрагентов к разнообразным мнениям, формируемым на основе разрозненных методических рекомендаций, в том числе представляемых от их авторской точки зрения, учебных изданий и информационно-аналитических материалов.* Следует обратить внимание, что рекомендации со стороны контрагентов носят только односторонний характер и не поддерживаются с законодательной точки зрения для оценщиков. Процесс экспертизы документов в таком случае также интерпретируется с возможностью сомнения и, следовательно, данный институт рассматривается как необязательный, поскольку эксперт находится в постоянном обосновании существующих методологических аспектов и объяснения порой неважности присутствия некоторых формальных данных, которые с законодательной точки зрения являются нарушениями. *Совокупность данных положений предопределяет актуальность обзора научно-методических разработок, применяемых в процессе практического обоснования в отчетах об оценке и экспертных заключениях с целью сопоставления аргументированной позиции оценщиков по вопросу методологических ошибок и мнения контрагентов по вопросу их качества, что явилось основой презентации блока учебных пособий по разным видам стоимости недвижимости.*

Практический интерес учебных пособий из формируемой серии Российского общества оценщиков состоит в разработке для членов экспертных советов саморегулируемых организаций, судебных экспертов, государственных служащих и сотрудников корпоративных заказчиков, судей, а также сотрудников, в чьи должностные обязан-

ности входит внутренний контроль качества отчетов оценщиков для исключения двустороннего понимания методологических положений, а следовательно, исключения вероятности необоснованных формулировок в замечаниях к отчетам оценщиков и/или заключений экспертов.

Таким образом, данные взаимозависимые вопросы вполне корректно обосновывают предлагаемые методические рекомендации, поскольку они направлены на выработку единообразного подхода оценщиков по вопросу обоснования применяемых ими методологических положений, их аргументированного представления в отчете об оценке стоимости недвижимости и позиции должностных лиц, связанных с решением вопросов с учетом оценки стоимости недвижимости при рассмотрении отчетов об оценке как документов доказательственного значения.

Сегодня становится важным выработать позицию в части дополнительных рекомендаций к договору на оказание возмездных услуг по оценке стоимости недвижимости и особенностям составления задания на оценку, обозначить рекомендации по его формированию; учесть общие особенности допущений и ограничений в рамках описания процесса установления рыночной стоимости объектов недвижимости; что позволит обосновать мнение оценщика и по вопросу налогов (в том числе НДС) при выполнении математических расчетов о предполагаемой величине рыночной стоимости объекта недвижимости и непосредственно особенностям методологических вопросов при оценке рыночной стоимости недвижимости и возможной экспертизе документов.

Это связано с тем, что соотношение понятий в сфере оценочной, судебно-экспертной деятельности, а также заказчиков, пользователей отчетов и экспертных заключений для решения научных и практических дискуссионных вопросов в рамках стоимостных исследований не представляется возможным без исключения нагрузки спорных аспектов применения пунктов законодательных и научных основ, обзора судебной практики.

О МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ ДОМЕННЫХ ИМЕН

На российском рынке интеллектуальной собственности до сегодняшнего дня отсутствовала какая-либо реально применимая методология оценки рыночной стоимости доменных имен. Непубличное акционерное общество «Евроэксперт» по заказу Автономной некоммерческой организации «Координационный центр доменов .RU/.РФ» подготовило исследование «Методология оценки рыночной стоимости доменных имен второго уровня в доменах верхнего уровня .RU и .РФ на вторичном рынке доменных имен» (далее – Методология).

Синогейкина

Екатерина Гелиевна,

генеральный директор компании
НАО «Евроэксперт»,
MRICS, CCIM (Certified Commercial
Investment Member),
доцент Департамента
корпоративных финансов и
корпоративного управления
Финансового университета
при Правительстве Российской
Федерации,
канд. экон. наук,
г. Москва

Каменева

Ольга Николаевна,

руководитель проектов
НАО «Евроэксперт»,
г. Москва

Нестерова

Алеся Юрьевна,

руководитель проектов
НАО «Евроэксперт»,
г. Москва

Методология содержит все формулы, модели и корректировки, необходимые профессиональному оценщику для определения рыночной стоимости доменных имен, а также позволяет пользователю Методологии, не являющемуся профессиональным оценщиком, выполнить расчет стоимости самостоятельно. Поскольку доменные имена доменных зон .RU и .РФ относятся преимущественно к русскому сегменту Интернета, а следовательно, чаще предназначены для привлечения русскоязычной аудитории, рекомендуется, чтобы пользователь Методологии являлся носителем русского языка.

Приведенные в Методологии модели и выводы основаны на анализе цен сделок купли-продажи доменных имен второго уровня. Исходной базой данных для анализа ценообразования на рынке доменных имен послужила конфиденциальная база данных о сделках, совершенных на вторичном рынке доменных имен в доменных зонах .RU и .РФ. Основным результатом проведенного анализа стали математические модели, описывающие зависимость цен доменных имен от ценообразующих факторов. При построении моделей учитывался мировой опыт оценки доменных имен, а также проводились консультации с экспертами российского рынка.

Доменные имена имеют разные характеристики, которые оказывают значительное влияние на их итоговую рыночную стоимость. В процессе разработки Методологии были выявлены следующие наиболее значимые ценообразующие параметры:

- наличие смысловой составляющей в доменном имени;
- количество символов;
- наличие дефиса;
- доля чисел среди символов доменного имени;
- доля гласных букв среди символов доменного имени;
- количество поисковых запросов, соответствующих доменному имени;

- численность и уровень доходов населения города, указанного в доменном имени;
- срок с момента выставления домена на продажу.

Предложены два основных метода определения стоимости доменных имен. Домены, имеющие смысловую составляющую, оцениваются модифицированным сравнительным подходом. Домены, не имеющие смысловой составляющей, а также домены, соответствующие малоизвестным брендам/товарным знакам, оцениваются с применением древовидных алгоритмов (decision tree). Апробация предложенных методов на реальных сделках купли-продажи доменных имен подтвердила эффективность использования предложенных методов.

Также была проанализирована возможность применения доходного и затратного подходов к оценке рыночной стоимости доменных имен.

Доходный метод может применяться при оценке рыночной стоимости доменных имен в том случае, если доменное имя соответствует товарному знаку, известному широкой аудитории, а также имеет четкую привязку к определенному продукту, товарному знаку или бренду, и может быть использовано как мощный канал реализации. Сто-

имость доменного имени как нематериального актива в таком случае является существенной и будет зависеть от величины ожидаемого денежного потока, который может быть сгенерирован посредством использования доменного имени. Рыночная стоимость таких доменов не может быть определена на основе разработанных в Методологии моделей и корректировок, поскольку расчеты должны базироваться на индивидуальных прогнозных данных. В таком случае алгоритм расчета рыночной стоимости будет приближен к методологии оценки нематериальных активов доходным подходом. Таким образом, Методология не подходит для оценки доменных имен, соответствующих товарному знаку, известному широкой аудитории.

От затратного подхода при оценке стоимости доменных имен было принято решение отказаться, так как фактические затраты на покупку доменного имени являются незначительными и слабо коррелируют с рыночной стоимостью доменного имени на вторичном рынке.

Полный текст Методологии оценки доменных имен представлен в открытом доступе по адресу <https://app.cctld.ru/>. При использовании материалов Методологии ссылка на источник является обязательной.



ПАРАДОКСЫ ОЦЕНКИ ИСТОРИЧЕСКИХ ИНТЕРЬЕРОВ

При оценке стоимости объекта культурного наследия даже у опытных специалистов могут возникнуть затруднения, поскольку типов и видов памятников очень много (здания, сооружения, ансамбли, пейзаж, многолетние насаждения, объекты археологического наследия...). В наиболее часто встречающихся при оценке случаях мы имеем дело со зданиями (усадебными домами, дворцами и т. д.), подчас обладающими сохранившимися интерьерами, находящимися, как и само здание, на государственной охране. Состав предмета охраны конкретного памятника указывается в данных Государственного реестра памятников либо в паспорте и других учетных документах.



И.С. Кудимов,
член Методического совета
РОО, член Технического совета
Минкультуры РФ

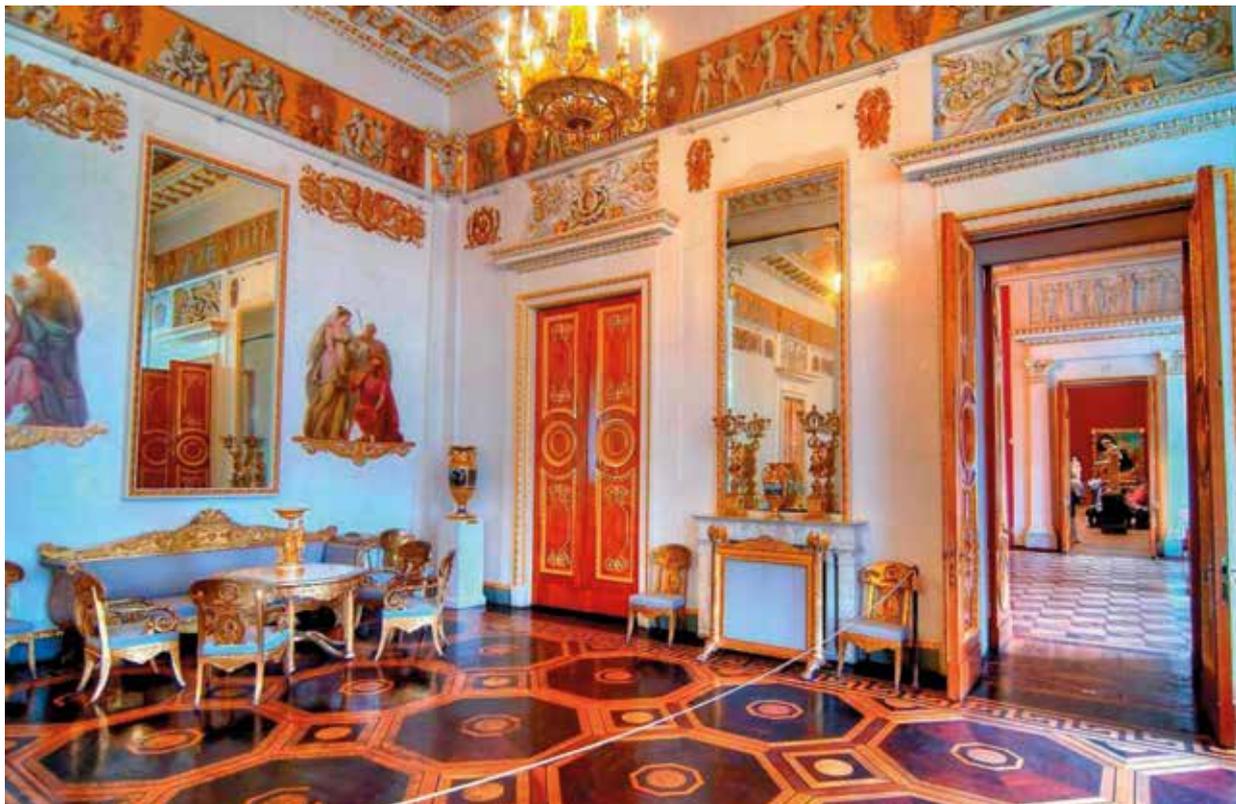
И.А. Колосова,
учредитель Института
арт-бизнеса и антиквариата,
член Международной
конфедерации антикваров
и арт-дилеров СНГ и России

Основные особенности оценки объектов культурного наследия изложены в Методических рекомендациях по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия (одобрены к применению Советом по оценочной деятельности на заседании 23 июня 2015 г.). Текст документа размещен в сети Интернет по адресу <http://sr000.ru/evaluators/methodology/3322430/>. В разработке рекомендаций принимали участие член Совета РОО Е.И. Нейман и член Методического совета РОО И.С. Кудимов.

Вместе с тем расчет интерьеров имеет свои особенности, не отраженные в этом документе.

Интерьер (буквально — *вид изнутри*) может составлять предмет охраны памятника и охраняться в соответствии с законом. Интерьеры памятников в стиле барокко, рококо, ампира традиционно отличались пышностью и богатым убранством. Применяемые для их отделки материалы (золото, серебро, мрамор, гранит, малахит, яшма, родонит и т. п.) и способы их обработки и сегодня характеризуются высокой стоимостью.

Другой особенностью интерьеров, характерных для упомянутых архитектурных стилей, является проектирование не только самого здания, его интерьера, но и мебели, для достижения максимального выразительного эффекта. Так, Карл Росси при проектировании Михайловского дворца в Санкт-Петербурге сам разработал эскизы будущей мебели, гармонирующей с внутренним убранством.



Михайловский дворец, г. Санкт-Петербург

Еще одним примером подобного подхода служит особняк Александра Фердинандовича и Варвары Петровны Кельх в Санкт-Петербурге (архитектор В. Чагин, архитектурный стиль — эклектика).

При оценке подобных объектов возникает определенное противоречие с требованиями современного законодательства, однозначно разделяющего понятия движимого и недвижимого имущества. Тем не менее, по нашему мнению, недопустимо проводить раздельную оценку объектов такого рода — нужно выполнять оценку имущественного комплекса.

В качестве примера приведем результаты расчета основных частей интерьера объекта культурного наследия федерального значения «Дом Благородного собрания с колонным залом» (Москва, 1780-е годы, архитектор М.Ф. Казаков). Этот памятник, безусловно, является одним из знаковых объектов России, связанным с крупными политическими и культурными событиями России в XIX – XXI вв.

С точки зрения финансовой отчетности пользователя здания в состав интерьера попали раз-

личные элементы освещения (в том числе знаменитые люстры колонного зала), антикварная мебель, часы, произведения живописи.

Поскольку период изготовления перечисленных объектов оценки был датирован началом XIX в. (кроме живописных объектов), мы приняли решение выполнить оценку по стоимости замещения с использованием реставрационных технологий воссоздания. Соответствующие данные были представлены Всероссийским художественным научно-реставрационным центром (ВХНРЦ) имени академика И.Э. Грабаря. Физический износ (утраты) также определялся экспертами ВХНРЦ. Указанные элементы входят в состав предмета охраны памятника, поэтому вопрос о точке предельных затрат (ТПЗ) мы не рассматривали.

Вообще соотнесение результата, полученного затратным подходом, с ТПЗ для таких объектов представляет определенный методический интерес. Для интерьеров, подобному Михайловскому дворцу, наиболее вероятно ожидать превышения итоговой стоимости по затратному подходу над ТПЗ. Вопрос: как оценщику следует относиться к этому? Ответ — с чувством гордости за наше



Особняк Александра Фердинандовича и Варвары Петровны Кельх, г. Санкт-Петербург

культурное наследие. Нормализации такие затраты не подлежат.

Таким образом, можно сделать вывод, что при оценке исторических интерьеров, входящих в предмет охраны памятника, необходим комплексный подход, учитывающий основания для отнесения того или иного элемента объекта к культурному наследию, технологии их воссоздания, результаты анализа вклада «излишеств» в стоимость имущественного комплекса.

Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия» (одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23.06.2015))

<http://sroroo.ru/evaluators/methodology/3322430/>

В разработке принимали участие член Совета РОО Е.И.Нейман и член Методического совета РОО И.С.Кудимов



Элемент интерьера
объекта культурного наследия
федерального значения
«Дом Благородного собрания
с колонным залом»
(Москва, 1780-е годы, архитектор
М.Ф. Казаков)



Интерьер объекта культурного наследия федерального значения
«Дом Благородного собрания с колонным залом»
(Москва, 1780-е годы, архитектор М.Ф. Казаков)



В состав интерьера попали различные элементы освещения (в том числе знаменитые люстры колонного зала), антикварная мебель, часы, произведения живописи

ИНГОССТРАХ: ОФОРМЛЯТЬ ДОГОВОРЫ СТРАХОВАНИЯ ОНЛАЙН УДОБНО И ВЫГОДНО!

Уважаемые оценщики!

Наш партнер страховщик СПАО «Ингосстрах» предлагает возможности нового онлайн-сервиса – заключения договора обязательного страхования ответственности оценщика. С данным сервисом вам не придется обращаться в офис страховой компании, договор страхования можно будет оформить в электронном виде с использованием со стороны СПАО «Ингосстрах» квалифицированной усиленной цифровой подписи на сайте страховой компании СПАО «Ингосстрах» (www.ingos.ru).

1. Для заключения договора страхования необходимо иметь доступ в Интернет, зайти на сайт СПАО «Ингосстрах», перейти на страницу расчета стоимости договоров обязательного страхования ответственности оценщика (<https://www.ingos.ru/corporate/liability/profservice-appraiser/individual/calc/>), выбрать необходимый вариант страхования, внести свои контактные данные, произвести оплату страховой премии онлайн с помощью банковской карты или же распечатать счет и оплатить его в ближайшем отделении банка. После оплаты вы получите договор страхования в виде электронного документа. Весь процесс занимает не более 5 минут.

2. Если у вас заканчивается срок действия текущего договора обязательного страхования ответственности оценщика, вы также можете продлить его самостоятельно на сайте СПАО «Ингосстрах» в электронном

виде. Для этого необходимо на сайте СПАО «Ингосстрах» перейти на страницу продления договоров страхования (<https://www.ingos.ru/corporate/services/prolongation/>), ввести номер договора страхования и дату окончания срока страхования, на открывшейся странице проверить данные своего договора страхования и свои контакты, выбрать способ оплаты страховой премии и произвести оплату страховой премии онлайн с помощью банковской карты или же распечатать счет и оплатить его в ближайшем отделении банка. После оплаты вы получите договор страхования в виде электронного документа по электронной почте.

Обратите внимание, что продление возможно за 40 дней до даты окончания договора и не позднее 14 дней после даты окончания действия договора. Продление будет выполнено на условиях предыдущего договора. Датой начала действия договора

продления будет текущая дата или дата окончания договора + 1 день в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

Обязательно сохраните квитанцию об оплате, она может пригодиться вам для подтверждения факта оплаты страховой премии по договору страхования.

ПРАВОВЫЕ ОБОСНОВАНИЯ

Согласно положениям статьи 24.7 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, заключение договора обязательного страхования ответственности оценщика осуществляется на общих правилах статьи 940 Гражданского кодекса Российской Федерации «Форма договора страхования».

Договор обязательного страхования ответственности оценщика является добровольным, однако его наличие для осуществления оценочной деятельности в соответствии с положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ является обязательным. В этой связи на основании статьи 6.1 Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» от 27.11.1992 № 4015-1:

«Договор добровольного страхования в соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 434

и статьей 940 Гражданского кодекса Российской Федерации может быть составлен в виде электронного документа с учетом особенностей, определенных настоящим Законом. При этом в случае направления страховщиком страхователю — физическому лицу на основании его заявления в письменной или устной форме страхового полиса (свидетельства, сертификата, квитанции), подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью страховщика с соблюдением требований Федерального закона от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи», договор добровольного страхования, составленный в виде электронного документа, считается заключенным страхователем на предложенных страховщиком условиях с момента уплаты страхователем страховой премии (страхового взноса)».

В соответствии с положениями третьего абзаца второго пункта статьи 940 Гражданского кодекса Российской Федерации:

«Договор страхования может быть также заключен путем составления одного электронного документа, подписанного сторонами, или обмена электронными документами либо иными данными в соответствии с правилами абзаца второго пункта 1 статьи 160 настоящего Кодекса».

На основе вышесказанного создание такого онлайн-сервиса позволяет выстроить более комфортное и оперативное взаимодействие оценщика со страховой компанией.

ИНГОССТРАХ
Время для жизни

Обязательное страхование ответственности оценщика

Оформление договора страхования онлайн

ИНГОССТРАХ

Время для жизни

ОНЛАЙН СТРАХОВАНИЕ

- ▶ **Новый онлайн сервис для заключения договора обязательного страхования ответственности оценщика в виде электронного документа**
- ▶ **Оформление договора страхования онлайн на официальном сайте www.ingos.ru**
- ▶ **Договор страхования заключается в виде электронного страхования с использованием со стороны «СПАО «Ингосстрах» квалифицированной усиленной цифровой подписи**

Нет необходимости:

- Обращаться в офис страховой компании
- Готовить пакет документов для заключения договора страхования
- Тратить время на ожидание оформления договора страхования

Третий абзац второго пункта статьи 940 Гражданского кодекса Российской Федерации

Договор страхования может быть также заключен путем составления одного электронного документа, подписанного сторонами, или обмена электронными документами либо иными данными в соответствии с правилами абзаца второго пункта 1 статьи 160 настоящего Кодекса

Для заключения договора достаточно

- иметь доступ в интернет
- зайти на сайт СПАО «Ингосстрах» (www.ingos.ru)
- выбрать необходимый вариант страхования
- оплатить покупку договора страхования
- получить договор страхования в виде электронного документа себе на электронную почту

Классический способ заключения договора страхования в письменной форме, также остается, договор страхования можно оформить в любом офисе «СПАО «Ингосстрах».

ИНГОССТРАХ

Время для жизни

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ ОФОРМЛЕННОМУ ОНЛАЙН

Страховые риски

Причинение ущерба заказчику и/или другим третьим лицам в результате:

- непреднамеренного нарушения требований федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- ошибок и упущений, допущенных в процессе оценки и приведших к искажению результатов оценки;
- ошибок, допущенных при измерениях и расчетах;
- непреднамеренного разглашения конфиденциальной информации, полученной в ходе проведения оценки объекта оценки.

По договору обязательного страхования ответственности оценщика, оформленному онлайн **возмещается:**

Реальный ущерб

- Расходы, которые Третье лицо (Заказчик), чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате занижения / завышения стоимости объекта оценки

Дополнительные расходы

- Необходимые и целесообразные расходы, произведенные в целях выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая, а также для уменьшения ущерба, причиненного страховым случаем

ИНГОССТРАХ

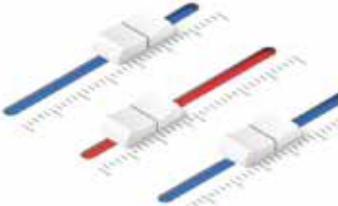
Время для жизни

ПРЕИМУЩЕСТВА



Более 3 000 оценщиков
уже выбрали Ингосстрах

Индивидуальный расчет стоимости
и минимум информации для оформления





Договор страхования соответствует всем требованиям
Закона об оценочной деятельности в РФ 135-ФЗ

Отправляем на e-mail договор страхования,
подписанный электронной цифровой подписью



ИНГОССТРАХ

Время для жизни

ЛЕГКИЙ СПОСОБ ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР

КАЛЬКУЛЯТОР РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ДОГОВОРА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА



- 1 ШАГ 1. Подтвердить отсутствие в прошлом претензий
- 2 ШАГ 2. Выбрать интересующий вариант размера страховой суммы
- 3 ШАГ 3. Нажать для расчета стоимости
- 4 ШАГ 4. Выбрать наименование СРО оценщиков, в которой состоит оценщик
- 5 ШАГ 5. Заполнить контактные данные для оформления договора
- 6 ШАГ 6. Выбрать способ оплаты

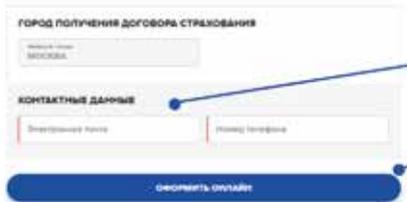


Калькулятор расчета условий страхования по ссылке: <https://www.ingos.ru/corporate/liability/profservice-appraiser/individual/calc/>

ИНГОССТРАХ

Время для жизни

ЛЕГКИЙ СПОСОБ ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР



- 7 ШАГ 7. Ввести адрес электронной почты и номер телефона для связи
- 8 ШАГ 8. Нажать для окончательного оформления и оплаты

Управление страхования ответственности
Отдел страхования финансовых и профессиональных рисков
Адрес: 127594, г. Москва, ул. Лесная, 41
Телефон: +7 (495) 973-92-03
E-mail: prof-risk@ingos.ru

КУПИТЬ ОПЛАТИТЬ

- Оплатить Договор можно на сайте, сразу после его оформления
- После оплаты на сайте Договор приходит на электронную почту
- Оплата только единовременным платежом

В целях обеспечения имущественной ответственности перед заключившими договор на проведение оценки заказчиком и (или) третьими лицами, а также для вступления в Саморегулируемую организацию оценщиков Вам необходимо заключение предусмотренной статьей 24.7 Федерального закона 135-ФЗ договора обязательного страхования ответственности оценщика. Правильным выбором будет оформление договора страхования в Ингосстрахе.



Договор страхования
за 5 минут



Страховое покрытие
до 100 000 000 Р



Соответствует
требованиям 135-ФЗ

ИНГОССТРАХ

Время для жизни

ВОПРОС-ОТВЕТ

Что возмещается по Договору страхования?

По Договору обязательного страхования ответственности оценщика возмещаются убытки:

- Реальный ущерб заказчику и (или) третьему лицу;
- Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика.

Что делать, если заказчик не принимает Договор страхования?

Наш Договор страхования полностью соответствует действующему законодательству РФ. Если заказчик не принимает Договор страхования, пришлите нам конкретные требования к договору страхования через форму обратной связи на сайте. Мы поможем подготовить ответ или внесем необходимые изменения в договор страхования.

Что делать при страховом случае?

Если в компанию, в которой Вы работаете или непосредственно Вам, предъявлена претензия (исковое заявление, требование и т.д.) от Заказчика Отчета об оценке или другого лица, о возмещении ущерба в результате ошибки в Отчете об оценке, который подготовили Вы, то необходимо сообщить в СПАО «Ингосстрах» о подобных событиях в срок не более 3 (трех) рабочих дней с момента, когда Вам стало об этом известно. Вы можете сообщить об обнаружении подобных событий: по телефону +7(495)956-55-55, по электронной почте: liabilityclaims@ingos.ru, или по почте 127994, Москва, ул. Лесная, д. 41, СПАО «Ингосстрах», Отдел урегулирования убытков страхования ответственности.

Страховое возмещение по Договору страхования производится только по судебному решению?

Нет, урегулировать страховой случай возможно и в досудебном порядке. Для СПАО «Ингосстрах» данный способ является основным и приоритетным.

ИНГОССТРАХ

Время для жизни

КАК ПРОВЕРИТЬ ПОДПИСЬ ЭЦП В PDF-ДОКУМЕНТАХ

Для подписи договоров используется усовершенствованная ЭЦП КриптоПро. Метод проверки ЭЦП, встроенный в Adobe Acrobat, не умеет проверять такие подписи. Для проверки, усовершенствованной ЭЦП в документации КриптоПро следует использовать продукт КриптоПро PDF, который представляет собой встраиваемый модуль для Adobe Reader (версии 8 или 9) или Adobe Acrobat (версии 7, 8 или 9 всех вариантов исполнения).

Для проверки подписи в программе Adobe Reader не требуется покупать и устанавливать лицензии для продуктов КриптоПро PDF и КриптоПро CSP.

Для проверки, усовершенствованной ЭЦП в документации КриптоПро следует:

- Установить [КриптоПро CSP](#);
- Установить [КриптоПро PDF](#);
- Установить [набор корневых сертификатов](#).

По умолчанию при открытии документа проверяются все имеющиеся в нем ЭЦП.

Чтобы проверить подпись в документе вручную следует:

- Нажать кнопку Подписи (Signatures), расположенную в Adobe Reader или Adobe Acrobat слева;
- Выбрать ЭЦП, которую следует проверить, и нажать правую кнопку мыши;
- В открывшемся контекстном меню выбрать пункт Подтвердить подпись (Validate Signature).

Выбранная подпись будет подвергнута проверке и появится окно с результатом проверки подписи.

Для проверки файла (Полиса) без установки специального программного обеспечения, возможно воспользоваться проверкой онлайн на сервере КриптоПро по ссылке:

<https://www.justsign.me/verifygca/Verify/>

Необходимо загрузить файл (Полис) с ЭЦП для проверки и выполнить проверку

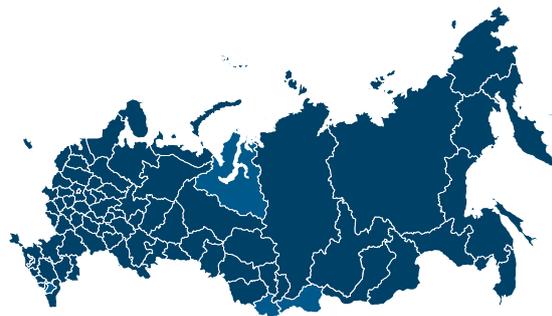


ИНГОССТРАХ

Время для жизни

Оформите договор страхования прямо сейчас. Это удобно и быстро на сайте ingos.ru!

В Российском обществе оценщиков
83 региональных отделения.
Подробную информацию
о региональных отделениях
вы можете получить
на интернет-портале РОО
<http://www.sroroo.ru>



Отделение РОО	Председатель отделения	Почтовый адрес	Телефон, факс, e-mail
Алтайское	Тананушко Диана Николаевна	656049, г. Барнаул, ул. Пролетарская, д. 139, офис 1	(3852) 25-40-25; altai-rsa@bk.ru; adviserbrn@bk.ru
Амурское	Хапатыко Денис Викторович	675000, г. Благовещенск, ул. Горького, 300, офис 25	(4162) 560-102; amurocenka@mail.ru
Архангельское	Воробьева Мария Владимировна	163006, г. Архангельск, ул. Северодвинская, д. 36, офис 307	(8182) 49-40-94; mariavorob@mail.ru
Астраханское	Макаров Юрий Андреевич	414024, г. Астрахань, ул. Б. Хмельницкого, д. 52	(8512) 70-74-75, 70-82-70; croroo@inbox.ru
Белгородское	Придачин Одиссей Леонидович	308032, г. Белгород, ул. Попова, д. 58, офис 8	(4722) 26-79-04, 31-36-62; ozenka@ro.ru
Брянское	Филиппова Татьяна Яковлевна	241519, Брянская обл., п. Путевка, ул. Рославльская, д. 7Ф, оф. 313	(903) 819-21-32; roo-bryansk@yandex.ru
Владимирское	Шеблова Валентина Николаевна	600000, г. Владимир, ул. Б. Московская, д. 61, офис 2.8	(4922) 32-45-93, 32-66-72 (ф); vraroo@mail.ru
Волгоградское областное	Куанова Наталья Евгеньевна	400005, г. Волгоград, ул. 7-я Гвардейская, д. 2, офис 230	(8442) 23-81-63; vooroo@yandex.ru
Вологодское областное	Жиров Александр Александрович	162611, Вологодская обл., г. Череповец, пр-т Строителей, д. 16а, офис 104	(8202) 57-70-71, 23-56-68 (т/ф); ocenka35reg@mail.ru
Воронежское	Круглякова Виктория Марковна	394000, г. Воронеж, ул. Пушкинская, д. 1, офис 15	(4732) 55-44-42 (ф), 52-59-53 (т/ф); vraroo_36@mail.ru; finco1@vmail.ru
Забайкальское краевое	Ортыков Амридин Уктамович	672000, г. Чита, ул. Кастринская, д. 6, а/я 196	(914) 470-21-36; pravoved_chita@mail.ru
Ивановское	Бондаревский Николай Анатольевич	153022, г. Иваново, ул. Поэта Майорова, д. 23, кв. 65	(910) 981-79-12; (930) 349-10-40 bnaiv@mail.ru
Ингушское	Барахоев Суланбек Хасанович	386101, Республика Ингушетия, г. Назрань, пр-т Базоркина, д. 70	(928) 793-46-68; sulanbek@mail.ru
Иркутское	Гавриленко Дмитрий Сергеевич	664025, г. Иркутск, ул. Марата, д. 24	(3952) 20-04-42, (914) 895-18-81; info@ocenka.irk.ru
Калининградское	Окомелко Наталья Владимировна	236010, г. Калининград, ул. Марата, д. 2, подъезд 7	(4012) 35-72-74; Okomelko_N@mail.ru; kaliningrad_rooroo@mail.ru
Калмыцкое	Манжикова Наталья Сергеевна	358000, Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. Ленина, д. 261, к. 5	(84722) 4-06-08; dem-elista@yandex.ru
Калужское	Ровинская Юлия Тимуровна	248000, г. Калуга, ул. Плеханова, д. 48/8, офис 406	(910) 604-03-24; utrovinskaya@gmail.com
Камчатское	Щербаков Андрей Николаевич	683024, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Владивостокская, д. 47/3, офис 2	(4152) 42-63-33; kamroo@yandex.ru
Карельское	Дунцов Андрей Олегович	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Станционная, д. 28а, кв. 34	(921) 727-24-94; ptz-duna@rkmil.ru
Кемеровское	Скоринов Виктор Евгеньевич	654018, Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Кирова, д. 64, офис 68	(3843) 77-67-40 (т/ф), 77-23-31; aus@rdtc.ru
Кировское	Чеботарева Инга Валерьевна	610046, г. Киров, ул. Герцена, д. 83	(912) 820-94-52; chbinga@yandex.ru
Костромское		156000, г. Кострома, пр-т Мира, д. 21, этаж 9, офис 7	(4942) 47-25-12, 55-25-12 (ф); roo44@bk.ru
Красноярское	Зрюмова Екатерина Геннадьевна	663600, г. Канск, ул. Советская, д. 8, стр. 1, офис 2-7 (ООО «Эксперт-Оценка»)	(391) 277-09-22, 280-88-70; ocenkans@mail.ru

Отделение РОО	Председатель отделения	Почтовый адрес	Телефон, факс, e-mail
Краснодарское	Анисимова Любовь Константиновна	350020, г. Краснодар, ул. Красная, д. 155/2, офис 406	(861) 210-26-54; roo-krasnodar@yandex.ru
Курганское	Ломакин Владислав Васильевич	640000, г. Курган, ул. Гоголя, д. 84/II	(3522) 60-13-78; lamokinvladislav@gmail.com
Крымское	Краснова Ольга Павловна	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Козлова, д. 45А, каб. 401	(978) 789-46-07; sr0roo91@mail.ru
Курское	Аникеев Дмитрий Александрович	350004, г. Курск, ул. Димитрова, д.76, офис 301-304, ООО Фирма «Агро Плюс»	(4712) 58-35-88; dima_anikeev@mail.ru
Ленинградское областное	Консетова Вера Витальевна	195027, г. Санкт-Петербург, пр-т Шаумяна, д. 10, к. 1 (ООО «АФК-Аудит»)	(812) 326-20-06; pravlenie.roo.lo@yandex.ru, info@appraisers-lo.ru
Липецкое	Ковалев Алексей Валерьевич	398001, Липецкая обл., г. Липецк, ул. Советская, д. 3	(4742) 77-82-43, (910) 357-99-60; roolipetsk@mail.ru
Магаданское		685000, г. Магадан, почтамт, до востребования	(413) 262-28-21, 8 (914) 867-16-67; bed@online.magadan.su
Мордовское	Гришанина Валентина Васильевна	430032, г. Саранск, пр-т Ленина, 23А, офис 8	(905) 009-08-40; oss_rm@mail.ru
Московское	Дарсания Соломон Александрович	107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, 21, 2-ой этаж	(916) 690-10-39; info@moroo.ru
Московское областное	Каптур Владимир Иванович	141002, Московская обл., г. Мытищи, ул. Ядреевская, д. 4	(495) 766-45-18; b-o@list.ru, moro.roo@list.ru
Мурманское	Романенко Оксана Владимировна	183031 г. Мурманск, ул. Гагарина, д. 1, оф. 61	8 (960) 022-22-82; murmroo@mail.ru
Нижегородское	Лейфер Лев Абрамович	603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, пом. 21	(831) 220-47-08; lev_leifer@hotmail.com, nooroo@yandex.ru
Новгородское	Романов Юрий Петрович	173020, г. Великий Новгород, ул. Хутынская, д. 5, офис 21	(8162) 67-64-12, 67-64-13, 67-64-14 (ф); audit-appraise@mail.ru
Новосибирское	Вольнова Вера Александровна	630102, г. Новосибирск, ул. Зырянская, д. 55, к. 1, офис 20	(383) 325-77-02 (т/ф); no.roo@mail.ru
Омское	Амелин Олег Александрович	644024, г. Омск, ул. Щербанева, д. 27, эт. 3, офис 5	(3812) 20-04-02, 51-04-71; amelin@investaudit.ru
Оренбургское	Моргунова Ирина Викторовна	460000, г.Оренбург, ул. Новая, д. 15, кв. 32	(3532) 97-23-55, 75-48-90; oobd@mail.ru
Орловское	Широков Николай Владимирович	302028, г. Орел, ул. Брестская, д. 12, офис 47	(4862) 76-38-88; nvshirokov@rambler.ru
Пензенское	Швечков Валерий Иванович	440035, г. Пенза, ул. Ленинградская, д. 10	(8412) 68-59-89, 54-20-64 (ф); pro_roo@bk.ru, zedjohn@mail.ru
Пермское	Железнов Евгений Олегович	614000, г. Пермь, ул. Ленина, д. 50, офис 97	(342) 218-42-40, (342) 210-10-75; pro@pro-roo.ru
Приморское	Оленникова Елена Николаевна	690091, Приморский край, г. Владивосток, ул. Лазо, д. 9, офис 207	(4232) 43-20-03; kco-2004@list.ru
Псковское	Авдеева Светлана Михайловна	180016, г. Псков, ул. Байкова, д. 14-44	(8112) 58-68-62, 58-60-60; avdeyeva@rambler.ru
Ростовское	Бабенко Роман Владимирович	344029, г. Ростов-на-Дону, ул. Металлургическая, д. 102/2, офис 404АК	(863) 200-28-46 (т/ф); babenko@yandex.ru
Рязанское	Бушков Андрей Юрьевич	390013, г. Рязань, ул. Вокзальная, д. 85	(4912) 38-30-00; np_rgo@bk.ru
Самарское	Иванов Антон Владимирович	443001, г. Самара, ул. Ленинская, дом 202, к.11	(927) 600-18-38; samroo63@mail.ru, ivanovav2007@yandex.ru
Санкт-Петербургское	Шаскольский Алексей Игоревич	191186, г. Санкт-Петербург, Невский пр-т, д. 22-24, лит. А, пом. 23	(812) 703-40-90; info@rsaspb.ru, a.shaskolsky@ipp.spb.ru
Саратовское	Шалаева Любовь Михайловна	410056, г.Саратов, ул.Т.Шевченко, д.2, оф.310	8(902) 710-12-33; saratovroo@mail.ru
Сахалинское	Шустин Максим Валерьевич	693007, г. Южно-Сахалинск, ул. Больничная, д. 38	(914) 755-20-21; shustin@yandex.ru
Севастопольское	Бондаренко Наталья Владимировна	г. Севастополь, ул. Кулакова, д. 57, офис 406 ООО «Центр оценки»Профиль»	(978) 720-98-17; roosevotd@gmail.com, n.bondarenko12134@gmail.com
Смоленское	Лахурина Екатерина Геннадьевна	214018, г. Смоленск, ул. Раевского, д. 6	(920) 304-25-74; 426000@rambler.ru
Свердловское областное	Свенцкий Александр Николаевич	620027, г. Екатеринбург, п/о № 27, а/я 291	8 (343) 372-82-59, 358-52-60; alex@ocenka.org

Отделение РОО	Председатель отделения	Почтовый адрес	Телефон, факс, e-mail
Ставропольское	Каржанова Галина Николаевна	355037, г. Ставрополь, ул. Тельмана, д. 244	(8652) 94-74-14, 77-94-81 (т/ф); boos@list.ru
Тамбовское	Дубровская Ольга Васильевна	г. Тамбов, Комсомольская пл., д. 3, офис 416	(475) 253-23-08; akunskaya@mail.ru
Тверское	Чихачев Александр Алексеевич	170100, г. Тверь, ул. Трехсвятская, д. 33, оф. 27	(903) 630-74-10; trooro@mail.ru
Томское	Хлопцов Дмитрий Михайлович	634034, Томская обл., г. Томск, Набережная р. Ушайки, д. 10	(3822) 51-08-22, 51-08-74; poo-tomsk@mail.ru, mail@tokko.tomsk.ru
Тульское	Доценко Андрей Владимирович	300012, г. Тула, ул. Ф. Энгельса, д. 155, офис 228, ООО «ФЕДБЕЛ»	(4872) 35-34-59; dotcent@mail.ru
Тюменское	Катаева Инесса Леонидовна	г. Тюмень, ул. Харьковская, д. 83а, к. 4, офис 519	(3452) 55-01-90; iinessa@yandex.ru, tmnroo@mail.ru
Тывинское	Канчыыр Октябрина Маадыр-ооловна	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Кочетова, д. 53, офис 2	(923) 381-53-18 kanchyur1@mail.ru
Ульяновское	Емельянов Сергей Валентинович	432032, г. Ульяновск, ул. Федерации, д. 61	(8422) 44-44-44, 44-34-34; experts@mv.ru
Хабаровское	Бригидина Светлана Юрьевна	680000, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Дзержинского, д. 21а, офис 301	(4212) 31-13-36; roo-khv@yandex.ru
Хакаское	Юров Алексей Алексеевич	655150, Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Чертыгашева, д. 72	(902) 467-03-03
Ханты-Мансийское	Шестопал Елена Анатольевна	628600, ХМАО, Тюменская обл., г. Нижневартовск, ул. Омская, д. 4а, офис 213	(3466) 41-59-99; (902) 853-10-93; ocenka@bti-nvartovsk.ru
Челябинское	Лежнев Сергей Васильевич	454084, г. Челябинск, ул. Каслинская, 23	(922) 699-82-72; chelroo@chelroo.ru
Чувашское	Пашкевич Надежда Михайловна	428003, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Гагарина, д. 27	(8352) 57-41-30 (т/ф); chrroo@mail.ru
Чукотское	Артемчук Екатерина Николаевна	689000, ЧАО, г. Анадьрь, ул. Беринга, д. 11, кв. 5	(924) 666-00-77; kartemchuk@gmail.com
Якутское	Козырева Ольга Владимировна	677000, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Дзержинского, д. 1, офис 7	(4112) 42-20-80, 42-08-36 (т/ф); kozyreva.yro@gmail.com
Ямало-Ненецкое	Голубева Оксана Викторовна	629307, г. Новый Уренгой-7, а/я 39	(3494) 22-17-03; viktm@bk.ru; vik_golub@mail.ru
Ярославское	Витвицкий Юрий Викторович	150000, г. Ярославль, ул. Депутатская, д. 3, офис 13	(4852) 72-82-36, 72-88-12 (ф); roo-yar@mail.ru
Еврейская автономная область	Воротилкин Михаил Алексеевич	679016, Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Пушкина, д. 5А, кв. 25	(426) 222-17-83, (924) 201-16-38; btb@zmail.ru
Республика Бурятия	Содномова Дарима Агвановна	670047, г. Улан-Удэ, ул. Сахьяновой, д. 38	(3012) 43-42-81, 43-49-55; neks.ocenka@mail.ru
Республика Дагестан	Алиев Гаджимурад Магомедович	367012, Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Даниялова, д. 16	(8722) 67-96-20, 67-83-25; dag_roo1@mail.ru
Кабардино-Балкарская республика	Любиева Оксана Владимировна	360000, Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, ул. Пушкина, д. 56	(88662) 44-35-22; lubieva@mail.ru
Республика Башкортостан	Сарбашев Степан Захарович	450000, Республика Башкортостан, г. Уфа, а/я 1124	(347) 248-79-32, (347) 272-23-51; bro-roo@ufamail.ru
Карачаево-Черкесская республика	Ураскулов Барадин Хасанович	369000, Карачаево-Черкесская Республика, г. Черкесск, ул. Первомайская, д. 48	(8782) 25-06-18; narsana@mail.ru
Республика Коми	Кеслер Анастасия Валеотевна	167000, Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Гаражная, д. 9, каб. 409	(912) 864-65-50; srorookomi@yandex.ru
Республика Марий-Эл	Ложкина Ирина Дмитриевна	424031, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Первомайская, д. 100-44	(8362) 46-01-94; elza_first@rambler.ru
Республика Северная Осетия – Алания	Мамаев Сергей Петрович	362040, РСО-Алания, г. Владикавказ, ул. Маяковского, д. 26А	(8672) 40-47-39, 49-11-63 tot-bek@mail.ru
Республика Татарстан	Захматов Дмитрий Юрьевич	420097, Республика Татарстан, г. Казань ул. Академическая, д. 2, офис 201	(843) 537-93-07, (987) 424-72-22; z_dmitry@bk.ru
Удмуртская республика	Собин Иван Леонидович	426004, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Пастухова, д. 49	(3412) 65-82-20; ivan-gora@mail.ru
Чеченская республика	Амирхаджиев Иса Нурдинович	364024, Чеченская Республика, г. Грозный, ул. Грибоедова, д. 110, а/я 601	(928) 290-68-68; chro@mail.ru

Уважаемые коллеги!

Инициатива издания данной серии книг, включающей в себя три задачника по отдельным направлениям оценки, принадлежит Совету молодых оценщиков РОО. Основная цель, которую авторы поставили перед собой, – обобщить имеющиеся типы задач, разобрать ход их решений, привести основные теоретические предпосылки расчетов.

Отличительной чертой изданных задачников является то, что в каждом сборнике присутствует методический раздел, где в сжатом виде даны основные предпосылки применения всех подходов и методов оценки. В отличие от иных изданий, сборники содержат подробные алгоритмы решения каждого практического задания.

Изучив все задачники данной серии, любой оценщик научится понимать последовательность действий и выбирать верный алгоритм решения существующих на сегодняшний день задач по оценке бизнеса, недвижимого и движимого имущества.

Авторы будут благодарны за отзывы, пожелания и конструктивные замечания к сборникам, которые можно направлять непосредственно им, по следующим адресам:

Вольнова В.А. – sibocenka@bk.ru

Балакина Е.П. – e.p.balakina@mail.ru

Байрамова Е.Р. – e.r.bairamova@yandex.com

Семенцов Н.С. – sementsov_n@bk.ru

Подоляк Т.И. – bt159@bk.ru

Шипкова Э.В. – Shipkova.ev@gmail.com



Приобрести сборники задач можно в Российском обществе оценщиков по адресу: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5
Тел. (495) 662-74-25
E-mail: metod@srroo.ru



ИНГОССТРАХ

Время для жизни

www.ingos.ru

Управление страхования
ответственности
Отдел страхования финансовых
и профессиональных рисков
Россия, Москва, ул. Лесная, д. 41
8 499 973 92 03
prof-msk@ingos.ru

Страхование профессиональной ответственности оценщиков