



Николай Баринов FRICS

НОВЫЕ РЕДАКЦИИ ФСО №1-3

ПРИМЕНЯЕМ, РАЗМЫШЛЯЯ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

2015

ПРИМЕНЕНИЕ НОВЫХ ФСО 1-3

Вступили в силу (вместе с ФСО 8-11) 29 сентября 2015 г.
(приказ МЭР от 10.07.15 №467, опубликован 18.09.15 + 10 дней).

При исполнении договоров, заключенных до вступления стандартов в силу, руководствуемся ФСО, указанными в этих договорах (письмо МЭР от 02.11.15 №Д22и-744).

Альтернативная точка зрения: ФСО3, а также требования «специализированных» ФСО к составлению отчета применяются к отчетам, составляемым после вступления стандартов в силу, т.е. начиная с 30.09.2015.



НОВАЦИИ ФСО 1-3 (ПЛЮСЫ)

- СУЩЕСТВЕННОЕ СОКРАЩЕНИЕ ПЛОХО ФОРМАЛИЗУЕМЫХ ТРЕБОВАНИЙ, УТОЧНЕНИЕ РЯДА ФОРМУЛИРОВОК. ОЖИДАЕМ УМЕНЬШЕНИЯ СПОРОВ, ПОРОЖДЕННЫХ СУБЪЕКТИВНЫМИ ТРАКТОВКАМИ ОЦЕНЩИКА И ЭКСПЕРТА (РЕЦЕНЗЕНТА) ТРЕБОВАНИЙ ФСО.
- СОКРАЩЕНИЕ ФОРМАЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ, В ЧАСТНОСТИ К СОСТАВЛЕНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ, КОТОРОЕ ПОЗВОЛИТ СОКРАТИТЬ ЕГО ОБЪЕМ БЕЗ ПОТЕРИ СОДЕРЖАНИЯ.
- ВВЕДЕНИЕ НОВЫХ ВАЖНЫХ ПОНЯТИЙ, В ЧАСТНОСТИ, НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ ОЦЕНКИ, РАСШИРЕНИЕ СПИСКА РАЗРЕШЕННЫХ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ВИДОВ СТОИМОСТИ, И ДР.

В ЦЕЛОМ – БОЛЬШЕ ДОВЕРИЯ ОЦЕНЩИКУ.



НОВАЦИИ ФСО 1-3 (МИНУСЫ)

НЕБРЕЖНОСТЬ ФОРМУЛИРОВОК, А ТАКЖЕ ИХ НЕСОГЛАСОВАННОСТЬ (В Т.Ч. - КОНЦЕПТУАЛЬНЫХ) КАК ВНУТРИ ФСО 1-3, ТАК И С ДРУГИМИ ДЕЙСТВУЮЩИМИ ФСО И 135ФЗ, НАПРИМЕР:

- ЗАПРЕТ (ИЛИ ЖЕСТКОЕ ОГРАНИЧЕНИЕ) ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИНФОРМАЦИИ О СОБЫТИЯХ ПОСЛЕ ДАТЫ ОЦЕНКИ (ФСО1) VS РАЗРЕШЕНИЕ ТАКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО10);
- ИНЫЕ РАСЧЕТНЫЕ ВЕЛИЧИНЫ НЕ РАССМАТРИВАЮТСЯ КАК РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ (ФСО3) VS РАССМАТРИВАЮТСЯ КАК ТАКОВЫЕ (ПО КРАЙНЕЙ МЕРЕ, ДЛЯ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ) ФСО7;
- ПРЕДСТАВЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ В ВИДЕ КОНКРЕТНОГО ЧИСЛА С ОКРУГЛЕНИЕМ (ФСО1) VS ЧИСЛА (БЕЗ ОКРУГЛЕНИЯ), СОПРОВОЖДАЕМОГО СУЖДЕНИЕМ ОБ ИНТЕРВАЛЕ (ФСО7);
- ПРЕДСТАВЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТА В ВИДЕ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ (ФСО1) VS НЕДОПУСТИМОСТИ ТАКОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ (RICS);
- ИНЫЕ ВИДЫ СТОИМОСТИ М.Б. ИСПОЛЬЗОВАНЫ ИЗ МЕЖДУНАРОДНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ, НО МСФО, ДЕЙСТВУЮЩИЕ В РФ, НЕ УПОМЯНУТЫ;
- ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РАЗНЫХ ТЕРМИНОВ ДЛЯ ОДНОГО ПОНЯТИЯ: ИНТЕРВАЛ (ФСО7) VS ДИАПАЗОН И ИНТЕРВАЛ (ФСО1); НОМЕР ОТЧЕТА (ФСО3) VS ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР (135ФЗ);



ПРОГРАММА НОВЫХ ФСО – ОСОБЫЙ ПУТЬ?

- МСО-2011 (13) СТРУКТУРНО СОДЕРЖАТ ТРИ БАЗОВЫХ СТАНДАРТА И СТАНДАРТЫ ПО ОЦЕНКЕ АКТИВОВ, ОТРАЖАЮЩИЕ ОСОБЕННОСТИ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ. ОБЯЗАТЕЛЬНЫ – БАЗОВЫЕ. АНАЛОГИЧНАЯ СТРУКТУРА - У СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ RICS. ЭТО ПРЕДПОЛАГАЕТ НЕПРОТИВОРЕЧИВОСТЬ ТРЕБОВАНИЙ БАЗОВЫХ И «СПЕЦИАЛЬНЫХ» СТАНДАРТОВ.
- ИЗ ПРЕАМБУЛ ФСО 1-3 ИСЧЕЗЛА ФОРМУЛИРОВКА «РАЗРАБОТАН С УЧЕТОМ МЕЖДУНАРОДНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ». В «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ» ФСО 7-11 ЭТА ФОРМУЛИРОВКА СОХРАНЕНА.
- В ФСО 8-11 ПОЯВИЛСЯ ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ РАЗДЕЛ, ЗАКРЕПЛЯЮЩИЙ ПРИОРИТЕТ ТРЕБОВАНИЙ ЭТОГО СТАНДАРТА НАД ТРЕБОВАНИЯМИ ЛЮБЫХ ДРУГИХ ФСО. ПО АНАЛОГИИ ТАК ЖЕ БУДЕМ ПОСТУПАТЬ И С ФСО7.
- ДОРОЖНАЯ КАРТА ПО ОД НЕ УПОМИНАЕТ СОЗДАНИЕ СВОДА ФСО.



НОВЫЕ ФСО 1-3 – ОБЛЕГЧЕНИЕ ИЛИ ЗАТРУДНЕНИЕ РАБОТЫ?

- В некоторой части – облегчение. Меньше рутины.
- Однако несогласованности и противоречия в нормативных актах (ФСО, 135ФЗ) – головная боль, прежде всего, оценщика, как самого нижнего звена в пирамиде отношений.
- Из «затруднений» можно указать
 - необходимость определять интервал неопределенности промежуточных результатов оценки, некорректное определение существенного отличия результатов (п.25 ФСО1);
 - требование двух подписей в отчете, составляемом в форме электронного документа (п.6 ФСО3)



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

Николай Баринов

FRICS, к.т.н., с.н.с.
директор по научно-методической работе

e-mail: N.Barinov@intconsulting.ru

mobile: [+7 921 941 9037](tel:+79219419037)

http: www.intconsulting.ru

