**Рекомендации по применению стандартов оценки (включая стандарты, введенные**

**приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200)**

**при проведении оценки объектов недвижимости**

**Представленные рекомендации включают весь порядок проведения оценки недвижимости, изложенные в Федеральном законе «Об оценочной деятельности
в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 в редакции от 02.07.2021; в общих федеральных стандартах оценки (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200), вступающих в силу с 07.11.2022.**

**Принятые сокращения:**

**ФЗ-135 -** Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 в редакции от 02.07.2021;

**ФСО I/2022 -** федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с **07.11.2022**;

**ФСО II/2022 -** федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»[[1]](#footnote-1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с **07.11.2022**;

**ФСО III/2022 -** федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с **07.11.2022**;

**ФСО IV/2022 -** федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с **07.11.2022**;

**ФСО V/2022 -** федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с **07.11.2022**;

**ФСО VI/2022 -** федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивший в силу с **07.11.2022**;

**ФСО №7/2014 -** Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, вступивший в силу с 25.09.2014;

**ФСО №9/2015 -** Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утв. приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327, вступивший в силу с 29.09.2015 в соответствии с Приказом Минэкономразвития № 467 от 10.07.2015;

**Общий принцип:**

**Приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I–VI до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. № 884 (см. ч.3 п.4 ФСО I/2022).**

**ФСО I/2022, п.17: Понятия "должен", "следует", "может" в ФСО /2022 применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:**

**1) понятие "должен" указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;**

**2) понятие "следует" указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и
при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения; = должен, но при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;**

***3) понятие "может" указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо
не использовать ту или иную возможность.***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Источник требования** | **Требования и рекомендации** | **Степень обязательности выполнения** | **Выполнение требования:****Да/ Нет/Не требуется** |
| **ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ[[2]](#footnote-2) СТОИМОСТИ[[3]](#footnote-3)** |
| 1 | ФСО III/2022 п.1  | **Процесс оценки включает следующие действия:** |  |
| 1.1 | ФСО III/2022 подп. 1 п. 1 | согласование задания на оценку заказчиком оценки[[4]](#footnote-4) и оценщиком или юридическим лицом[[5]](#footnote-5), с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных ФЗ-135; | Процесс оценки в обязательном порядке должен включать перечисленные действия. |  |
| 1.2 | ФСО III/2022 подп. 2 п. 1 | сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; | Оценщик должен собирать достаточную информацию; при сборе информации оценщик должен учитывать перечисленные факторы. |  |
| 1.2.1 | ФСО III/2022 п. 10 | В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. При этом оценщик учитывает: |  |
| 1.2.1.1 | ФСО III/2022 подп. 1 п. 10 | допущения[[6]](#footnote-6) оценки; |  |
| 1.2.1.2 | ФСО III/2022 подп. 2 п. 10 | компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки. |  |
| *1.2.1.0* | *ФСО III/2022 п. 10* | *Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников*. |  |
| *1.2.0* | *ФСО III/2022 п. 11* | *Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.* |  |
| 1.2.2 | ФСО III/2022 п. 12 | В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки.  | Оценщик должен использовать информацию, доступную участникам рынка **на дату оценки**; отступление от данного правила возможно только в перечисленных случаях. |  |
| *1.2.2.1* | *ФСО III/2022 подп. 1 п. 12* | *Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:**если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);**если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.* | *может использовать информацию только при соблюдении приведенных условий.* |  |
| 1.2.3 | ФСО III/2022 п. 13 | Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. | Форма подтверждения определяется (выбирается) оценщиком из предложенных ниже способов (вариантов). |  |
| 1.2.3.1 | ФСО III/2022 п. 13 | Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку. | Должен определить объем данных и форму подтверждения. |  |
| 1.2.3.2 | ФСО III/2022 подп. 1 п. 13 | Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:путем заверения заказчиком копий документов и материалов; | Обязательно должен быть использован один из двух способов подтверждения информации |  |
| 1.2.3.3 | ФСО III/2022 подп. 2 п. 13 | путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика. |  |
| 1.2.4 | ФСО III/2022 п. 9 | Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки. | Оценщик должен отказаться от оценки при наступлении соответствующих условий. |  |
| 1.3 | ФСО III/2022 подп. 3 п. 1 | применение подходов[[7]](#footnote-7) к оценке, включая выбор методов[[8]](#footnote-8) оценки и осуществление необходимых расчетов; | Оценщик должен рассмотреть возможность применения всех подходов, но может мотивированно отказаться от того или иного подхода |  |
| 1.3.1 | ФСО V/2022 п. 1 | При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. | Оценщик должен использовать подход (подходы) из перечисленных |  |
| *1.3.1.0* | *ФСО V/2022 п. 1* | *Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.* |  |
| 1.3.2 | ФСО V/2022 п. 2 | В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. | Должен рассмотреть возможность применения всех подходов (отразить в отчете об оценке), но может использовать один. |  |
| *1.3.2.0* | *ФСО V/2022 п. 2* | *Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.*  |  |
| 1.4 | ФСО III/2022 подп. 4 п. 1 | согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), | Согласование полученных результатов является обязательным при применении более чем одного подхода |  |
| 1.4.1 | ФСО V/2022 п.3 | При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов.  | Согласование результатов, полученных разными подходами, является обязательным |  |
|  | ФСО V/2022 п.3 | В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. | Должен, при условии существенных расхождений. |  |
|  | ФСО V/2022 п.3 | Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа.  | При несущественном расхождении результатов оценщик может применять среднюю арифметическую величину без обоснования. При существенном расхождении оценщик должен обосновать применяемый им алгоритм взвешивания  |  |
| *В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.* |  |
| 1.5 | ФСО III/2022 подп. 4 п. 1 | определение итоговой стоимости объекта оценки; | Определение итоговой стоимости является должным элементом процесса оценки. |  |
| *1.5.0.* | *ФСО I/2022 п.14* | *результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели[[9]](#footnote-9) оценки с учетом допущений[[10]](#footnote-10) и ограничений[[11]](#footnote-11) оценки.* |  |
| 1.6 | ФСО III/2022 подп. 5 п. 1 | составление отчета об оценке объекта оценки (далее отчет об оценке) | Составление отчета является должным элементом процесса оценки. |  |
| *1.6.0.1* | *ФСО I/2022 п. 15* | *Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.* |  |
| *1.6.0.2* | *135-ФЗ ст.11* | *Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.* |  |
| *1.6.0.3* | *135-ФЗ ст.11* | *В случаях, предусмотренных ФЗ-135, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, отчет подлежит опубликованию в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.* |  |
| 1.7 | ФСО III/2022 п.3 | В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций[[12]](#footnote-12) по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России. | В процессе оценки, а также согласно ст. 15 ФЗ-135 оценщик должен «соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также положениям методических рекомендаций[[13]](#footnote-13) по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.». |  |
| *2.0* | *ФСО III/2022 п.2* | ***Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.*** |  |
| **ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ** |
| 1 | 135-ФЗ ст.10 | Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме | должен |  |
| 1.1 | ФСО IV/2022 п.2 | в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку |  |
| 2 | 135-ФЗ ст.10 | Договор на проведение оценки должен содержать: |  |
| 2.1 | 135-ФЗ ст.10[[14]](#footnote-14) | Цель оценки | должен |  |
| 2.2 | 135-ФЗ ст.10 | Описание объекта или объектов оценки, позволяющее провести их идентификацию | должен |  |
| 2.3 | 135-ФЗ ст.10 | Вид определяемой стоимости объекта оценки | должен |  |
| 2.4 | 135-ФЗ ст.10 | Размер денежного вознаграждения за проведение оценки | должен |  |
| 2.5 | 135-ФЗ ст.10[[15]](#footnote-15) | Дату определения стоимости объекта оценки[[16]](#footnote-16) | должен |  |
| 2.6 | 135-ФЗ ст.10 | Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в соответствии с ФЗ-135 | должен |  |
| 2.7 | 135-ФЗ ст.10 | Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик и место нахождения этой организации | должен |  |
| 2.8 | 135-ФЗ ст.10 | Указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки | должен |  |
| 2.9 | 135-ФЗ ст.10 | Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | должен |  |
| 2.10 | 135-ФЗ ст.10[[17]](#footnote-17) | Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение требований договора на проведение оценки и договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности | должен |  |
| 2.11 | 135-ФЗ ст.10[[18]](#footnote-18) | Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ-135: | должен |  |
| 2.11.1 | 135-ФЗ ст.16 | - Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. | должен отказаться от проведения оценки при соблюдении условий. |  |
| 2.11.2 | 135-ФЗ ст.16 | - Проведение оценки объекта оценки не допускается, если: | должен отказаться от проведения оценки при соблюдении условий. |  |
| 2.11.2.1 | 135-ФЗ ст.16 | - в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора; |  |
| 2.11.2.2 | 135-ФЗ ст.16 | - оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика. |  |
| 2.11.3 | 135-ФЗ ст.16 | - Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки | **Рекомендация** соотносить данное требование с предпосылками, допущениями и ограничениями, на которых должна основываться оценка; должен отказаться от проведения оценки при соблюдении условий. |  |
| 2.11.4 | 135-ФЗ ст.16 | - Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки. | должен отказаться от проведения оценки при соблюдении условий. |  |
| 2.11.5 | 135-ФЗ ст.16 | - Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации. | должен отказаться от проведения оценки при соблюдении условий. |  |
| 3 | 135-ФЗ ст.10 | Для договора Заказчика с юридическим лицом: сведения об оценщике/оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков | должен |  |
| 4 | 135-ФЗ ст.10 | Для объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям – Заказчик – лицо, уполномоченное собственником на совершение сделок с объектами | должен проверить. Если Заказчик не уполномочен - должен отказаться |  |
|  |  | **Рекомендации** |  |
| *1.0* | *135-ФЗ ст.8.1* | *Указывать* ***в Договоре*** *обязательность проводимой оценки[[19]](#footnote-19) (при проведении таковой), в т.ч.* |  |
| *1.0.1* | *135-ФЗ ст.8.1* |  *- для уведомления Заказчика оценки о его обязанности включать информацию об отчете об оценке объекта оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в течение десяти рабочих дней по истечении шести месяцев с даты составления отчета об оценке объекта оценки. Положения применяются к оценке объекта оценки, отчет о которой был принят заказчиком оценки после 1 апреля 2016 года.* |  |
| **ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ** |
| 1 | ФСО IV/2022 п.1 | **Задание на оценку**  |  |  |
| 1.1 | ФСО IV/2022 п.1 | является неотъемлемой частью договора на проведение оценки | должен |  |
| 1.2 | ФСО IV/2022 п.1 | или представлено в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных ФЗ-135 |  |
| 1.3 | ФСО IV/2022 п.2 | Задание на оценку согласовывается заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания в составе договора на оценку | должен |  |
| *1.4.0* | *ФСО IV/2022 п.2* | *Уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке* |  |
| 2 | ФСО IV/2022 п.3 | **Задание на оценку должно содержать следующую информацию:** | должен |  |
| 2.1 | ФСО IV/2022 подп. 1 п. 3, ФСО №7 п.8  | Объект оценки, в т.ч.: | должен |  |
| 2.1.0 | ФСО IV/2022 подп. 1 п. 3 | Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик. Требования к идентификации объекта оценки по отдельным видам объектов оценки устанавливаются соответствующими специальными федеральными стандартами оценки | Объект оценки должен быть описан через его количественные и качественные характеристики |  |
| 2.1.1 | ФСО №7 п.8  | состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | обязательно |  |
| 2.1.2 | ФСО №7 п.8  | характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | обязательно |  |
| 2.2 | ФСО IV/2022 подп. 1 п. 3 | Права на объект оценки | Все подпункты (1-10) п. 3 являются должными, т.к. описывают обязательное содержание задания на оценку, если в самих подпунктах не указано иное (подп. 2 про ссылки на НПА). |  |
| 2.2.1 | ФСО IV/2022 подп. 1 п. 3 | описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений | должен. |  |
| 2.2.2 | ФСО №7 пп.7,8  | В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное. | В отсутствие документов должен исходить из отсутствия прав, ограничений т.д. (если об это не сказано в задании на оценку). |  |
| 2.2.3 | ФСО №7 п.7  | права, учитываемые при отсутствии документального подтверждения[[20]](#footnote-20) – по заданию на оценку | Должен учитывать, если есть в задании на оценку |  |
| 2.3 | ФСО IV/2022 подп. 2 п. 3 | Цель оценки[[21]](#footnote-21) | должен |  |
| 2.3.1 | ФСО I/2022 подп. 2 п. 3 | которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, | должен |  |
| 2.3.1.1 | ФСО IV/2022 подп. 2 п. 3 | в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо) | должен (если применимо) |  |
| 2.4 | ФСО IV/2022 подп. 3 п. 3 | Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом | должен |  |
| 2.5 | ФСО IV/2022 подп. 4 п. 3 | Вид стоимости[[22]](#footnote-22) и предпосылки[[23]](#footnote-23) стоимости, если это необходимо в соответствии с пп.17 и 22 ФСО II/2022 «Виды стоимости» | должен, если это необходимо в соответствии с пп.17 и 22 ФСО II/2022 |  |
| *2.5.0* | *ФСО II/2022 п.10* | *Предпосылки стоимости, типичные для каждого из видов стоимости, содержатся в определении данного вида стоимости и раскрыты ФСО II/2022* |  |
| *2.5.1.* | *ФСО II/2022 п.12* | ***В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:*** |  |
| *2.5.1.1.0* | *ФЗ-135 ст.3 ч.2, ФСО II/2022 подп. 1 п. 12, ФСО II/2022 п.13* | *Рыночная стоимость объекта оценки [1] (далее - рыночная стоимость) 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:* |  |
| *2.5.0.1.1.1* | *ФСО II/2022 подп. 1 п. 13* | *одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;* |  |
| *2.5.0.1.1.2* | *ФСО II/2022 подп. 2 п. 13* | *стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;* |  |
| *2.5.0.1.1.3* | *ФСО II/2022 подп. 3 п. 13* | *объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;* |  |
| *2.5.0.1.1.4* | *ФСО II/2022 подп. 4 п. 13* | *цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;* |  |
| *2.5.0.1.1.5* | *ФСО II/2022 подп. 5 п. 13* | *платеж за объект оценки выражен в денежной форме.* |  |
| 2.5.1.1.2 | ФСО II/2022 п. 14 | *Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.* |  |
| При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. | Должен не учитывать |  |
| *К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.* |  |
| 2.5.1.1.3 | ФСО II /2022 п. 19 | *Если в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок.* |  |
| При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи. | Должен не принимать во внимание фактор вынужденной продажи, если определяется рыночная стоимость. |  |
| *2.5.1.1.4.0* | *ФСО II /2022 п. 17* | *С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки.* |  |
| 2.5.1.2 | ФСО II/2022 подп. 2 п. 12, ФСО II/2022 п. 15 | *Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки.* |  |
| Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки. | Должен учитывать |  |
| *2.5.1.3* | *ФЗ-135 ст.3 ч.5,**ФСО II/2022 подп. 3 п. 12, ФСО II/2022 п.16* | *Инвестиционная стоимость [2] - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом.*  |  |
|  | *ФЗ-135 ст.3 ч.5,**ФСО II/2022 подп. 3 п. 12, ФСО II/2022 п.16* | При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца. | Должен учитывать. |  |
| 2.5.1.4 | ФСО II/2022 подп. 4 п. 12;ФСО II/2022 п.22 | иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ-135.Если законодательством, нормативными правовыми актами или иными документами, в соответствии с которыми действует заказчик оценки, предусмотрена оценка стоимости, вид которой не определен или отсутствует в п.12 ФСО II/2022, должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие положениям ФСО II/2022. В этом случае в задании на оценку и отчете об оценке должны быть указаны предпосылки, основания для их установления и выбранный вид стоимости.При этом необходимо учитывать положения ст.7 ФЗ-135 о предположении об установлении рыночной стоимости объекта оценки. | должен |  |
| 2.5.1.5 | ФЗ-135 ст.3 ч.4ФСО II/2022 п.20 | *Для целей оценки, требующих установления цены сделки в предпосылке вынужденной продажи, может быть определена ликвидационная стоимость согласно ч.4 ст.3 ФЗ-135, под которой понимается 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.* |  |
|  | ФЗ-135 ст.3 ч.4ФСО II/2022 п.20 | При определении стоимости в предпосылке о вынужденной продаже необходимо установить конкретные чрезвычайные обстоятельства, вынуждающие продавца продавать объект способом, не соответствующим рыночным, и определить последствия влияния этих обстоятельств на стоимость. | Должен установить |  |
| 2.5.2. | ФСО II /2022 п.3 | Предпосылки стоимости включают следующее: | Предпосылки из приведенного списка должны быть указаны. Список может быть дополнен иными предпосылками. |  |
| 2.5.2.1 | ФСО II /2022 подп. 1 п. 3 | предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним[[24]](#footnote-24); |  |
| 2.5.2.2 | ФСО II /2022 подп. 2 п. 3 | участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники)[[25]](#footnote-25); |  |
| 2.5.2.3 | ФСО II /2022 подп. 3 п. 3, ФСО IV/2022 подп. 5 п. 3 | дата оценки[[26]](#footnote-26); |  |
| 2.5.2.4 | ФСО II /2022 подп. 4 п. 3 | предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование[[27]](#footnote-27), текущее использование[[28]](#footnote-28), иное конкретное использование (в частности, ликвидация[[29]](#footnote-29)); |  |
| 2.5.2.5 | ФСО II /2022 подп. 5 п. 3 | характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка[[30]](#footnote-30) в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи[[31]](#footnote-31). |  |
| 2.5.2.6 | ФСО II /2022 п.21 | Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже должны быть указаны в задании на оценку и отчете об оценке объекта оценки и соответствовать цели оценки. | должен |  |
| 2.6 | ФСО III/2022 п.8, ч.1 | Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком | должен |  |
| 2.6.1 | ФСО IV/2022 подп. 6 п. 3 | Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II[[32]](#footnote-32) ФСО III/2022 «Процесс оценки», если они известны на момент составления задания на оценку | должен, если они известны на момент составления задания на оценку |  |
| 2.6.2 | ФСО IV/2022 подп. 7 п. 3 | Ограничения оценки в соответствии с разделом III[[33]](#footnote-33) ФСО III/2022 «Процесс оценки», если они известны на момент составления задания на оценку | должен, если они известны на момент составления задания на оценку |  |
| 2.6.3 | ФСО IV/2022 подп. 8 п. 3 | Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации | должен |  |
| 2.7 | ФСО IV/2022 подп. 9 п. 3 | Указание на форму составления отчета об оценке (в соответствии с ч.2 ст.11 ФЗ-135[[34]](#footnote-34)) | должен |  |
| 2.8 | ФСО IV/2022 подп. 10 п. 3 | Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку | должен |  |
| 2.8.1 | ФСО №7 п.5  | Указание на условия осмотра объекта оценки, отличные от проведения оценщиком или его представителем осмотра объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки | Осмотр объекта оценки является должным если в задании на оценку не указано иное.Указание на причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра является обязательным |  |
| 2.8.2 | ФСО №7 п.30  | Указание на отсутствие **обязанности** оценщика после проведения процедуры согласования приводить в отчете суждение о возможных границах интервала полученной стоимости | Указание на границы интервала является должным, если в задании на оценку не указано иное. |  |
|  |  |  |  |  |
| 2.8.2.1. |  | особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют; | должен |  |
| 2.8.2.2 | порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации; | должен |  |
| 2.8.2.3 | необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки). Если на этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена (выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов, то такое условие должно быть включено в задание на оценку. | должен |  |
| 2.8.2.4 | ФСО VI/2022 п.10 | В случае если это предусмотрено заданием на оценку, в отчет об оценке должны быть включены расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. | Должен при условии, если это предусмотрено заданием на оценку. |  |
| *2.9.0* | *ФСО IV/2022 п.4* | *Задание на оценку может включать следующую информацию:* |  |
| *2.9.0.1* | *ФСО VI/2022 п.9, ч.2* | *Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов … могут устанавливаться заданием на оценку* |  |
| *2.9.0.1.1* | *ФСО IV/2022 подп. 1 п. 4* | *состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки* |  |
| *2.9.0.1.2* | *ФСО IV/2022 подп. 2 п. 4* | *необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов* |  |
| *2.9.0.1.3* | *ФСО IV/2022 подп. 3 п. 4* | *сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)* |  |
| *2.9.0.1.4* | *ФСО IV/2022 подп. 4 п. 4* | *формы представления итоговой стоимости (например, в виде интервала значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость в соответствии с п.14[[35]](#footnote-35) ФСО I/2022 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»* |  |
| *2.9.0.1.5* | *ФСО IV/2022 подп. 5 п. 4* | *специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации), не противоречащие ФСО VI/2022 «Отчет об оценке»* |  |
| *2.9.0.1.6* | *ФСО IV/2022 подп. 6 п. 4* | *указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки* |  |
| *2.9.0.2* | *ФСО №7 п.9*  | *Могут быть указаны иные расчетные величины:* |  |
| *2.9.0.2.1* | *рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях);* |  |
| *2.9.0.2.2* | *затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;* |  |
| *2.9.0.2.3* | *убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях;* |  |
| *2.9.0.2.4* | *затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.* |  |
| **ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ** |
| 1. | ФСО VI п.2 | **При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):** | должен |  |
| 1.1 | ФСО VI подп. 1 п. 2 | в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная[[36]](#footnote-36) информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; | должен |  |
| 1.2 | ФСО VI подп. 2 п. 2 | существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; | должен |  |
| *1.2.0* | *ФСО VI/2022 п.9* | *Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов зависят от целей оценки, специфики объекта оценки и проведенного исследования, а также могут устанавливаться заданием на оценку.* |  |
| 1.2.1 | ФСО VI п.8 | Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом:- в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);- в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.К раскрытию источников информации применимы положения пп.9 и 10 ФСО VI/2022. | должен |  |
| 1.3 | ФСО VI подп. 3 п. 2 | отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки. | должен |  |
| 1.4 | 135-ФЗ ст.11 | Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. | должен |  |
| 2 | 135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.3 | **Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с ч.2 ст.11 ФЗ-135** | Должен составить отчет в одной из двух указанных форм |  |
| 2.1 | 135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4 | **Отчет на бумажном носителе должен быть: (в соответствии с ч.7 ст.11 ФЗ-135)** | должен |  |
| 2.1.1 | 135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4 | пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа), | должен |  |
| 2.1.2 | 135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4 | подписан оценщиком[[37]](#footnote-37) или оценщиками, которые провели оценку, | должен |  |
| 2.1.3 | 135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4 | скреплен личной печатью оценщика или оценщиков, | должен |  |
| 2.1.4 | 135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4 | либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор | должен |  |
| 2.2 | 135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.5 | **Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть:** | должен |  |
| 2.2.1 | 135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.5 | подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщика или оценщиков, которые провели оценку, | должен |  |
| 2.2.2 | ФСО VI п.5 | а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор, или уполномоченным им лицом. | должен |  |
| 3.3 | ФСО VI/2022 п.6 | *Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений).* |  |
| В таком случае оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пп. 4 и 5 ФСО VI/2022. | должен |  |
| 4 | ФСО VI/2022 п.6 | **Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью.** | должен |  |
| **ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ (независимо от вида определенной стоимости)**[[38]](#footnote-38) |
|  | ФСО VI/2022 п.7 | В соответствии со ст.11 ФЗ-135 и ФСО VI/2022 в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: | должен |  |
| 1 | 135-ФЗ ст.11,ФСО VI/2022 подп. 1 п. 7 | **дата составления отчета;** | должен |  |
| 2 | 135-ФЗ ст.11,ФСО VI/2022 подп. 1 п. 7 | **порядковый номер отчета;** | должен |  |
| 3 | 135-ФЗ ст.11,ФСО VI/2022 подп. 2 п. 7 | **основание[[39]](#footnote-39) для проведения оценщиком оценки объекта оценки;** | должен |  |
| 4 | ФСО VI/2022 подп. 3 п. 7 | **информация, содержащаяся в задании на оценку, в т.ч.:** | должен,  |  |
| 4.1 | 135-ФЗ ст.11 | дата проведения оценки объекта оценки / дата определения стоимости объекта оценки; | должен |  |
| 4.2 | 135-ФЗ ст.11 | Задачи проведения оценки | должен |  |
| 4.3 | 135-ФЗ ст.11[[40]](#footnote-40) | Цель/цели оценки объекта оценки, в т.ч. | должен |  |
| 5 | 135-ФЗ ст.11,ФСО VI/2022 подп. 4 п. 7 | **сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, в том числе** | должен |  |
| 5.1 | 135-ФЗ ст.11,ФСО VI/2022 подп. 4 п. 7 | фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика | должен |  |
| 5.2 | ФСО VI/2022 подп. 4 п. 7 | сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков) | должен |  |
| 6 | ФСО VI/2022 подп. 5 п. 7 | **сведения о заказчике оценки:** | должен |  |
| 6.1 | ФСО VI/2022 подп. 5 п. 7 | фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо; | должен |  |
| реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения, если заказчиком является юридическое лицо; | должен |  |
| 7 | ФСО VI/2022 подп. 6 п. 7 | **сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор** (реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения); | должен |  |
| 8 | 135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 7 п. 7 | **сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ-135;** | должен |  |
| 9 | ФСО VI/2022 подп. 8 п. 7 | **информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки** | должен |  |
| 10 | ФСО VI/2022 подп. 9 п. 7 | **указание на** | должен |  |
| 10.1 | 135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 9 п. 7 | используемые стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, | должен |  |
| 10.2 | ФСО VI/2022 подп. 9 п. 7 | методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, | должен |  |
| 10.3 | ФСО VI/2022 подп. 9 п. 7 | или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций; | должен |  |
| 11 | 135-ФЗ ст.11,ФСОVI/2022 подп. 10 п. 7 | **точное описание объекта оценки[[41]](#footnote-41), а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу:** | должен |  |
| 11.1 | 135-ФЗ ст.11,ФСОVI/2022 подп. 10 п. 7 | реквизиты юридического лица | должен |  |
| 11.1.1 | ФСОVI/2022 подп. 10 п. 7 | полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения | должен |  |
| 11.2 | 135-ФЗ ст.11,ФСОVI/2022 подп. 10 п. 7 | балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии) | должен при наличии. |  |
| 11.3 | ФСОVI/2022 подп. 10 п. 7 | количественные характеристики объекта оценки | должен |  |
| 11.4 | ФСОVI/2022 подп. 10 п. 7 | качественные характеристики объекта оценки | должен |  |
| 11.5 | 135-ФЗ ст.11ФСОVI/2022 подп. 10, 15 п. 7 | перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | должен |  |
| 11.6 | 135-ФЗ ст.11 | перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения | должен |  |
| 12 | 135-ФЗ ст.11, ФСОVI/2022 подп. 11 п. 7 | **принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 ФСО III/2022 «Процесс оценки»** | должен |  |
| 12.1 | ФСО III/2022 п.8 | Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть раскрыты в отчете об оценке | должен |  |
| 12.2 | ФСОVI/2022 подп. 11 п. 7 | в том числе не отраженные в задании на оценку; | должен |  |
| 12.2.1 | 135-ФЗ ст.14 | В случае если отказ в предоставлении указанной оценщиком в запросе информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете | Должен указать, если отсутствие информации существенно влияет. |  |
| 12.2.2 | ФСО №7 п.5  | Причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра | должен |  |
| 12.2.3 | ФСО №7 п.6  | Проведение совместной оценки земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда) **при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок** | Должен, если нет документов |  |
| 12.2.4 | ФСО №7 п.7  | Проведение оценки исходя из предположения об отсутствии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений) и загрязнений, в отсутствие их документального подтверждения, с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра либо задания на оценку | должен |  |
| *12.2.6.0.2* | *135-ФЗ ст.12[[42]](#footnote-42)* | *Разъяснение о сроке достоверности отчета для целей совершения сделки* |  |
| 13 | ФСОVI/2022 подп. 12 п. 7 | **анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;** | должен |  |
| 13.1 | ФСО №7 п.11  | Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности. | Должен соблюдать последовательность при анализе рынка. При этом оценщик должен отразить в отчете процедуру анализа  |  |
| 13.1.1 | ФСО №7 п.11а  | анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки | должен |  |
| 13.1.2 | ФСО №7 п.10  | Исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости | должен |  |
| 13.1.2.1 | ФСО №7 п.11б  | определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта | Должен при условии наличия данных. |  |
| 13.1.2.2 | ФСО №7 п.11в  | анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен | должен |  |
| 13.1.2.3 | ФСО №7 п.11г  | анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке, с приведением интервалов значений этих факторов | должен |  |
| 13.1.3 | ФСО №7 п.11д  | основные выводы относительно рынка в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы | должен |  |
| 14 | ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 | **описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая:** | должен |  |
| 14.1 | 135-ФЗ ст.11 ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 | **последовательность определения стоимости объекта оценки (см. раздел таблицы «ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ»)** | должен |  |
| *14.2.0* | *ФСО №7 п.12)* | ***Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости*** |  |
| *14.2.0.1* | *ФСО №7 п.13* | *Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.* |  |
| *14.2.0.2* | *ФСО №7 п.14*  | *Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.* |  |
| *14.2.1* | *ФСО №7*  | ***Порядок определения НЭИ*** | ***За исключением случаев, когда рассмотрение НЭИ не требуется (согласно заданию на оценку)*** |  |
| 14.2.1.1 | ФСО №7 п.16  | Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов | должен определяться с учетом объектов капитального строительства, если оценивается земельный участок с объектами. |  |
| 14.2.1.2 | ФСО №7 п.16  | Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. | Должен проводиться. Отказ от проведения возможен только при наличии его обоснования в отчете |  |
| 14.2.1.3 | ФСО №7 п.17  | Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. | должен |  |
| 14.2.1.4 | ФСО №7 п.18  | Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости | должен |  |
| *14.2.1.0* | *ФСО №7 п.19*  | *Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости* |  |
| 14.2.1.5 | ФСО №7 п.20  | Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта | должен |  |
| 14.2.1.5.1 | ФСО №7 п.20  | При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования. | должен |  |
| 14.2.1.6 | ФСО №7 п.21  | Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора | должен |  |
| 14.2.2 | ФСО №7 п.15  | *Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.*  |  |
|  | ФСО №7 п.15  | При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. | Должен руководствоваться. |  |
| 14.3 | ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 | **описание применения подхода (подходов) к оценке, включая:** | должен |  |
| 14.3.1 | ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 | обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать (вместо комментария может быть приведено обоснование); | должен |  |
| 14.3.1.1 | ФСО №7 п.15  | Использование результатов анализа НЭИ для выбора подходов и методов оценки объекта оценки (при определении рыночной стоимости) | должен |  |
| 14.3.2 | ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 | процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты; | должен |  |
| 14.3.2.1 | ФСО №7 п.15  | Использование результатов анализа НЭИ для выбора сопоставимых объектов при применении каждого подхода (при определении рыночной стоимости) | должен |  |
| 14.3.2.2 | ФСО №7 п.25  | Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности | Может использовать иную методологию только при соблюдении указанных принципов. |  |
| 14.3.2.3 | ФСО №7 п.25  | При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. | должен |  |
| 14.3.3 | 135-ФЗ ст.11 | Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки | Должен, если считает сведения существенно важными |  |
| 14.3.4 | ФСО №7 п.29  | В рамках выбранного подхода (при недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке) на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, *которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки* | Может указывать. |  |
| *14.4.0* | *ФСО V/2022 п.4* | ***Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.*** |  |
| 14.4.1 | ФСО V/2022 п.5 | Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: | Должен |  |
| 14.4.1.1 | ФСО V/2022 подп. 1 п. 5 | активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке); | Должен учитывать каждый критерий по объему и качеству информации. |  |
| 14.4.1.2 | ФСО V/2022 подп. 2 п. 5 | доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами); |  |
| 14.4.1.3 | ФСО V/2022 подп. 3 п. 5 | актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени); |  |
| 14.4.1.4 | ФСО V/2022 подп. 4 п. 5 | степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов). |  |
| *14.4.2.0* | *ФСО V/2022 п.6* | *Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений[[43]](#footnote-43)). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).* |  |
| 14.4.3 | ФСО V/2022 п.7, ч.1 | *Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому* |  |
| при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать: | Должен учитывать. Отказ от учета возможен только путем его обоснования. |  |
| 14.4.3.1 | ФСО V/2022 подп. 1 п. 7 | возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения; | Должен |  |
| 14.4.3.2 | ФСО V/2022 подп. 2 п. 7 | период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации); | Должен |  |
| 14.4.3.3 | ФСО V/2022 подп. 3 п. 7 | соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения. | Должен |  |
| 14.4.4 | ФСО V/2022 п.7, ч.2 | Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем. | Должен |  |
| *14.4.5.0* | *ФСО V/2022 п.8* | *Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются: цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;* |  |
| 14.4.6 | ФСО V/2022 п.9 | Основные этапы сравнительного подхода: | Оценщик должен отразить процедуры в отчете об оценке |  |
| 14.4.6.1 | ФСО V/2022 подп. 1 п. 9 | определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки; | Должен |  |
| 14.4.6.2 | ФСО V/2022 подп. 2 п. 9 | выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них; | Должен |  |
| 14.4.6.3 | ФСО V/2022 подп. 3 п. 9 | сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки; | Должен |  |
| 14.4.6.4 | ФСО V/2022 подп. 4 п. 9 | внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости); | Должен |  |
| 14.4.6.5 | ФСО V/2022 подп. 5 п. 9 | согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений п.3 ФСО V/2022.  | Должен, Возможен опосредованный учет корректировок, например, регрессионным анализом  |  |
| *При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.* |  |
| 14.4.7 | ФСО V/2022 п.10 | В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: | Должен |  |
| 14.4.7.1 | ФСО V/2022 подп. 1 п. 10 | учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу; | Должен |  |
| 14.4.7.2 | ФСО V/2022 подп. 2 п. 10 | использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок; | Должен, Возможен опосредованный учет корректировок, например, регрессионным анализом  |  |
| 14.4.7.3 | ФСО V/2022 подп. 3 п. 10 | учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках; | Должен |  |
| 14.4.7.4 | ФСО V/2022 подп. 4 п. 10 | рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами; | Должен |  |
| 14.4.7.5 | ФСО V/2022 подп. 5п. 10 | учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости. | Должен |  |
| 14.4.8 | ФСО №7 п.22  | При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения: | должен |  |
| *14.4.8.0* | *ФСО №7 п.22ж)*  | *помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования* |  |
| 14.4.8.1 | ФСО №7 п.22а)  | сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений; | Должен применять. |  |
| 14.4.8.2 | ФСО №7 п.22б)  | в качестве объектов-аналогов используются объекты, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным; | должен учитывать. |  |
| 14.4.8.3 | ФСО №7 п.22в)  | при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке; | должен учитывать. |  |
| *14.4.8.4.0* | *ФСО №7 п.22д)*  | *в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественными методами оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетаниями.* |  |
| 14.4.8.4.1 | ФСО №7 п.22д) | при применении качественных методов оценка выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода | должен учитывать. |  |
| 14.4.8.4.2 | ФСО №7 п.22д)  | при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта | должен учитывать. |  |
| 14.4.8.4.3 | ФСО №7 п.22д)  | при применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости | должен учитывать. |  |
| 14.4.8.5 | ФСО №7 п.22г)  | для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема; | должен учитывать. |  |
| 14.4.8.5 | ФСО №7 п.22е)  | для сравнения объекта оценки с другими объектами, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения: | должен учитывать, но перечень элементов сравнения является открытым. |  |
| 14.4.8.5.1 | ФСО №7 п.22е)  | передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; | должен учитывать. |  |
| 14.4.8.5.2 | ФСО №7 п.22е)  | условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); | должен учитывать. |  |
| 14.4.8.5.3 | ФСО №7 п.22е)  | условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия); | должен учитывать. |  |
| 14.4.8.5.4 | ФСО №7 п.22е)  | условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); | должен учитывать. |  |
| 14.4.8.5.5 | ФСО №7 п.22е | вид использования и (или) зонирование; | должен учитывать. |  |
| 14.4.8.5.6 | ФСО №7 п.22е)  | местоположение объекта; | должен учитывать. |  |
| 14.4.8.5.7 | ФСО №7 п.22е)  | физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики; | должен учитывать. |  |
| 14.4.8.5.8 | ФСО №7 п.22е)  | экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики); | должен учитывать. |  |
| 14.4.8.5.9 | ФСО №7 п.22е)  | наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; | должен учитывать. |  |
| 14.4.8.5.10 | ФСО №7 п.22е | другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | должен учитывать. |  |
| *14.5.0* | *ФСО V/2022 п.11* | ***Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод*** |  |
| 14.5.1 | ФСО V/2022 п.12 | Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать: | Должен. |  |
| 14.5.1.1 | ФСО V/2022 подп. 1 п. 12 | способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка); | Должен: обязательные критерии. |  |
| 14.5.1.2 | ФСО V/2022 подп. 2 п. 12 | степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта). |  |
| 14.5.2 | ФСО №7 п.23  | При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения: | должен |  |
| *14.5.2.0* | *ФСО №7 п.23а)*  | *доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;* |  |
| *14.5.2.0.1* | *ФСО №7 п.23з)*  | *оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.* |  |
| 14.5.2.1 | ФСО №7 п.23ж)  | для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; | Должен. Отказ от рассмотрения возможен только при наличии его обоснования в отчете |  |
| *14.5.3* | *ФСО V/2022 п.13* | *В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).* |  |
| *14.5.3.0* | *ФСО №7 п.23б)*  | *в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;* |  |
| 14.5.3.1 | ФСО V/2022 п.14 | Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации. | должен. |  |
| 14.5.3.1.1 | ФСО №7 п.23в)  | методом прямой капитализации: применяется для оценки объектов, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов 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, аналогичных оцениваемому объекту | должен учитывать. |  |
| 14.5.3.2 | ФСО V/2022 п.15 | В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском. | должен |  |
| 14.5.3.2.1 | ФСО №7 п.23г)  | методом дисконтирования денежных потоков: применяется для оценки объектов, генерирующих или способных генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичные объекты | должен учитывать. |  |
| 14.5.3.2.2 | ФСО №7 п.23д)  | методом капитализации по расчетным моделям: применяется для оценки объектов, генерирующих регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости объектов в будущем | должен учитывать. |  |
| 14.5.4 | ФСО V/2022 п.16 | Основные этапы доходного подхода: | Должен: реализовать. Оценщик должен отразить процедуры в отчете. |  |
| 14.5.4.1 | ФСО V/2022 подп. 1 п. 16 | выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал; |  |
| 14.5.4.2 | ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 | определение денежного потока. |  |
| 14.5.4.2.1 | ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 | В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период. |  |
| 14.5.4.2.2 | ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 | В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется: |  |
| 14.5.4.2.3 | ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 | определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода); |  |
| 14.5.4.2.4 | ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 | прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования; |  |
| 14.5.4.2.5 | ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 | определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки; |  |
| 14.5.4.3 | ФСО V/2022 подп. 3 п. 16 | определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку; |  |
| 14.5.4.4 | ФСО V/2022 подп. 4 п. 16 | приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации. |  |
| 14.5.4.5 | ФСО V/2022 п.17 | На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск. | должен |  |
| 14.5.4.6 | ФСО V/2022 п.18 | При выборе прогнозного периода учитываются: | должен учитывать. |  |
| 14.5.4.6.1 | ФСО V/2022 подп. 1 п. 18 | оставшийся срок полезного использования объекта оценки; |  |
| 14.5.4.6.2 | ФСО V/2022 подп. 2 п. 18 | период, на который доступна информация для составления прогноза; |  |
| 14.5.4.6.3 | ФСО V/2022 подп. 3 п. 18 | период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно. |  |
| 14.5.4.7 | ФСО V/2022 п.19 | При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями: | Должен. Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете |  |
| 14.5.4.7.1 | ФСО V/2022 подп. 1 п. 19 | ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки; | Должен. Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете |  |
| 14.5.4.7.2 | ФСО V/2022 подп. 2 п. 19 | ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка; | Должен. Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете |  |
| 14.5.4.7.3 | ФСО V/2022 подп. 3 п. 19 | прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки. | Должен. Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете |  |
| 14.5.4.8 | ФСО V/2022 п.20, ч.1 | Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода. | Должен. Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете |  |
| *Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода.* |  |
| 14.5.4.9 | ФСО V/2022 п.20, ч.2 | При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать: | Должен. Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете |  |
| 14.5.4.9.1 | ФСО V/2022 подп. 1 п. 20 | срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами); | Должен. Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете |  |
| 14.5.4.9.2 | ФСО V/2022 подп. 2 п. 20 | потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода; | Должен. Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете |  |
| 14.5.4.9.3 | ФСО V/2022 подп. 3 п. 20 | заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода; | Должен. Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете |  |
| 14.5.4.9.4 | ФСО V/2022 подп. 4 п. 20 | циклический характер деятельности или использования объекта оценки. | Должен. Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете |  |
| *14.5.4.10.0* | *ФСО V/2022 п.21* | *При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:* |  |
| *14.5.4.10.0.1* | *ФСО V/2022 подп. 1 п. 21* | *модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;* |  |
| *14.5.4.10.0.2* | *ФСО V/2022 подп. 2 п. 21* | *метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;* |  |
| *14.5.4.10.0.3* | *ФСО V/2022 подп. 3 п. 21* | *методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;* |  |
| *14.5.4.10.0.4* | *ФСО V/2022 подп. 4 п. 21* | *метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.* |  |
| 14.5.4.11 | ФСО V/2022 абз. 1 п. 22 | Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости). | должен |  |
| 14.5.4.12 | ФСО V/2022 абз. 2 п. 22 | *Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.* |  |
| При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать: | Должен. Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете |  |
| 14.5.4.12.1 | ФСО V/2022 подп. 1 п. 22 | вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки; | Должен. Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете |  |
| 14.5.4.12.2 | ФСО V/2022 подп. 2 п. 22 | допущения оценки; | Должен. Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете |  |
| 14.5.4.12.3 | ФСО V/2022 подп. 3 п. 22 | вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие; | Должен. Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете |  |
| 14.5.4.12.4 | ФСО V/2022 подп. 4 п. 22 | факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями: | Должен. Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете |  |
| 14.5.4.12.4.1 | ФСО V/2022 подп. 4 п. 22 | вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие); | Должен. Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете |  |
| 14.5.4.12.4.2 | ФСО V/2022 подп. 4 п. 22 | сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта); | Должен. Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете |  |
| 14.5.4.12.4.3 | ФСО V/2022 подп. 4 п. 22 | срок полезного использования объекта оценки; | Должен. Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете |  |
| 14.5.4.12.4.4 | ФСО V/2022 подп. 4 п. 22 | специфические риски объекта оценки. | Должен. Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете |  |
| 14.5.4.13 | ФСО V/2022 п.23 | В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно. | Должен не допускать. |  |
| 14.5.4.12 | ФСО №7 п.23е)  | структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода | Должен. |  |
| *14.6.0* | *ФСО V/2022 п.24* | ***Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.*** |  |
| 14.6.1 | ФСО V/2022 п.25 | Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать: | Должен. |  |
| 14.6.1.1 | ФСО V/2022 подп. 1 п. 25 | возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке; | Должен. |  |
| 14.6.1.2 | ФСО V/2022 подп. 2 п. 25 | надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан. | Должен. |  |
| 14.6.2 | ФСО V/2022 п.26 | В рамках затратного подхода применяются следующие методы: | должен применять |  |
| *14.6.2.1* | *ФСО V/2022 подп. 1 п. 26* | *метод затрат воспроизводства или затрат замещения;* |  |
| *14.6.2.1.1* | *ФСО V/2022 п.27* | *Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.* |  |
| 14.6.2.1.2 | ФСО V/2022 п.28 | *Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.*  |  |
| Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях: | Должен. Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете |  |
| 14.6.2.1.2.1 | ФСО V/2022 подп. 1 п. 28 | полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией; | Должен. Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете |  |
| 14.6.2.1.2.2 | ФСО V/2022 подп. 2 п. 28 | затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта. | Должен. Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете |  |
| 14.6.2.2 | ФСО V/2022 п.29 | Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения: | Должен. Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете |  |
| 14.6.2.2.1 | ФСО V/2022 подп. 1 п. 29 | расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение); | Должен. Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете |  |
| 14.6.2.2.1.1 | ФСО V/2022 п.31 | Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя. | Должен. Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете |  |
| 14.6.2.2.1.2 | ФСО V/2022 п.32 | При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки: | Должен рассмотреть |  |
| 14.6.2.2.1.2.1 | ФСО V/2022 подп. 1 п. 32 | на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки; |  |
| 14.6.2.2.1.2.2 | ФСО V/2022 подп. 2 п. 32 | на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью; |  |
| 14.6.2.2.1.2.3 | ФСО V/2022 подп. 3 п. 32 | на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным. |  |
| 14.6.2.2.2 | ФСО V/2022 подп. 2 п. 29 | определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки; |  |
| *14.6.2.2.2.1* | *ФСО V/2022 п. 33* | *Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):* |  |
| *14.6.2.2.2.1.1* | *ФСО V/2022 подп. 1 п. 33* | *физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);* |  |
| *14.6.2.2.2.1.2* | *ФСО V/2022 подп. 2 п. 33* | *функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;* |  |
| *14.6.2.2.2.1.3* | *ФСО V/2022* *подп. 3 п. 33* | *экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.* |  |
| 14.6.2.2.3 | ФСО V/2022 подп. 3 п. 29 | вычет совокупного обесценения (износа) из обшей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки. | Должен |  |
| *14.6.2.3* | *ФСО V/2022 подп. 2 п. 26* | *метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.* |  |
| *14.6.2.3* | *ФСО V/2022 п.30* | *Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента.* |  |
| 14.6.3 | ФСО №7 п.24  | При применении затратного подхода для оценки недвижимости оценщик учитывает следующие положения: | Должен учитывать. |  |
| *14.6.3.0.1* | *ФСО №7 п.24а)*  | *затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;* |  |
| *14.6.3.0.2* | *ФСО №7 п.24в)*  | *затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке,* |  |
| *14.6.3.0.3* | *ФСО №7 п.24в)*  | *а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);* |  |
| 14.6.3.1 | ФСО №7 п.24б)  | затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства; | Должен, если нет обоснования делать иначе. |  |
| 14.6.4 | ФСО №7 п.24г | в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности: | Должен, если нет обоснования делать иначе. |  |
| 14.6.4.1 | ФСО №7 п.24г)  | Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный | должен |  |
| 14.6.4.1.1 | ФСО №7 п.24д)  | для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования | должен учитывать. |  |
| 14.6.4.2 | ФСО №7 п.24г),ж),е)  | Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства. Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ. Расчет затрат на создание проводится на основании: | должен учитывать. |  |
| 14.6.4.2.1 | ФСО №7 п.24е)  | данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;сметных расчетов;информации о рыночных ценах на строительные материалы;других данных; | должен учитывать. |  |
| 14.6.4.3 | ФСО №7 п.24г), (Оценка недвижимости) | Определение прибыли предпринимателя | должен учитывать. |  |
| 14.6.4.3.1 | ФСО №7 п.24з)  | для целей оценки рыночной стоимости: на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок | должен учитывать. |  |
| 14.6.4.4 | ФСО №7 п.24г) | Определение износа и устареваний | должен учитывать. |  |
| 14.6.4.4.1 | ФСО №7 п.24и)  | Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости объектов в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости | должен учитывать. |  |
| 14.6.4.5 | ФСО №7 п.24г)  | Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний | должен учитывать. |  |
| 14.6.4.6 | ФСО №7 п.24г)  | Определение стоимости объекта как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства | должен учитывать. |  |
| 14.7 | ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 | **согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки;** | Должен. |  |
| 14.7.1 | ФСО №7 п.27  | В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. | должен |  |
| 14.7.2 | ФСО №7 п.28  | В процессе согласования промежуточных результатов оценки, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости | должен учитывать. |  |
| *14.8.0* | *ФСО №7 п.29*  | *При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.* |  |
| 15 | 135-ФЗ ст.11, ФСОVI/2022 подп. 14 п. 7 | **итоговая величина стоимости[[44]](#footnote-44) объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.** | должен |  |
| 15.1 | ФСО №7 п.30  | **После проведения процедуры согласования оценщик в отчете приводит:** | должен |  |
| 15.1.1 | ФСО №7 п.30  | указание итогового результата оценки стоимости недвижимости | должен |  |
| 15.1.2 | ФСО №7 п.30  | суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное | должен |  |
| 15.2 | ФСОVI/2022 подп. 14 п. 7 | **Если в задании на оценку в соответствии с п.4 ФСО IV/2022, не указана форма представления итоговой стоимости, то результат оценки должен быть представлен в виде числа** | должен |  |
| 15.3 | ФСОVI/2022 п.10 | **В случае если это предусмотрено заданием на оценку, в отчет об оценке должны быть включены расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.** | должен |  |
| *15.4.0* | *ФСОVI/2022 п.11* | ***В отчет об оценке могут быть включены иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки. К таким сведениям может относиться в том числе описание факторов неопределенности, которые существенно влияют на результаты оценки, в частности связанных с ограничениями оценки, если они имели место в процессе оценки.*** |  |
| **Обращаем внимание:** |  |
| **ТРЕБОВАНИЯ К ХРАНЕНИЮ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ КОПИЙ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ, НА ОСНОВАНИИ КОТОРЫХ ПРОВОДИЛАСЬ ОЦЕНКА**  |
| 1 | **Оценщик обязан** |  |
| 1.1 | 135-ФЗ ст.15 | Обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки | должен |  |
| 1.2 | 135-ФЗ ст.15[[45]](#footnote-45), ФСО VI/2022 п.12 | Хранить копии подписанных им отчетов, а также копии документов и материалов, на основании которых проводилась оценка, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение **трех лет** с даты составления отчета | должен |  |
| 1.3 | 135-ФЗ ст.15 | В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию | должен |  |
| 1.4 | 135-ФЗ ст.15 | Представлять ежеквартально в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, информацию о подписанных им в указанный период отчетах с указанием даты составления отчета и его порядкового номера, объекта оценки, вида определенной стоимости | должен |  |
| 2 | **Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, обязано** |  |
| 2.1 | 135-ФЗ ст.15.1 | Обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки | должен |  |
| 2.2 | 135-ФЗ ст.15.1 | Предоставлять саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности | должен |  |
| 2.3 | 135-ФЗ ст.15.1 | Предоставлять в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям | должен |  |
| 2.4 | 135-ФЗ ст.15.1 | Хранить копию отчета или копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение **трех лет** с даты составления отчета | должен |  |

1. ***Предпосылка и допущение*** *(а также: предположение, гипотеза, разрешение, дозволение, догадка, домысел, подозрение, позволение, условность, согласие, постулат, условие, мысль, положение, причина, исходный пункт, предыстория, концепция, основа, основание, принцип, санкционирование, тезис, утверждение, вывод, суждение (см.: https://sinonim.org/s/%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BF%D0%BE%D1%81%D1%8B%D0%BB%D0%BA%D0%B0; https://classes.ru/all-russian/russian-dictionary-synonyms-term-18363.htm)) – суть синонимы, что следует и из сопоставления содержания разделов I и II ФСО II/2022 и раздела II ФСО III/2022 и представляют одно – условия проведения оценки, учитывающие особенности предполагаемой сделки или использования объекта оценки, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, оказывающие влияние на результат оценки. Представляется, что разница в том, что предпосылка – условие для проведения оценки (в задании на оценку), а допущение – условие при проведении оценки (в отчете об оценке). Естественно (см. ч.2 п.5 ФСО III/2022), допущение в отчете должно соответствовать предпосылкам задания на оценку.* [↑](#footnote-ref-1)
2. *Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. / ФСО I/2022 п.6.* [↑](#footnote-ref-2)
3. *Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки. / ФСО I/2022 п.7.* [↑](#footnote-ref-3)
4. *При проведении оценки заказчик оценки* ***вправе****:*

*требовать и получать от оценочной компании, оценщика обоснование выводов по результатам оценки;*

*получать от оценочной компании, оценщика отчет об оценке в срок, установленный договором на проведение оценки;*

*осуществлять иные права, вытекающие из договора на проведение оценки.*

*При проведении оценки заказчик оценки* ***обязан****:*

*содействовать оценочной компании, оценщику в своевременном и полном проведении оценки, создавать для этого соответствующие условия, предоставлять необходимые информацию и документацию, давать по устному или письменному запросу оценочной компании, оценщика исчерпывающие разъяснения и подтверждения в устной и письменной форме, а также запрашивать необходимые для проведения оценки сведения у третьих лиц;*

*не предпринимать каких бы то ни было действий, направленных на сокрытие (ограничение доступа) информации и документации, запрашиваемых оценочной компанией, оценщиком. Наличие в запрашиваемых оценочной компанией, оценщиком для проведения оценки информации и документации сведений, содержащих коммерческую тайну, не может являться основанием для отказа в их предоставлении;*

*своевременно оплачивать услуги оценочной компании, оценщика в соответствии с договором на проведение оценки, в том числе в случае, если результаты проведения оценки не согласуются с позицией заказчика оценки;*

*исполнять требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и иные обязанности, вытекающие из договора на проведение оценки. Ст.15.2. ФЗ-135.* [↑](#footnote-ref-4)
5. *Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки (далее также - оценочная компания),* ***обязано****:*

*иметь в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено;*

*соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками;*

*страховать свою ответственность за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности на срок не менее чем один год. Страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая в течение срока действия договора обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, не может быть менее чем пять миллионов рублей;*

*предоставлять банковскую гарантию, обеспечивающую надлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки, в случае, если исполнение обязательств по такому договору должно быть обеспечено банковской гарантией, в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации или договором на проведение оценки;*

*обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;*

*сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;*

*предоставлять по требованию заказчика договор обязательного страхования ответственности оценщика, заключенный в соответствии со статьей 24.7 настоящего Федерального закона;*

*не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;*

*предоставлять саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности;*

*предоставлять в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям;*

*хранить копию отчета или копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета;*

*предоставлять оценщику, с которым юридическое лицо заключило трудовой договор, информацию о несоответствии этого юридического лица требованиям настоящей статьи, а также сведения о любых изменениях указанной информации не позднее трех дней с даты возникновения таких несоответствий и (или) изменений.*

*Юридическое лицо, заключившее с заказчиком договор на проведение оценки,* ***вправе****:*

*запрашивать у заказчика оценки необходимые для проведения оценки информацию и документацию;*

*отказаться от проведения оценки объекта оценки и расторгнуть договор на проведение оценки в случае, если заказчик не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы. Ст.15.1. ФЗ-135.* [↑](#footnote-ref-5)
6. *Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. / ФСО I/2022 п.10.* [↑](#footnote-ref-6)
7. *Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. / ФСО I/2022 п.11 (Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки).* [↑](#footnote-ref-7)
8. *Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. / ФСО I/2022 п.12.* [↑](#footnote-ref-8)
9. *Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. / ФСО I/2022 п.9.* [↑](#footnote-ref-9)
10. *Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. / ФСО I/2022 п.10.* [↑](#footnote-ref-10)
11. *В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. / ФСО III /2022 п.7.* [↑](#footnote-ref-11)
12. *Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России. / ФСО I/2022 п.13.* [↑](#footnote-ref-12)
13. *Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России. / ФСО I/2022 п.13.* [↑](#footnote-ref-13)
14. *Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014.* [↑](#footnote-ref-14)
15. *Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014.* [↑](#footnote-ref-15)
16. *Датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. 135-ФЗ ст.10.* [↑](#footnote-ref-16)
17. *Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014.* [↑](#footnote-ref-17)
18. *Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014.* [↑](#footnote-ref-18)
19. *135-ФЗ ст.8: Проведение оценки объектов оценки является* ***обязательным****:*

*- в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:*

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

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

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

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

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

*- а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:*

*- при национализации имущества;*

*- при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;*

*- при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;*

*- при изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд;*

*- при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.* [↑](#footnote-ref-19)
20. *Если в задании на оценку нет, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав /см. ФСО №7 п.7.* [↑](#footnote-ref-20)
21. *Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. / ФСО I/2022 п.9.* [↑](#footnote-ref-21)
22. *Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. / ФСО II/2022 п.1.* [↑](#footnote-ref-22)
23. *Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки. / ФСО II/2022 п.2.* [↑](#footnote-ref-23)
24. *Предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой. / ФСО II /2022 п.11.* [↑](#footnote-ref-24)
25. *Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками. / ФСО II /2022 п.4.* [↑](#footnote-ref-25)
26. *Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки. / ФСО II /2022 п.5.* [↑](#footnote-ref-26)
27. *Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.*

*Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.*

*Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.*

*Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки. / ФСО II /2022 п.6.* [↑](#footnote-ref-27)
28. *Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки. / ФСО II /2022 п.6.* [↑](#footnote-ref-28)
29. *Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи. / ФСО II /2022 п.7.*

*В предпосылке о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию. Такая стоимость может быть определена в предпосылке добровольной либо вынужденной продажи частей. Рыночная стоимость в предпосылке о ликвидации предполагает добровольную продажу. / ФСО II /2022 п.18.* [↑](#footnote-ref-29)
30. *Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя. / ФСО II /2022 п.8.* [↑](#footnote-ref-30)
31. *Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки. Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях. / ФСО II /2022 п.9.* [↑](#footnote-ref-31)
32. *ФСО III/2022, раздел II. Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки*

*4. В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.*

*5. Допущения, указанные в пункте 4 настоящего федерального стандарта оценки, подразделяются на две категории:*

*допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;*

*допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).*

*Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.*

*Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.*

*6. Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке.* [↑](#footnote-ref-32)
33. *ФСО III/2022, раздел III. Ограничения оценки*

*7. В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки.*

*8. Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке.*

*9. Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки.* [↑](#footnote-ref-33)
34. *ФЗ-135, ст.11, ч.2: Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.* [↑](#footnote-ref-34)
35. *ФСО I/2022, п.14 (ч.2): Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.* [↑](#footnote-ref-35)
36. *Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.*

*В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:*

*информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);*

*проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;*

*допущений и ограничений оценки.*

*Существенность зависит в том числе от цели оценки. / ФСО I/2022 п.16* [↑](#footnote-ref-36)
37. *Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 настоящего Федерального закона. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате. Ст.4 ФЗ-135.* [↑](#footnote-ref-37)
38. *Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014.* [↑](#footnote-ref-38)
39. *Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки указанных в статье 5 настоящего Федерального закона объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа. Суд, арбитражный суд, третейский суд самостоятельны в выборе оценщика. Расходы, связанные с проведением оценки объекта оценки, а также денежное вознаграждение оценщику подлежат возмещению (выплате) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Ст.9 ФЗ-135* [↑](#footnote-ref-39)
40. *Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014.*  [↑](#footnote-ref-40)
41. *К объектам оценки (также – имущество./ ФСО №9 п.1 (Оценка для целей залога)) относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте / ФСО №9 п.3 (Оценка для целей залога)/ и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации./ ФСО №9 п.3 (Оценка для целей залога).* [↑](#footnote-ref-41)
42. *Рекомендация в связи с включением в ФЗ-135 с 22.07.2014 дополнения в ст.12: Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.* [↑](#footnote-ref-42)
43. *Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. / ФСО I/2022 п.8.* [↑](#footnote-ref-43)
44. *В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность. Суд, арбитражный суд, третейский суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации. Ст.13 ФЗ-135.* [↑](#footnote-ref-44)
45. *Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014.* [↑](#footnote-ref-45)