**Таблица 12з. Анализ соответствия договора на проведение оценки и отчета об оценке объекта недвижимости**

**требованиям законодательства РФ в области оценочной деятельности**

**с 07.11.2022 по ХХ.ХХ.20ХХ для целей залога**

**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)», 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).**

|  |
| --- |
| **Таблица №1****ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ** |
| **№** | **Параметр** | **Источник требования** | **Есть / Нет/ Частично/ не требуется** |
| 1 | Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме | 135-ФЗ ст.10 |  |
| 1.1 | в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку | ФСО IV/2022 п.2 |  |
| 2 | Договор на проведение оценки должен содержать: | 135-ФЗ ст.10 |  |
| 2.1 | Цель оценки | 135-ФЗ ст.10[[1]](#footnote-1) |  |
| *2.1.0* | *При заключении договора на проведение оценки для целей залога заказчик может проинформировать оценщика о существующем или потенциальном залогодержателе.* | *ФСО №9/2015 п.4* |  |
| 2.1.1 | При наличии у залогодержателя общедоступных специальных требований, предъявляемых к оценке в целях залога, не противоречащих законодательству Российской Федерации и требованиям федеральных стандартов оценки, оценщик должен проинформировать заказчика о наличии таких специальных требований. Оценщик учитывает данные специальные требования залогодержателя, если это оговаривается в задании на оценку. | ФСО №9/2015 п.4 |  |
| 2.2 | Описание объекта или объектов оценки, позволяющее провести их идентификацию | 135-ФЗ ст.10 |  |
| 2.3 | Вид определяемой стоимости объекта оценки | 135-ФЗ ст.10 |  |
| 2.4 | Размер денежного вознаграждения за проведение оценки | 135-ФЗ ст.10 |  |
| 2.5 | Дату определения стоимости объекта оценки[[2]](#footnote-2) | 135-ФЗ ст.10[[3]](#footnote-3) |  |
| 2.6 | Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в соответствии с ФЗ-135 | 135-ФЗ ст.10 |  |
| 2.7 | Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик и место нахождения этой организации | 135-ФЗ ст.10 |  |
| 2.8 | Указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки | 135-ФЗ ст.10 |  |
| 2.9 | 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 | 135-ФЗ ст.10 |  |
| 2.10 | 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 | 135-ФЗ ст.10[[4]](#footnote-4) |  |
| 2.11 | Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ-135: | 135-ФЗ ст.10[[5]](#footnote-5) |  |
| 2.11.1 | - 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. | 135-ФЗ ст.16 |  |
| 2.11.2 | - Проведение оценки объекта оценки не допускается, если: | 135-ФЗ ст.16 |  |
| 2.11.2.1 | - в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора; | 135-ФЗ ст.16 |  |
| 2.11.2.2 | - оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика. | 135-ФЗ ст.16 |  |
| 2.11.3 | - 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 | 135-ФЗ ст.16 |  |
| 2.11.4 | - Размер оплаты оценщику (*и/или*) размер денежного вознаграждения (*по договору*) за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки. | 135-ФЗ ст.16 |  |
| 2.11.5 | - 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. | 135-ФЗ ст.16 |  |
| 3 | Для договора Заказчика с юридическим лицом: сведения об оценщике/оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков | 135-ФЗ ст.10 |  |
| 4 | Для объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям – Заказчик – лицо, уполномоченное собственником на совершение сделок с объектами | 135-ФЗ ст.10 |  |
|  | **Рекомендации** |  |
| *1.0* | *Указывать* ***в Договоре*** *обязательность проводимой оценки[[6]](#footnote-6) (при проведении таковой), в т.ч.* | *135-ФЗ ст.8.1* |  |
| *1.0.1* |  *- 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.* | *135-ФЗ ст.8.1* |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Таблица №2****ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ** | **Наличие в отчете:** |
| **№** | **Параметр** | **Источник требования** | **Есть / Нет/ Частично/ не требуется** |
| 1 | **Задание на оценку**  | ФСО IV/2022 п.1 |  |  |
| 1.1 | является неотъемлемой частью договора на проведение оценки | ФСО IV/2022 п.1 |  |  |
| 1.2 | или представлено в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных ФЗ-135 | ФСО IV/2022 п.1 |  |  |
| 1.3 | Задание на оценку согласовывается заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания в составе договора на оценку | ФСО IV/2022 п.2 |  |  |
| *1.4.0* | *Уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке* | *ФСО IV/2022 п.2* |  |  |
| 2 | **Задание на оценку должно содержать следующую информацию:** | ФСО IV/2022 п.3 |  |  |
| 2.1 | Объект оценки, в т.ч.: | ФСО IV/2022 подп.1 п.3, ФСО №7/2014 п.8 |  |  |
| 2.1.0 | 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 | ФСО IV/2022 подп.1 п.3 |  |  |
| 2.1.1 | Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки. | ФСО III/2022 п.5 |  |  |
| 2.1.1 | состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | ФСО №7/2014 п.8 |  |  |
| 2.1.2 | характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | ФСО №7/2014 п.8 |  |  |
| 2.2 | Права на объект оценки | ФСО IV/2022 подп.1 п.3 |  |  |
| 2.2.1 | описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений | ФСО IV/2022 подп.1 п.3 |  |  |
| 2.2.1.2 | Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки. Требования к учету влияния данных факторов на стоимость объекта оценки указываются в задании на оценку. В случае выявления обременений до момента подписания договора оценщик обязан проинформировать об этом стороны заключаемого договора, которые указываются в задании на оценку. В случае выявления обременений в процессе оценки оценщик обязан указать факт наличия обременений в отчете и учесть их в расчетах, в случае если иное не указано в задании на оценку. | ФСО №9/2015 п.16 |  |  |
| 2.2.1.3 | При оценке объектов, предполагаемых к созданию или находящихся в процессе создания, при определении рыночной стоимости объектов в состоянии на дату оценки при отсутствии допущения об изменении использования объекта может в соответствии с условиями договора дополнительно определяться рыночная стоимость с учетом допущения о завершенности объекта на дату оценки. | ФСО №9/2015 п.20 |  |  |
| 2.2.2 | 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. | ФСО №7/2014 п.7, 8 |  |  |
| 2.2.3 | права, учитываемые при отсутствии документального подтверждения[[7]](#footnote-7) – по заданию на оценку | ФСО №7/2014 п.7 |  |  |
| 2.2.4 | В случае оценки специализированного имущества как части комплекса имущества ликвидность такого имущества может быть определена как ликвидность комплекса имущества, составной частью которого оно является. Данное допущение указывается в задании на оценку и отчете об оценке. | ФСО №9/2015 п.9 |  |  |
| 2.3 | Цель оценки[[8]](#footnote-8) | ФСО IV/2022 подп.2 п.3 |  |  |
| 2.3.1 | которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, | ФСО I/2022 подп.2 п.3 |  |  |
| 2.3.1.1 | 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) | ФСО IV/2022 подп.2 п.3 |  |  |
| 2.4 | Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом | ФСО IV/2022 подп.3 п.3 |  |  |
| 2.5 | Вид стоимости[[9]](#footnote-9) и предпосылки[[10]](#footnote-10) стоимости, если это необходимо в соответствии с пп.17 и 22 ФСО II/2022 «Виды стоимости» | ФСО IV/2022 подп.4 п.3 |  |  |
| *2.5.0* | *Предпосылки стоимости, типичные для каждого из видов стоимости, содержатся в определении данного вида стоимости и раскрыты ФСО II/2022* | *ФСО II/2022 п.10* |  |  |
| *2.5.1.* | ***В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:*** | *ФСО II/2022 п.12* |  |  |
| *2.5.1.1.0* | *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:* | *ФЗ-135 ст.3 ч.2, ФСО II/2022 подп.1 п.12, ФСО II/2022 п.13* |  |  |
| *2.5.0.1.1.1* | *одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;* | *ФСО II/2022 подп.1 п.13* |  |  |
| *2.5.0.1.1.2* | *стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;* | *ФСО II/2022 подп.2 п.13* |  |  |
| *2.5.0.1.1.3* | *объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;* | *ФСО II/2022 подп.3 п.13* |  |  |
| *2.5.0.1.1.4* | *цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;* | *ФСО II/2022 подп.4 п.13* |  |  |
| *2.5.0.1.1.5* | *платеж за объект оценки выражен в денежной форме.* | *ФСО II/2022 подп.5 п.13* |  |  |
| 2.5.1.1.2 | *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.* | ФСО II/2022 п.14 |  |  |
| При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. |  |  |
| *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 | *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.* | ФСО II/2022 п.19 |  |  |
| При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи. |  |  |
| *2.5.1.1.4.0* | *С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки.* | *ФСО II/2022 п.17* |  |  |
| 2.5.1.1.5 | При определении стоимости в целях залога определяется рыночная стоимость | ФСО №9/2015 п.5 |  |  |
| 2.5.1.1.5.1 | для залога объекта оценки:- как являющегося предметом залога,- как планируемого к передаче в качестве обеспечения в виде залога по предполагаемым денежным обязательствам по существующим денежным обязательствамдля ипотечного кредитования | ФСО №9/2015 п.1, 2 |  |  |
| 2.5.1.1.5.2 | Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами договора и включается в задание на оценку. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету. | ФСО №9/2015 п.17 |  |  |
| 2.5.1.2 | *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.* | ФСО II/2022 подп.2 п.12, ФСО II/2022 п.15 |  |  |
| Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки. |  |  |
| *2.5.1.3* | *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* |  |  |
| 2.5.1.3.1 | 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. | ФЗ-135 ст.3 ч.5,ФСО II/2022 подп.3 п.12, ФСО II/2022 п.16 |  |  |
| *2.5.1.3.0* | *Инвестиционная стоимость для целей залога является дополнительной при наличии в задании на оценку* | *ФСО №9/2015 п.5* |  |  |
| 2.5.1.4 | 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. | ФСО II/2022 подп.4 п.12;ФСО II/2022 п.22 |  |  |
| *2.5.1.5.0* | *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.4**ФСО II/2022 п.20* |  |  |
| 2.5.1.5 | 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. | ФЗ-135 ст.3 ч.4ФСО II/2022 п.20 |  |  |
| *2.5.1.5.0* | *Ликвидационная стоимость для целей залога является дополнительной при наличии в задании на оценку* | *ФСО №9/2015 п.5* |  |  |
| 2.5.1.5.1 | При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. На основе имеющейся информации об объекте оценки могут быть выбраны иные факторы вынужденной продажи и предполагаемые допущения в сроке экспозиции объекта на открытом рынке. Такие факторы и допущения подлежат обоснованию и в обязательном порядке указываются в отчете об оценке. | ФСО №9/2015 п.19 |  |  |
| 2.5.2. | Предпосылки стоимости включают следующее: | ФСО II/2022 п.3 |  |  |
| 2.5.2.1 | предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним[[11]](#footnote-11); | ФСО II/2022 подп.1 п.3 |  |  |
| 2.5.2.2 | участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники)[[12]](#footnote-12); | ФСО II/2022 подп.2 п.3 |  |  |
| 2.5.2.3 | дата оценки[[13]](#footnote-13); | ФСО II/2022 подп.3 п.3, ФСО IV/2022 подп.5 п.3 |  |  |
| 2.5.2.4 | предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование[[14]](#footnote-14), текущее использование[[15]](#footnote-15), иное конкретное использование (в частности, ликвидация[[16]](#footnote-16)); | ФСО II/2022 подп.4 п.3 |  |  |
| 2.5.2.5 | характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка[[17]](#footnote-17) в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи[[18]](#footnote-18). | ФСО II/2022 подп.5 п.3 |  |  |
| 2.5.2.6 | 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. | ФСО II/2022 п.21 |  |  |
| 2.6 | Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком (всеми сторонами договора) | ФСО III/2022 п.8, ч.1, ФСО №9/2015 п.12 |  |  |
| 2.6.1 | Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II[[19]](#footnote-19) ФСО III/2022 «Процесс оценки», если они известны на момент составления задания на оценку | ФСО IV/2022 подп.6 п.3 |  |  |
| 2.6.1.1. | Стоимость объекта оценки при оценке имущества, являющегося частью комплекса имущества, определяется как часть в стоимости комплекса имущества, приходящаяся на оцениваемое имущество при реализации всего комплекса имущества, исходя из допущения, что реализация данного имущества будет проводиться в составе комплекса имущества. Данное допущение указывается в задании на оценку. Стоимость специализированного имущества, под которым для целей ФСО№9 понимается имущество, которое не может быть продано отдельно от всего комплекса имущества, частью которого оно является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением или другими свойствами (далее - специализированное имущество), определяется как часть в стоимости комплекса имущества. | ФСО №9/2015 п.7 |  |  |
| 2.6.2 | Ограничения оценки в соответствии с разделом III[[20]](#footnote-20) ФСО III/2022 «Процесс оценки», если они известны на момент составления задания на оценку | ФСО IV/2022 подп.7 п.3 |  |  |
| 2.6.3 | Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации | ФСО IV/2022 подп.8 п.3 |  |  |
| 2.7 | Указание на форму составления отчета об оценке (в соответствии с ч.2 ст.11 ФЗ-135[[21]](#footnote-21)) | ФСО IV/2022 подп.9 п.3 |  |  |
| 2.8 | Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку | ФСО IV/2022 подп.10 п.3 |  |  |
| 2.8.1 | 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) | ФСО №7/2014 п.5 |  |  |
| 2.8.2 | 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). | ФСО №7/2014 п.30 |  |  |
| 2.8.2 | Задание на оценку должно содержать следующую, дополнительную информацию: | ФСО №9/2015 п.10 |  |  |
| 2.8.2.1. | особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют; |  |  |
| 2.8.2.2 | порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации; |  |  |
| 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. |  |  |
| 2.8.2.4 | При необходимости проведения при оценке для целей залога исследований, требующих специальных знаний, обязательно привлечение отраслевых экспертов, обладающих такими знаниями. Оценщик обязан проинформировать заказчика о невозможности проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов. В этом случае необходимость привлечения таких отраслевых экспертов указывается в задании на оценку. | ФСО №9/2015 п.18 |  |  |
| 2.8.2.4 | 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. | ФСО VI/2022 п.10 |  |  |
| *2.9.0* | *Задание на оценку может включать следующую информацию:* | *ФСО IV/2022 п.4* |  |  |
| *2.9.0.1* | *Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов … могут устанавливаться заданием на оценку* | *ФСО VI/2022 п.9, ч.2* |  |  |
| *2.9.0.1.1* | *состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки* | *ФСО IV/2022 подп.1 п.4* |  |  |
| *2.9.0.1.2* | *необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов* | *ФСО IV/2022 подп.2 п.4* |  |  |
| *2.9.0.1.3* | *сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)* | *ФСО IV/2022 подп.3 п.4* |  |  |
| *2.9.0.1.4* | *формы представления итоговой стоимости (например, в виде интервала значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость в соответствии с п.14[[22]](#footnote-22) ФСО I/2022 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»* | *ФСО IV/2022 подп.4 п.4* |  |  |
| *2.9.0.1.5* | *специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации), не противоречащие ФСО VI/2022 «Отчет об оценке»* | *ФСО IV/2022 подп.5 п.4* |  |  |
| *2.9.0.1.6* | *указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки* | *ФСО IV/2022 подп.6 п.4* |  |  |
| *2.9.0.2* | *Могут быть указаны иные расчетные величины:* | *ФСО №7/2014 п.9* |  |  |
| *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.* |  |  |
| *2.9.0.3* | *Заказчиком либо залогодержателем (если он является стороной по договору) по согласованию с оценщиком могут быть указаны иные дополнительные расчетные величины, в том числе:* | ФСО №9/2015 п.11 |  |  |
| *2.9.1.0.1* | *прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем;* |  |  |
| *2.9.1.0.2* | *размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки.* |  |  |
| 2.9.1 | При этом указанные расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований включаются в отчет, но не являются результатом оценки. |  |  |  |

|  |
| --- |
| **Таблица №3****ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ** |
| № | Параметр | Источник требования | Есть / Нет/ Частично / Не требуется |
| 1. | Оформление отчета об оценке | 135-ФЗ ст.11,ФСО VI/2022 п.4 |  |
| 1.1. | на бумажном носителе: |  |
| 1.1.1. | пронумерован постранично |  |
| 1.1.2. | прошит |  |
| 1.1.3. | подписан оценщиком(ами), который проводил оценку; |  |
| 1.1.4. | скреплен личной печатью оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор |  |
| 1.2. | в форме электронного документа: | 135-ФЗ ст.11,ФСО VI/2022 п.5 |  |
| 1.2.1. | пронумерован постранично |  |
| 1.2.2. | подписан усиленной квалифицированной электронной подписью: |  |
| 1.2.3. | оценщиком(ами) |  |
| 1.2.4. | руководителем юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор |  |
| 1.3 | Для отчета в нескольких частях в разной форме – обеспечена идентификация отчета как совокупности всех частей | ФСО VI/2022 п.6 |  |
| 1.3.1 | Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью | ФСО VI/2022 п.6 |  |
| 2. | В отчете должны быть указаны/ содержаться следующие сведения: | ФЗ-135 ст.11,ФСО VI/2022 п.7 |  |
| 2.1 | Дата составления отчета | ФЗ-135 ст.11,ФСО VI/2022 п.7 |  |
| 2.2 | Порядковый номер отчета |  |
| 2.3 | Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки | ФЗ-135 ст.9,ФСО VI/2022 п.7 |  |
| 2.4 | Сведения о заказчике оценки | ФСО VI/2022 подп.5 п.7 |  |
| 2.4.1 | *Сведения о заказчике - юридическом лице - реквизиты юридического лица* |  |
| Полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения |  |
| 2.4.2. | *Сведения о заказчике - физическом лице:* |  |
| Фамилия, имя, отчество (при наличии) |  |
| 2.5 | Сведения об оценщике(ах), проводившем(их) оценку, в том числе: | 135-ФЗ ст.11,ФСО VI/2022 подп.4 п.7 |  |
| 2.5.1. | фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика |  |
| 2.5.2. | сведения о членстве оценщика в СРОО (регистрационный номер в СРОО, а также наименование и адрес СРОО) |  |
| 2.6 | Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор (реквизиты юридического лица): | ФСО VI/2022 подп.6 п.7 |  |
| полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения |  |
| 2.7 | Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ-135 | 135-ФЗ, ст.11,ФСО VI/2022 подп.7 п.7  |  |
| 2.8 | Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием: | ФСО VI/2022 подп.8 п.7 |  |
| их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки |  |
| 2.9 | Информация, содержащаяся в задании на оценку (см. Таблицу №2), в т.ч.: | ФСО VI/2022 подп.3 п.7 |  |
| 2.9.1 | дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки) | 135-ФЗ ст.11 |  |
| 2.9.2 | цели и задачи проведения оценки | 135-ФЗ **с**т.11 |  |
| 2.10 | Указание на используемые стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки | 135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп.9 п.7 |  |
| 2.11 | Указание на используемые методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных ФСО и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ либо  | ФСО VI/2022 подп.9 п.7 |  |
| 2.11.1 | обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций |  |
| 2.12 | Точное описание объекта оценки - см. Таблицу №4: | 135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп.10 п.7 |  |
| 2.13 | Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки, в том числе: | 135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп.11 п.7, ФСО III/2022 п.8 |  |
| 2.13.1 | по заданию на оценку - см. Таблицу №2 |  |
| 2.13.2 | не отраженные в задании на оценку - см. Таблицу №5 |  |
| 2.14 | Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки - см. Таблицу №6 | ФСО VI/2022 подп.12 п.7 |  |
| 2.15 | Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке - см. Таблицу №8 | 135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп.13 п.7 |  |
| 2.16 | Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата - см. Таблицу №9 | 135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп.14 п.7, ФСО III/2022 подп.4 п.1 |  |
| 2.17 | 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 ФСО | ФСО VI/2022 п.10, ФСО №9/2015 п.8 |  |
| 2.18 | Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения - см. Таблицу №10 | 135-ФЗ ст.11 |  |

| **ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ** |
| --- |

|  |
| --- |
| **Таблица №4****ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** |
| № | Параметр | Источник требования | Есть / Нет/ Частично / Не требуется |
| 1. | Точное описание объекта оценки**[[23]](#footnote-23)** | 135-ФЗ ст.11, ФСОVI/2022 подп.10 п.7 |  |
| 1.0 | Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки. | ФСО III/2022 п.5 |  |
| 1.1 | количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки | ФСО VI/2022 подп.10, 15 п.7 |  |
| 1.2 | перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки |  |
| 1.3 | в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу: | 135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп.10 п.7 |  |
| 1.3.1 | реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) |  |
| 1.3.2 | балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии) |  |
| 1.3.3 | Проведение анализа возможности независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества при оценке имущества, связанного общим функциональным назначением (комплекс имущества) | ФСО №9/2015 п.6 |  |

|  |
| --- |
| **Таблица №5****ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ** |
| № | Параметр | Источник требования | Есть / Нет/ Частично / Не требуется |
| 1 | Проведение оценки допустимо, если: | ФСО III/2022 п.6, 9 |  |
| 1.1 | оценщиком сформированы достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки и с учетом ограничений оценки |  |
| 1.2 | объем исследований достаточен для получения достоверного результата оценки |  |
| 1.2.1 | В случае если отказ в предоставлении указанной оценщиком в запросе информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете | 135-ФЗ ст.14 |  |
| 1.2.2 | Объем исследований в ходе анализа рынка, по мнению оценщика, достаточен для использования в оценке стоимости объекта оценки | ФСО №7/2014 п.11 |  |
| 2 | установлены допущения в отношении | ФСО III/2022 п.4 |  |
| 2.1 | объекта оценки, например |  |
| 2.1.1 | Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится 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). | ФСО №7/2014 п.6 |  |
| 2.1.2 | 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. | ФСО №7/2014 п.7 |  |
| 2.1.3 | Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, должны быть обоснованы рыночными данными и тенденциями: | ФСО №9/2015 п.13 |  |
| 2.1.4 | Использование прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается. | ФСО №9/2015 п.13 |  |
| 2.1.5 | При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных целесообразно воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки. | ФСО №9/2015 п.14 |  |
| 2.1.6 | Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохранятся бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу. | ФСО №9/2015 п.15 |  |
| 2.1.7 | Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки. Требования к учету влияния данных факторов на стоимость объекта оценки указываются в задании на оценку. В случае выявления обременений в процессе оценки оценщик обязан указать факт наличия обременений в отчете и учесть их в расчетах, в случае если иное не указано в задании на оценку. | ФСО №9/2015 п.16 |  |
| 2.2 | и (или) условий предполагаемой сделки | ФСО III/2022 п.4 |  |
| 2.3 | или использования объекта оценки |  |
| 2.4 | Установление специальных допущений (не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации) | ФСО III/2022 п.5 |  |
| 2.4.1 | должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им |  |
| 2.4.2 | должно быть отражение специального допущения в формулировке объекта оценки |  |
| 2.5 | Указана существенность влияния допущений на результат оценки | ФСО III/2022 п.6 |  |
| 2.5.1 | 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 | ФЗ-135 ст.3 ч.4, ФСО II/2022 п.20 |  |
| 3 | выявлены ограничения в отношении  | ФСО III/2022 п.7 |  |
| 3.1 | источников информации |  |
| 3.2 | и объема исследования |  |
| 3.2.1 | например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки: |  |
| 3.2.1.1 | Проведен осмотр объекта оценки  | ФСО №7/2014 п.5 |  |
| 3.2.1.2 | Приведены причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра |  |
| 3.3 | Указана существенность влияния выявленных ограничений на результат оценки | ФСО III/2022 п.7 |  |
| 4 | Ограничения, а также связанные с ними допущения (в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки):  | ФСО III/2022 п.6, 8, ФСО №9/2015 п.12 |  |
| 4.1 | не должны противоречить законодательству Российской Федерации, |  |
| 4.2 | должны быть согласованы оценщиком и заказчиком (всеми сторонами договора): |  |
| 4.2.1 | специальные допущения, иные существенные допущения, если они известны на момент составления задания на оценку | ФСО IV/2022 подп.6 п.3 |  |
| 4.2.2 | ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку | ФСО IV/2022 подп.7 п.3 |  |
| 4.3 | и раскрыты в отчете об оценке | ФСО III/2022 п.6, 8 |  |
| 4.3.1 | в том числе не отраженные в задании на оценку; | ФСОVI/2022 подп.11 п.7 |  |
| 5 | Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ | ФСО IV/2022 подп.8 п.3 |  |
| 5.1 | Разъяснение о сроке достоверности отчета для целей совершения сделки | 135-ФЗ ст.12 | рекомендовано |

|  |
| --- |
| **Таблица №6****АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** |
| № | Параметр | Источник требования | Есть / Нет/ Частично / Не требуется |
| 1. | 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 | ФСО №7/2014 п.11«а» | Есть |
| 2. | Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект | ФСО №7/2014 п.11«б» | Есть |
| 3. | Исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости | ФСО №7/2014 п.10 | Есть |
| 4. | Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен  | ФСО №7/2014 п.11«в» | Есть |
| 5. | Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости | ФСО №7/2014 п.11«г» | Есть |
| 6. | Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта. | ФСО №7/2014 п.11«д» | Есть |

|  |
| --- |
| **Таблица №7****АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** |
| № | Параметр | Источник требования | Есть / Нет/ Частично / Не требуется |
| 1 | Приведен обоснованный отказ от применения анализа наиболее эффективного использования | по смыслу ФСО №7/2014 п.12, п.13 |  |
| 2 | Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проведен, и при этом: | ФСО №7/2014 раздел VI |  |
| 2.1 | в отчете об оценке объекта оценки (из задания на оценку) должны быть указаны предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже, и это должно соответствовать цели оценки | ФСО II/2022 п.21 |  |
| 2.1 | Выявлено наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. 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. | ФСО №7/2014 п.15;ФСО II/2022 п.6 |  |
| 2.1.1 | Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости | ФСО №7/2014 п.19 |  |
| 2.2 | Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. | ФСО №7/2014 п.12 |  |
| 2.3 | Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определено 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 | ФСО №7/2014 п.16 |  |
| 2.4 | Для оценки встроенных жилых и нежилых помещений и других случаев оценки частей объекта недвижимости – анализ наиболее эффективного использования проведен с учетом фактического использования других частей этого объекта | ФСО №7/2014 п.17 |  |
| 2.5 | Для оценки части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости – анализ наиболее эффективного использования проведен с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости | ФСО №7/2014 п.18 |  |
| 2.6 | Для оценки земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценка произведена исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценен как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования | ФСО №7/2014 п.20 |  |
| 2.7 | В случае оценки для сдачи в аренду Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости выполнен с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора | ФСО №7/2014 п.21 |  |

|  |
| --- |
| **Таблица №8****ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ** |
| № | Параметр | Источник требования | Есть / Нет/ Частично / Не требуется |
|  | Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая: | ФСО VI/2022 подп.13 п.7 |  |
| 1 | **Последовательность определения стоимости объекта оценки** | 135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп.13 п.7 |  |
| 2 | **Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) (при оценке рыночной стоимости недвижимости) - см. Таблицу №7** | ФСО №7/2014 п.12 |  |
| 3 | **Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать** | ФСО VI/2022 подп.13 п.7 |  |
| 3.1 | 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. | ФСО V/2022 п.2 |  |
| 3.2 | Использование результатов анализа НЭИ для выбора подходов и методов оценки объекта оценки (при определении рыночной стоимости) | ФСО №7/2014 п.15 |  |
| 4 | **Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты** | ФСО VI/2022 подп.13 п.7 |  |
| 4.1 | 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 | ФСО №7/2014 п.25 |  |
| 4.2 | Использование результатов анализа НЭИ для выбора сопоставимых объектов при применении каждого подхода (при определении рыночной стоимости) | ФСО №7/2014 п.15 |  |
| 4.3 | 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 | ФСО №7/2014 п.29 |  |
| 4.4 | Оценщик вправе использовать не указанную в ФСО методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности | ФСО №7/2014 п.25 |  |
| 4.5 | Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки | 135-ФЗ ст.11 |  |
| **5.** | **Затратный подход** | **ФСО V/2022 п.24** |  |
| 5.1 | Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать: | ФСО V/2022 п.25 |  |
| 5.1.1 | 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; | ФСО V/2022 подп.1 п.25 |  |
| 5.1.2 | 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. | ФСО V/2022 подп.2 п.25 |  |
| 5.1.3 | При применении затратного подхода для оценки недвижимости оценщик учитывает следующие положения: | ФСО №7/2014 п.24 |  |
| 5.1.3.1 | 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; | ФСО №7/2014 п.24б) |  |
| 5.1.3.2 | 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; | ФСО №7/2014 п.24 |  |
| 5.1.3.3 | затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, | ФСО №7/2014 п.24а) |  |
| 5.1.3.4 | 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); | ФСО №7/2014 п.24в) |  |
| 5.2 | В рамках затратного подхода применяются следующие методы: | ФСО V/2022 п.26 |  |
| 5.2.1 | метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки; | ФСО V/2022 п.26 |  |
| 5.2.1.1 | Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. | ФСО V/2022 п.30 |  |
| 5.2.2 | метод затрат воспроизводства или затрат замещения; |  |  |
| 5.2.2.1 | Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях: | ФСО V/2022 п.28 |  |
| 5.2.2.1.1 | полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией; |  |
| 5.2.2.1.2 | затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта. |  |
| 5.3 | Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения: | ФСО V/2022 п.29 |  |
| 5.3.1 | расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение); | ФСО V/2022 подп.1 п.29 |  |
| в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности: | ФСО №7/2014 п.24г) |  |
| 5.3.1.1 | Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный | ФСО №7/2014 п.24г) |  |
| 5.3.1.1.1 | для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования | ФСО №7/2014 п.24д) |  |
| 5.3.1.2 | 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: | ФСО №7/2014 п.24г),ж),е) |  |
| 5.3.1.2.1 | 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; | ФСО №7/2014 п.24е) |  |
| 5.3.1.3 | 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.  | ФСО V/2022 п.31 |  |
| 5.3.2 | При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя. |  |
| 5.3.2.1 | Определение прибыли предпринимателя | ФСО №7/2014 п.24г) |  |
| 5.3.2.1.1 | 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 | ФСО №7/2014 п.24з) |  |
| 5.3.2.2 | 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: | ФСО V/2022 п.32 |  |
| 5.3.2.21 | на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки; | ФСО V/2022 подп.1 п.32 |  |
| 5.3.2.2.2 | 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; | ФСО V/2022 подп.2 п.32 |  |
| 5.3.2.23 | на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным. | ФСО V/2022 подп.3 п.32 |  |
| 5.3.3 | определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки; | ФСО V/2022 подп.2 п.29 |  |
| 5.3.3.1 | Определение износа и устареваний | ФСО №7/2014 п.24г) |  |
| 5.3.3.1.1 | 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 | ФСО №7/2014 п.24и) |  |
| 5.3.3.2 | Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания): | ФСО V/2022 п.33 |  |
| 5.3.3.2.1 | физический износ; |  |
| 5.3.3.2.2 | функциональное устаревание (износ); |  |
| 5.3.3.2.3 | экономическое (внешнее) обесценение |  |
| 5.3.4 | вычет совокупного обесценения (износа) из обшей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки. | ФСО V/2022 подп.3 п.29 |  |
| 5.3.4.1 | Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний | ФСО №7/2014 п.24г) |  |
| 5.3.4.2 | Определение стоимости объекта как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства | ФСО №7/2014 п.24г) |  |
| **6.** | **Сравнительный подход** | **ФСО V/2022 п.4** |  |
| 6.1 | Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: | ФСО V/2022 п.5 |  |
| 6.1.1. | активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке); | ФСО V/2022 подп.1 п.5 |  |
| 6.1.1.1 | 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 | ФСО №7/2014 п.22б) |  |
| 6.1.1.2 | применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений; | ФСО №7/2014 п.22а) |  |
| 6.1.2. | доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами); | ФСО V/2022 подп.2 п.5 |  |
| 6.1.3. | 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); | ФСО V/2022 подп.3 п.5 |  |
| 6.1.4. | 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). | ФСО V/2022 подп.4 п.5 |  |
| 6.1.5 | 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 | ФСО №7/2014 п.22в) |  |
| 6.2. | Основные этапы сравнительного подхода: | ФСО V/2022 п.9 |  |
| 6.2.1 | определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки; | ФСО V/2022 подп.1 п.9 |  |
| 6.2.1.1 | 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; | ФСО №7/2014 п.22г) |  |
| 6.2.2 | выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них; | ФСО V/2022 подп.2 п.9 |  |
| 6.2.2.1 | соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения | ФСО V/2022 подп.3 п.7 |  |
| 6.2.3 | В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: | ФСО V/2022 п.10 |  |
| 6.2.3.1 | учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу; | ФСО V/2022 подп.1 п.10 |  |
| 6.2.3.2 | использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок; | ФСО V/2022 подп.2 п.10 |  |
| 6.2.3.3 | учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках; | ФСО V/2022 подп.3 п.10 |  |
| 6.2.3.4 | рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами; | ФСО V/2022 подп.4 п.10 |  |
| 6.2.3.5 | 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. | ФСО V/2022 подп.5 п.10 |  |
| 6.2.4 | сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки; | ФСО V/2022 подп.3 п.9 |  |
| 6.2.4.1 | 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/ оценщику следует учитывать: | ФСО №7/2014 п.22е; ФСО V/2022 п.7, ч.1 |  |
| 6.2.4.1.1 | передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; | ФСО №7/2014 п.22е |  |
| 6.2.4.1.2 | условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); | ФСО №7/2014 п.22е |  |
| 6.2.4.1.3 | условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия); | ФСО №7/2014 п.22е |  |
| 6.2.4.1.4 | условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений/возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения, иные условия); | ФСО №7/2014 п.22е; ФСО V/2022 подп.1 п.7 |  |
| 6.2.4.1.5 | вид использования и (или) зонирование; | ФСО №7/2014 п.22е |  |
| 6.2.4.1.6 | местоположение объекта; | ФСО №7/2014 п.22е |  |
| 6.2.4.1.7 | физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики; | ФСО №7/2014 п.22е |  |
| 6.2.4.1.8 | экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики); | ФСО №7/2014 п.22е |  |
| 6.2.4.1.9 | наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; | ФСО №7/2014 п.22е |  |
| 6.2.4.1.10 | другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | ФСО №7/2014 п.22е |  |
| 6.2.4.2 | период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации); | ФСО V/2022 подп.2 п.7 |  |
| 6.2.5 | внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости); | ФСО V/2022 подп.4 п.9 |  |
| 6.2.6 | согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений п.3 ФСО V/2022.  | ФСО V/2022 подп.5 п.9 |  |
| 6.3. | Расчет стоимости объекта оценки методами в соответствии с требованиями ФСО № 7 | ФСО №7/2014 п.22 |  |
| 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 | ФСО №7/2014 п.22д) |  |
| 6.3.1 | 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 | ФСО №7/2014 п.22д) |  |
| 6.3.2 | 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 | ФСО №7/2014 п.22д) |  |
| 6.3.3 | 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 | ФСО №7/2014 п.22д) |  |
| 6.4 | помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования | ФСО №7/2014 п.22ж) |  |
| **7.** | **Доходный подход** | **ФСО V/2022 п.11** |  |
| 7.1. | Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать: | ФСО V/2022 п.12 |  |
| 7.1.1 | способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка); | ФСО V/2022 подп.1 п.12 |  |
| 7.1.2 | степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта). | ФСО V/2022 подп.2 п.12 |  |
| 7.2 | Основные этапы доходного подхода: | ФСО V/2022 п.16 |  |
| 7.2.1 | 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; | ФСО V/2022 подп.1 п.16 |  |
| 7.2.1.1 | 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 | ФСО №7/2014 п.23з) |  |
| 7.2.1.2 | На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. | ФСО V/2022 п.17, ч.1 |  |
| 7.2.2 | определение денежного потока. | ФСО V/2022 подп.2 п.16 |  |
| для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; | ФСО №7/2014 п.23ж) |  |
| 7.2.2.1 | В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период. | ФСО V/2022 подп.2 п.16 |  |
| Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации. | ФСО V/2022 п.14 |  |
| 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 | ФСО №7/2014 п.23в) |  |
| 7.2.2.2 | В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется: | ФСО V/2022 подп.2 п.16 |  |
| 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. | ФСО V/2022 п.15 |  |
| 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 | ФСО №7/2014 п.23г) |  |
| 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 | ФСО №7/2014 п.23д) |  |
| 7.2.2.2.1 | определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода); | ФСО V/2022 подп.2 п.16 |  |
| При выборе прогнозного периода учитываются: | ФСО V/2022 п.18 |  |
| 7.2.2.2.1.1 | оставшийся срок полезного использования объекта оценки; | ФСО V/2022 подп.1 п.18 |  |
| 7.2.2.2.1.2 | период, на который доступна информация для составления прогноза; | ФСО V/2022 подп.2 п.18 |  |
| 7.2.2.2.1.3 | 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. | ФСО V/2022 подп.3 п.18 |  |
| 7.2.2.2.2 | прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования; | ФСО V/2022 подп.2 п.16 |  |
| При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями: | ФСО V/2022 п.19 |  |
| 7.2.2.2.2.1 | ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки; | ФСО V/2022 подп.1 п.19 |  |
| 7.2.2.2.2.2 | ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка; | ФСО V/2022 подп.2 п.19 |  |
| 7.2.2.2.2.3 | прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки. | ФСО V/2022 подп.3 п.19 |  |
| 7.2.2.2.3 | 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; | ФСО V/2022 подп.2 п.16 |  |
| Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода. | ФСО V/2022 п.20, ч.1 |  |
| При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать: | ФСО V/2022 п.20, ч.2 |  |
| 7.2.2.2.3.1 | срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами); | ФСО V/2022 подп.1 п.20 |  |
| 7.2.2.2.3.2 | потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода; | ФСО V/2022 подп.2 п.20 |  |
| 7.2.2.2.3.3 | заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода; | ФСО V/2022 подп.3 п.20 |  |
| 7.2.2.2.3.4 | циклический характер деятельности или использования объекта оценки. | ФСО V/2022 подп.4 п.20 |  |
| 7.2.2.2.3.5 | При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности: | ФСО V/2022 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; |  |
| метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования; |  |
| методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования; |  |
| 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. |  |
| 7.2.3 | определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку; | ФСО V/2022 подп.3 п.16 |  |
| … 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. | ФСО V/2022 п.17 |  |
| 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). | ФСО V/2022 абз.1 п.22 |  |
| структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода | ФСО №7/2014 п.23е) |  |
| 7.2.3.1 | При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать: | ФСО V/2022 абз.2 п.22 |  |
| 7.2.3.1.1 | вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки; | ФСО V/2022 подп.1 п.22 |  |
| 7.2.3.1.2 | допущения оценки; | ФСО V/2022 подп.2 п.22 |  |
| 7.2.3.1.3 | вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие; | ФСО V/2022 подп.3 п.22 |  |
| 7.2.3.1.4 | факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями: | ФСО V/2022 подп.4 п.22 |  |
| 7.2.3.1.4.1 | вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие); | ФСО V/2022 подп.4 п.22 |  |
| 7.2.3.1.4.2 | сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта); | ФСО V/2022 подп.4 п.22 |  |
| 7.2.3.1.4.3 | срок полезного использования объекта оценки; | ФСО V/2022 подп.4 п.22 |  |
| 7.2.3.1.4.4 | специфические риски объекта оценки. | ФСО V/2022 подп.4 п.22 |  |
| 7.2.4 | приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации. | ФСО V/2022 подп.4 п.16 |  |
| 7.3 | 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. | ФСО V/2022 п.23 |  |
| **8.** | **При применении нескольких/различных подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов** | **ФСО VI/2022 подп.13 п.7; ФСО V/2022 п.3** |  |
| 8.1 | 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. | ФСО №7/2014 п.29 |  |
| 8.2 | 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 | ФСО №7/2014 п.27 |  |
| согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), | ФСО III/2022 подп.4 п.1 |  |
| 8.3 | 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 п.2 ФСО V/2022. (Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа.) | ФСО V/2022 п.3 |  |
| 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 | ФСО №7/2014 п.28 |  |

|  |
| --- |
| **Таблица №9****ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** |
| № | Параметр | Источник требования | Есть / Нет/ Частично / Не требуется |
| 1. | Итоговая стоимость объекта оценки,  | 135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп.14 п.7, ФСО №7/2014 п.30 |  |
| 2. | Ограничения и пределы применения полученного результата. |  |
| 3. | Если в задании на оценку не указана форма представления итоговой стоимости, то результат оценки должен быть представлен в виде числа |  |
| 4. | Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. | ФСО №7/2014 п.30 |  |
| 5. | 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. | ФСОVI/2022 п.11 |  |
| 6 | Отчет об оценке должен содержать следующие дополнительные результаты: | ФСО №9/2015 п.8 |  |
| 6.1 | стоимость (стоимости) объекта оценки в соответствии с видами стоимости, предусмотренными п.5 ФСО №9/2015 (Оценка для целей залога); |  |
| 6.2 | иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные оценщиком в соответствии с заданием на оценку. |  |
| 6.3 | Выводы о ликвидности объекта оценки в обязательном порядке указываются в отчете, но не рассматриваются как результат оценки. |  |
| 6.3.1 | В качестве характеристики ликвидности объекта оценки в отчете указывается типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости. В случае оценки специализированного имущества как части комплекса имущества ликвидность такого имущества может быть определена как ликвидность комплекса имущества, составной частью которого оно является. Данное допущение указывается в задании на оценку и отчете об оценке. | ФСО №9/2015 п.9 |  |
| 6.3.2 | При определении ликвидности объекта оценки оценщик должен обосновать сделанные выводы приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта. |  |

|  |
| --- |
| **Таблица №10****ПРИЛОЖЕНИЯ, ОПИСАНИЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ** |
| № | Параметр | Источник требования | Есть / Нет/ Частично / Не требуется |
| 1 | **Общие требования к информации** |
| 1.1 | оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. | ФСО III/2022 п.12 |  |
| 1.1.1 | Информация, которая стала доступна после даты оценки, использована только в следующих случаях:• если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки;• если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки | ФСО III/2022 п.12 |  |
| 1.2 | Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. | ФСО III/2022 п.10 |  |
| При этом оценщик учитывает: |  |
| 1.2.1 | допущения оценки; |  |
| 1.2.2 | компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки. |  |
| 2 | **Требования к информации, предоставляемой Заказчиком оценки, правообладателем объекта оценки или иными уполномоченными ими лицами** |
| 2.1 | Информация соответствует известным им (от Заказчика оценки, правообладателя объекта оценки или иного уполномоченного ими лица) фактам и подтверждена одним из следующих способов: | ФСО III/2022 п.13 |  |
| 2.1.1 | • или путем заверения копий документов и материалов; |  |
| 2.1.2 | • или путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным фактам, планы и прогнозы отражают ожидания. |  |
| 2.2 | 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. |  |
| 3 | **Требования к информации, полученной из внешних источников** |
| 3.1 | Подтверждение полученной из внешних источников [существенной] информации выполнено следующим образом:• в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки;• 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 либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации | ФСО VI/2022 п.8 |  |
| 3.2 | Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем | ФСО V/2022 п.7, ч.2 |  |

|  |
| --- |
| **Таблица №11****КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ** |
| **№ п/п** | **Параметр** | **Источник** | **Результат** |
| 1. | Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, | ФСО VI/2022 п.1 |  |
| 1.1. | содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, |  |
| 1.2. | сформулированное на основе |  |
| 1.2.1. | собранной информации, |  |
| 1.2.2 | проведенного анализа |  |
| 1.2.3 | и расчетов |  |
| 1.3. | в соответствии с заданием на оценку |  |
| 2. | Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение | ФЗ-135 ст.11 |  |
| 3. | В отчете… указываются… сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете. | ФЗ-135 ст.11 |  |
| 4. | В отчете должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки | ФСО VI/2022 подп.1 п.2 |  |
| 5. | Существенная информация, приведенная в отчете, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников | ФСО VI/2022 подп.2 п.2 |  |
| 6. | 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. | ФСО VI/2022 подп.3 п.2 |  |
| 7. | В случае если это предусмотрено заданием на оценку, в отчет должны быть включены расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО | ФСО VI/2022 п.10 |  |
| 8. | Иные требования, следующие из задания на оценку и/или положений ФСО применительно к конкретному отчету |  |  |

|  |
| --- |
| **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 |
| 1.2 | 135-ФЗ ст.15[[24]](#footnote-24), 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |

1. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-1)
2. 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-2)
3. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-3)
4. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-4)
5. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-5)
6. 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-6)
7. Если в задании на оценку нет, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав /см. ФСО №7 п.7. [↑](#footnote-ref-7)
8. 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-8)
9. 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-9)
10. 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-10)
11. *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-11)
12. *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-12)
13. *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-13)
14. *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-14)
15. *Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки. / ФСО II/2022 п.6.* [↑](#footnote-ref-15)
16. *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-16)
17. *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-17)
18. *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-18)
19. *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-19)
20. 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-20)
21. *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-21)
22. *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-22)
23. 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-23)
24. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-24)