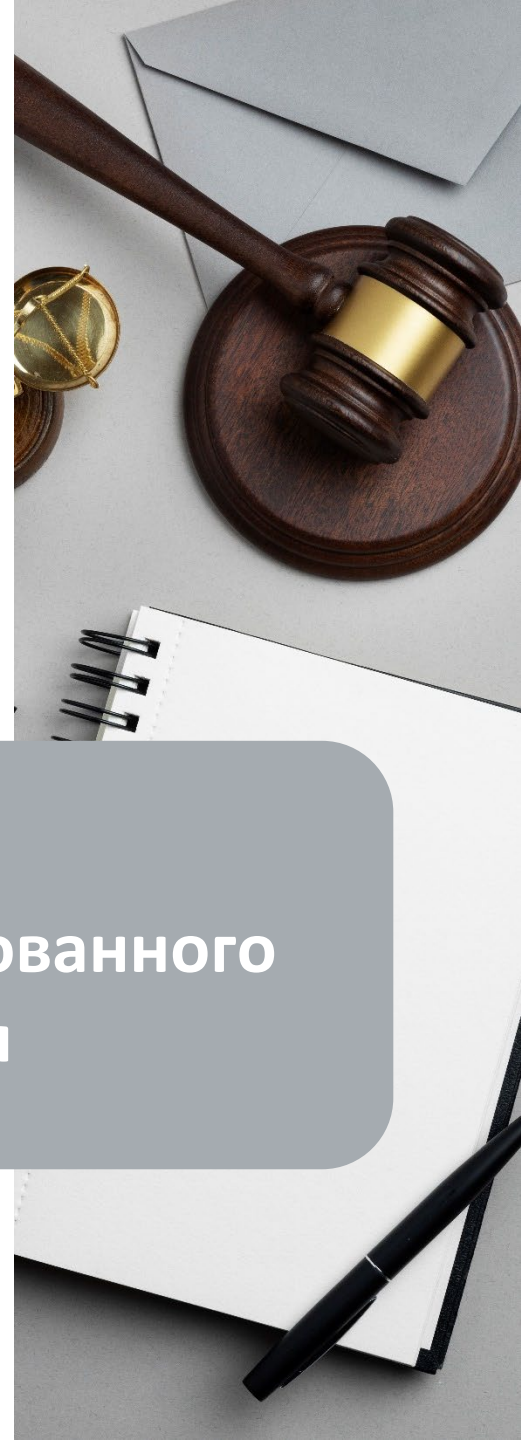


Федеральные стандарты оценки образца 2022 года

Руководство
квалифицированного
пользователя



Вводные положения



Информация о преподавателе



ИЛЬИН

Максим Олегович

Исполнительный директор
Ассоциации «СРОО «Экспертный совет», к.э.н.

Опыт:

- оценочной деятельности – с 2003 года. Специализация: сложный бизнес, права по инвестиционным контрактам, интеллектуальная собственность, нематериальные активов, нетиповая недвижимость;
- деятельности по экспертизе отчетов об оценке – с 2006 года, лично проведена экспертиза более 900 отчетов об оценке;
- судебной экспертной деятельности – с 2013 года, в т.ч. в иностранных юрисдикциях, по инициативе Следственного Комитета РФ;
- участие в разработке ФСО, поправок в Закон об оценке, пула МР и МРз.

Соавтор учебника по экспертизе отчетов об оценке.

Контакты: imo@srosovet.ru, +7 (916) 287-66-34.

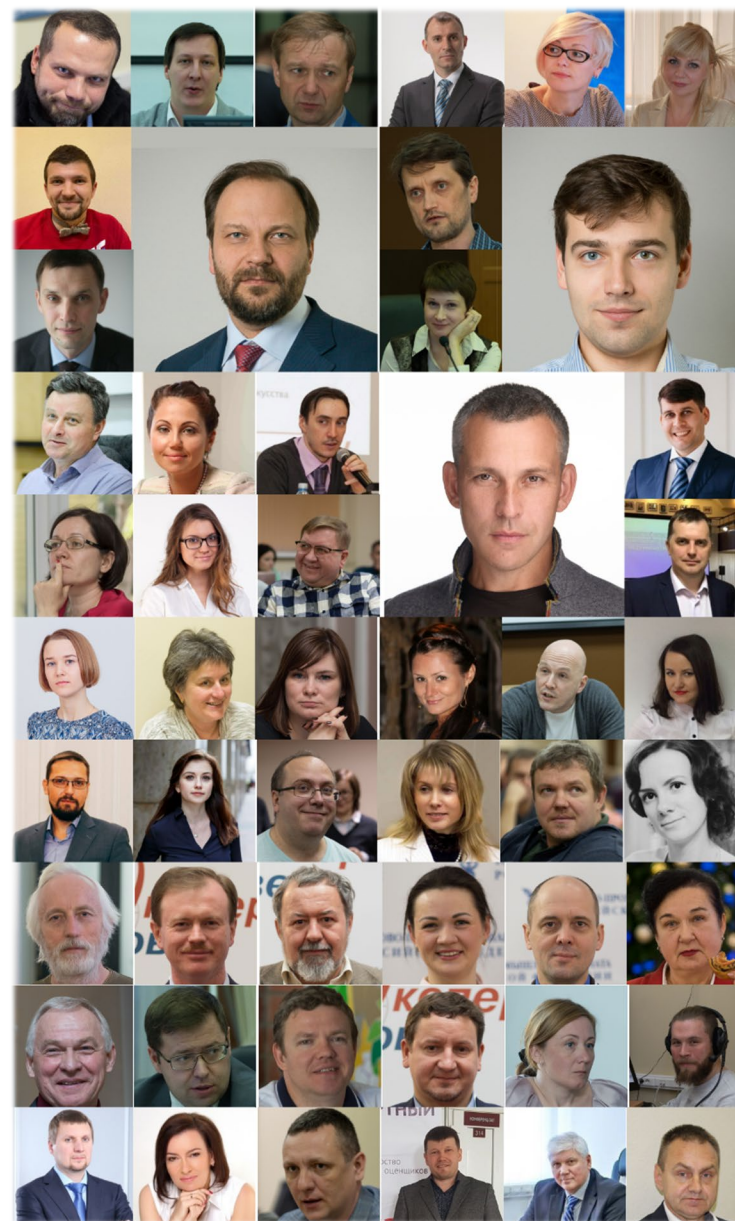
Целевая аудитория и формат мероприятия

Целевая аудитория – те, кто понимает устройство ФСО образца 2007-2015 годов, умеет их применять.

Формат – анализ со стороны профессионала, который:

- работал со старыми стандартами;
- будет должен работать по ФСО в редакции 2022;
- при необходимости сможет работать по любым стандартам.

Это **не хоровое чтение** стандартов.



Источники информации

**органы законодательной
и исполнительной власти
(Минэк и КО)**



судебная система
(судьи, следователи, адвокаты, эксперты)

**саморегулируемые
организации
оценщиков, Союз ССОО**

Рассматриваемые вопросы

История развития стандартов
оценки в России

Устройство ФСО 2022



Ключевые различия ФСО
образца 2022 и 2007-2015

Сводные требования
к отчету об оценке
по ФСО 2022

История развития стандартов оценки в России



Хронология стандартов оценки



Акценты внимания / нововведения в разных версиях ФСО



Выборочные положения 519-ПП

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- а) стоимость с ограниченным рынком;
- б) стоимость замещения;
- в) стоимость воспроизводства;
- г) стоимость при существующем использовании;
- д) инвестиционная;
- е) стоимость для целей налогообложения;
- ж) ликвидационная;
- з) утилизационная;
- и) специальная.

Базовая терминология:

- подходы к оценке;
- метод оценки;
- дата проведения оценки;
- цена;
- аналог объекта оценки;
- срок экспозиции объекта оценки;
- итоговая величина стоимости объекта оценки;
- экспертиза отчета об оценке.

Выборочные положения 519-ПП

II. Требования к проведению оценки

13. Проведение оценки включает в себя следующие этапы...

15. Оценщик осуществляет сбор и обработку ... :

16. Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

17. Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

18. Оценщик при проведении оценки **обязан использовать (или обосновать отказ от использования)** затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.



Выборочные положения ФСО 1-3 в редакции 2007

1. Базовые принципы оценки:

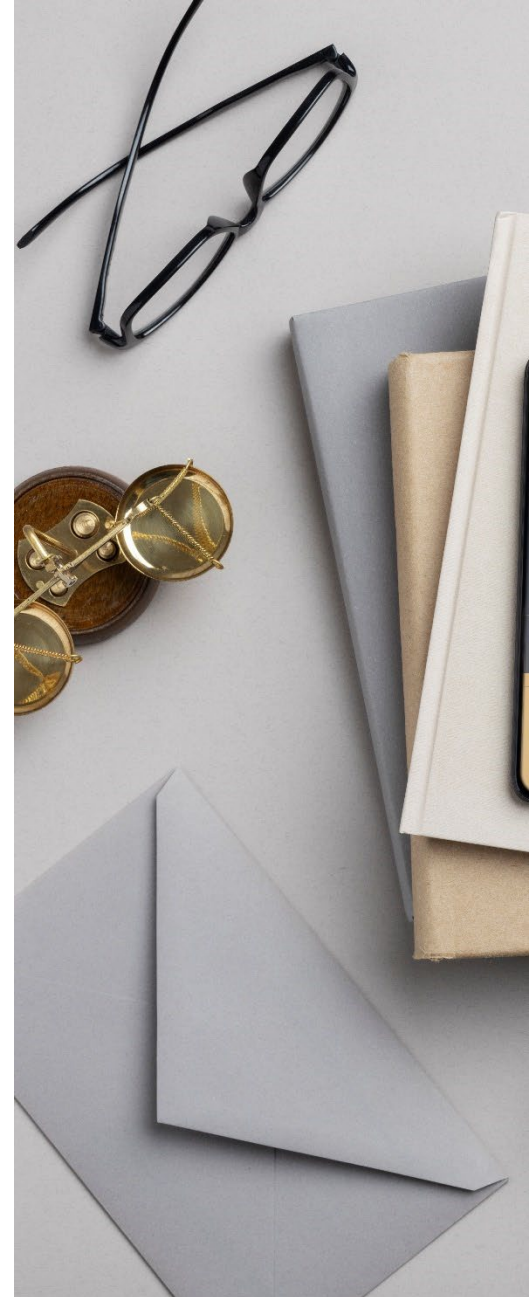
- обоснованности;
- существенности;
- однозначности;
- проверяемости;
- достаточности.

2. Обязательные **разделы** отчета.

3. Требования к описанию в отчете информации, используемой при проведении оценки:

- требования к оформлению ссылок на источники;
- заверение информации Заказчиком, **презумпция достоверности** данных Заказчика;
- использование / оформление экспертного мнения.

4. Видов стоимости стало меньше.



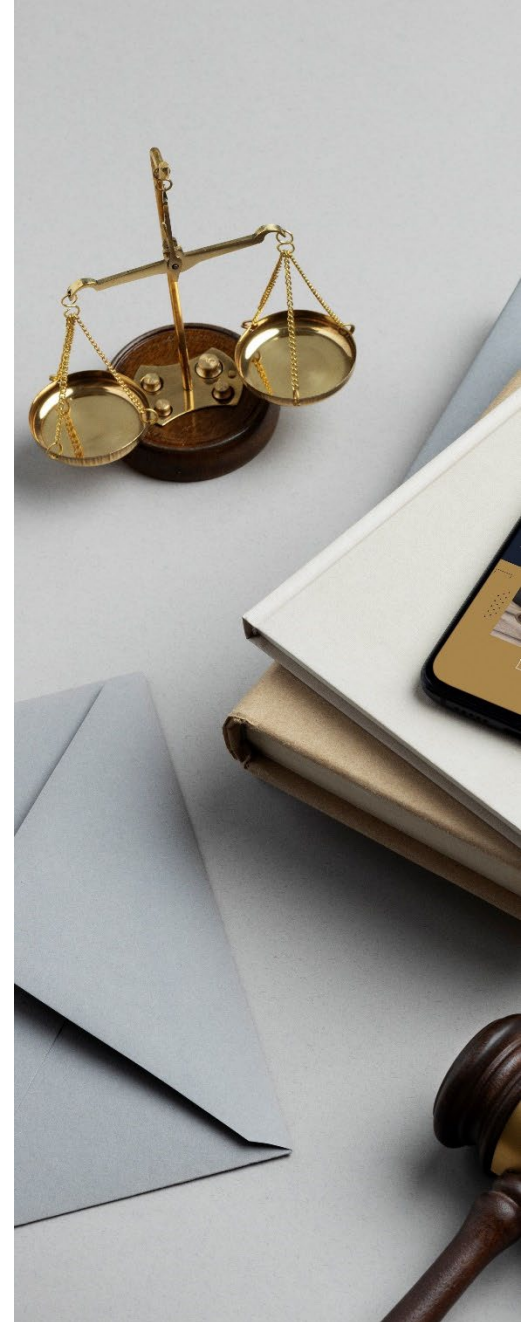
Выборочные положения ФСО в редакции 2011–2015

Приоритет специальных стандартов над общими.

Специальные требования к оценке отдельных видов объектов оценки, к оценке в определенных целях:

- *недвижимость,*
- *бизнес,*
- *машины и оборудование,*
- *нематериальные активы и интеллектуальная собственность,*
- *ликвидационная и инвестиционная стоимость,*
- *оценка для целей залога.*

Разделы отчета → информация в отчете.



Устройство ФСО 2022



Структура ФСО

2011–2015

«Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»
«Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
«Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»

«Оценка недвижимости» (ФСО № 7), «Оценка бизнеса» (ФСО № 8),
...

«Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»
«Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)»

2022

«Структура ФСО и основные понятия, используемые в ФСО (ФСО I)»
«Виды стоимости (ФСО II)»
«Процесс оценки (ФСО III)»
«Задание на оценку (ФСО IV)»
«Подходы и методы оценки (ФСО V)»
«Отчет об оценке (ФСО VI)»

действуют до утверждения новых

отменены

ФСО 2022

не меняют методологию оценки.

Изменяется форма – отчет об оценке.



Акценты внимания в ФСО 2022

Три уровня категоричности:
должен, следует, может

Раскрытие содержания понятия
«Существенность»

Работа с информацией

Возможность различной
детализации описания
в отчете

Смешанная форма отчета

«Изготовление» стоимости
(предпосылки)

Ключевые различия в редакциях старых и новых ФСО



ужесточение
требований
к Отчету

ослабление
требований
к Отчету

Акценты внимания в ФСО 2022



ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»



Разделение ФСО на общие и специальные (п. 3-5)



Приоритет общих над специальными (п. 4)*



Существенность (п. 16).



Три уровня требований
(должен / следует / может)



Корректировка терминологии
/ новые сущности (п. 6 – 15)

ФСО I. Терминология

9. Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

10. Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

(+ п. 4, 5 ФСО III)

13. Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Министерстве экономического развития России.

ФСО I. Существенность

16. Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки.

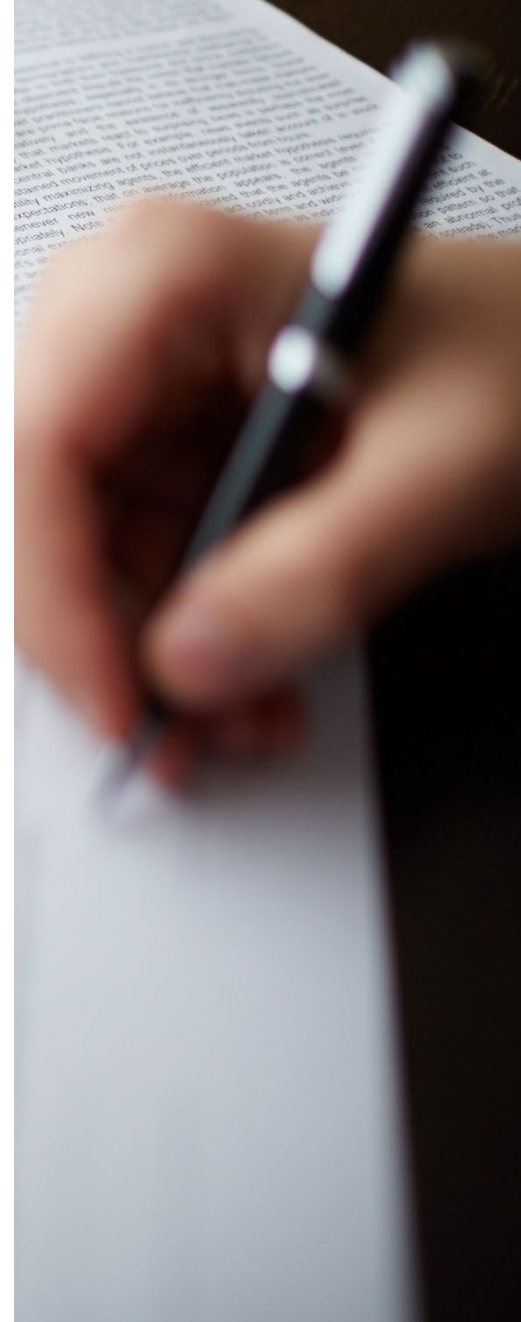
Существенность может не иметь количественного измерения.

Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

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

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки.

Существенность **зависит в т.ч. от цели оценки** (п. 9 ФСО 1).



Относительность существенности



Существенность

В общественных системах без качественных показателей – никак.

Литература по теме:

- Порядок из хаоса: Новый диалог человека с природой: Пер. с англ./ Общ. ред. В. И. Аршинова, Ю. Л. Климонтовича и Ю. В. Сачкова. - М.: Прогресс, 1986.
- А.В. Каминский, М.О. Ильин, В.И. Лебединский и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник — М., 2021. — 418 с.



ФСО I. Уровни требований

17. Понятия «должен», «следует», «может» в настоящих федеральных стандартах оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:

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

2) понятие «**следует**» указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и **при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения**

(если нет «явных оснований делать иначе» = должен)

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

ФСО II. Виды стоимости

14. Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами.

Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия. (+ ст. 3 Закона об оценке)

15. Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон.

Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.



ФСО II. Виды стоимости

16. Инвестиционная стоимость – 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. 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.

17. С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки.

18. 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. Предпосылки стоимости.

Точка зрения ФСО 2022



ФСО II. Предпосылки стоимости

3. Предпосылки стоимости включают следующее*:

- предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);
- **дата оценки;**
- предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);
- характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

4. Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.

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. Предпосылки стоимости

Рыночные	Нерыночные
Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками (неопределенными лицами). Без влияния факторов вынужденной продажи (добровольность сделки в типичных рыночных условиях) После выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. Но! С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки	Условия, специфические для конкретных сторон сделки/конкретных участников сделки (если они не доступны другим участникам рынка). Например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия Фактор вынужденной продажи Сделка в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции).

ФСО II. Виды стоимости

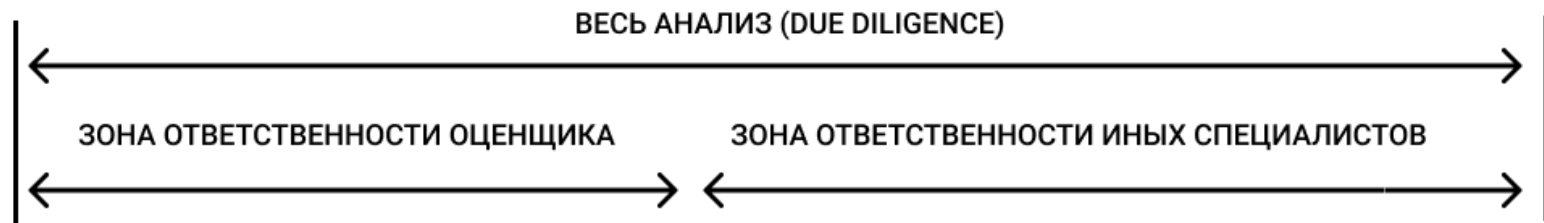
22. Если законодательством, нормативными правовыми актами или иными документами, в соответствии с которыми действует заказчик оценки, предусмотрена оценка стоимости, вид которой не определен или отсутствует в пункте 12 настоящего федерального стандарта оценки, **должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие положениям настоящего федерального стандарта оценки.**

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 статьи 7 Федерального закона о предположении об установлении рыночной стоимости объекта оценки

ФСО III. Процесс оценки

2. Процесс оценки **не включает** финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.



3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также **следовать** положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

ФСО III. Процесс оценки – допущения

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 ФСО, подразделяются на две категории:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное (**примеры?**);
- 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) (**примеры?**).
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**. (**могут ли быть допущения, не согласованные с заказчиком?**)

ФСО III. Процесс оценки – ограничения

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.

Что это значит?

К чему это приведет на практике?

ФСО III. Работа с информацией

10. В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, **надежность (что ?)*** и существенность для цели оценки.

Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации

Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. При этом оценщик учитывает:

- допущения оценки;
- компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

* комплексное свойство технического объекта (прибора, устройства, машины, системы); состоит в его способности выполнять заданные функции, сохраняя свои основные характеристики (при определенных условиях эксплуатации) в установленных пределах. Надежность охватывает безотказность, долговечность, ремонтпригодность и сохраняемость. Показатели надежности - вероятность безотказной работы, наработка на отказ, технический ресурс, срок службы и др.

Энциклопедический словарь, 2009. (<https://gufo.me/dict/bes/НАДЕЖНОСТЬ>)

ФСО III. Работа с информацией

12. В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

- если такая информация **отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки**, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);
- если использование такой информации **допускается в особом порядке** в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

13. Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. 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. Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов: 1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов; 2) путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.



ФСО IV. Задание на оценку



Должна быть указана цель оценки (п. 9 ФСО I), которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, 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) (п. 3 ФСО VI).

Обратить внимание на п. 22 ФСО II, п. 5- 6 ФСО III.

ФСО V. Подходы и методы оценки

2. В процессе оценки оценщик **рассматривает возможность применения** всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки ... необходимо учитывать:

- специфику объекта оценки,
- цели оценки,
- вид стоимости,
- достаточность и достоверность исходной информации,
- допущения и ограничения оценки.

Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

3. ... Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае **существенных** расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

ФСО V. Сравнительный подход

7. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их **документировать***, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

* Обосновывать документами.

Толковый словарь русского языка Ушакова. 2012

ФСО V. Доходный подход

11. ... (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

19. При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- 1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой* деятельности (использования) объекта оценки;
- 2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

*Движение денежных средств обобщается и анализируется по отношению к видам деятельности предприятия. Вся хозяйственная деятельность предприятия может быть разделена на три группы:

- операционная деятельность - это деятельность, для которой создано предприятие и которая, в большинстве случаев, приносит основной доход.
- инвестиционная деятельность - это деятельность, связанная с приобретением и выбытием долгосрочных активов и других инвестиций.
- финансовая деятельность - это деятельность, отражающаяся в изменении объема и состава собственного капитала и заемных средств предприятия.

МСФО 7.



ФСО V. Доходный подход

21. При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- 1) 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;
- 2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 3) **методы сравнительного подхода**. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- 4) 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.

23. В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать **двойного учета рисков**, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

ФСО V. Затратный подход

25. ... 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;

... – **наиболее высока значимость затратного подхода (согласны?)**, 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.

28. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

ФСО VI. Отчет об оценке

2. При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований)*:

1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;

2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;

3) 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.

5. Отчет об оценке в форме электронного документа должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщика или оценщиков, которые провели оценку, **а также подписью руководителя юридического лица**, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор, или уполномоченным им лицом.

ФСО VI. Отчет об оценке

Было (п. 5 ФСО №3)	Стало (п. 2 ФСО VI)
В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки.	В отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки.
Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.	Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников .
Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.	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. Как быть с «невведением» в заблуждение?

ФСО VI. Отчет об оценке

6. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме – как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений). В таком случае оценщик **должен обеспечить идентификацию отчета об оценке (как?)** как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 настоящего федерального стандарта оценки.

ФСО VI. Отчет об оценке

7. ... в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:

...

9) указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, **или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций;**

...

13) описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая: ... **обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать; ...**

ФСО VI. Отчет об оценке

8. Подтверждение полученной из внешних источников информации, ..., должно быть выполнено следующим образом:

- в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);
- в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации. ...

9. **Детализация** раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов зависят от целей оценки, специфики объекта оценки и проведенного исследования, а также могут устанавливаться заданием на оценку. **Как?**

Практические вопросы применения ФСО 2022



В помощь Оценщику

Материалы для формирования задания на оценку*

Проверочные таблицы*

Пакет писем-разъяснений*

Совет «куда смотреть дальше»



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 123112
Тел. (495) 870-70-12, Факс (495) 870-70-06
E-mail: minelcom@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru

Ассоциация «Саморегулируемая организация
оценщиков «ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

srosovet@mail.ru

20.09.2022 № Д20и-30113

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

Минэкономразвития России рассмотрело обращение Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ» от 16 августа 2022 г. № 16/08-5, касающееся применения федеральных стандартов оценки, и сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности, и не наделено полномочиями для исследования и квалификации спорных правоотношений, полномочиями по осуществлению правоохранительной деятельности и отправлению правосудия. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений законодательства. В соответствии с Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 1997 г. № 17-П официальное разъяснение или толкование положений нормативного правового акта должно приниматься и обнародоваться в порядке, установленном для таких актов. В связи с этим Минэкономразвития России вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

Вместе с тем отмечаем, что согласно статье 10 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» договор на проведение оценки должен содержать в том числе указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки объектов оценки.

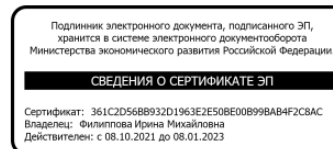
В соответствии со статьей 4 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом. По отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

При этом положениями пункта 2 статьи 422 Гражданского кодекса предусмотрено, что, если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

С учетом изложенного при проведении оценки объектов оценки и составлении соответствующих отчетов по договорам, заключенным до вступления в силу обозначенных актов, применяются федеральные стандарты, указанные в таких договорах.

Заместитель директора Департамента
корпоративного регулирования

И.М. Филиппова



О.Г. Ивашкин, 8 (495) 870 29 21 (доб. 10465)
Отдел регулирования оценочной деятельности

+ смотри прочие письма в раздаточном материале



«Куда смотреть дальше»



Сайт ССОО – souzsoo.ru

Вебинар ССОО – 28.10.2022

Недостатки ФСО 2022

Новые / нераскрытые сущности:

- достаточность (п. 9, 10 ФСО III, п. 2, 7, 10 ФСО 5, п.п. 3 п. 2, 11 ФСО VI);
- надежность (п. 10 ФСО III, п.п. 2, п. 25 ФСО VI);
- комментарий (п.п. 13 п. 7 ФСО VI);
- квалифицированный специалист (п. 2 ФСО VI).

Три уровня требований



«Лазейка»:
детализация описания (п. 9 ФСО VI)

Предпосылки стоимости

Субъективное мнение ведущего

Вреда больше, чем пользы

Не заработают в полную силу
до изменения пула НПА

Несвоевременно

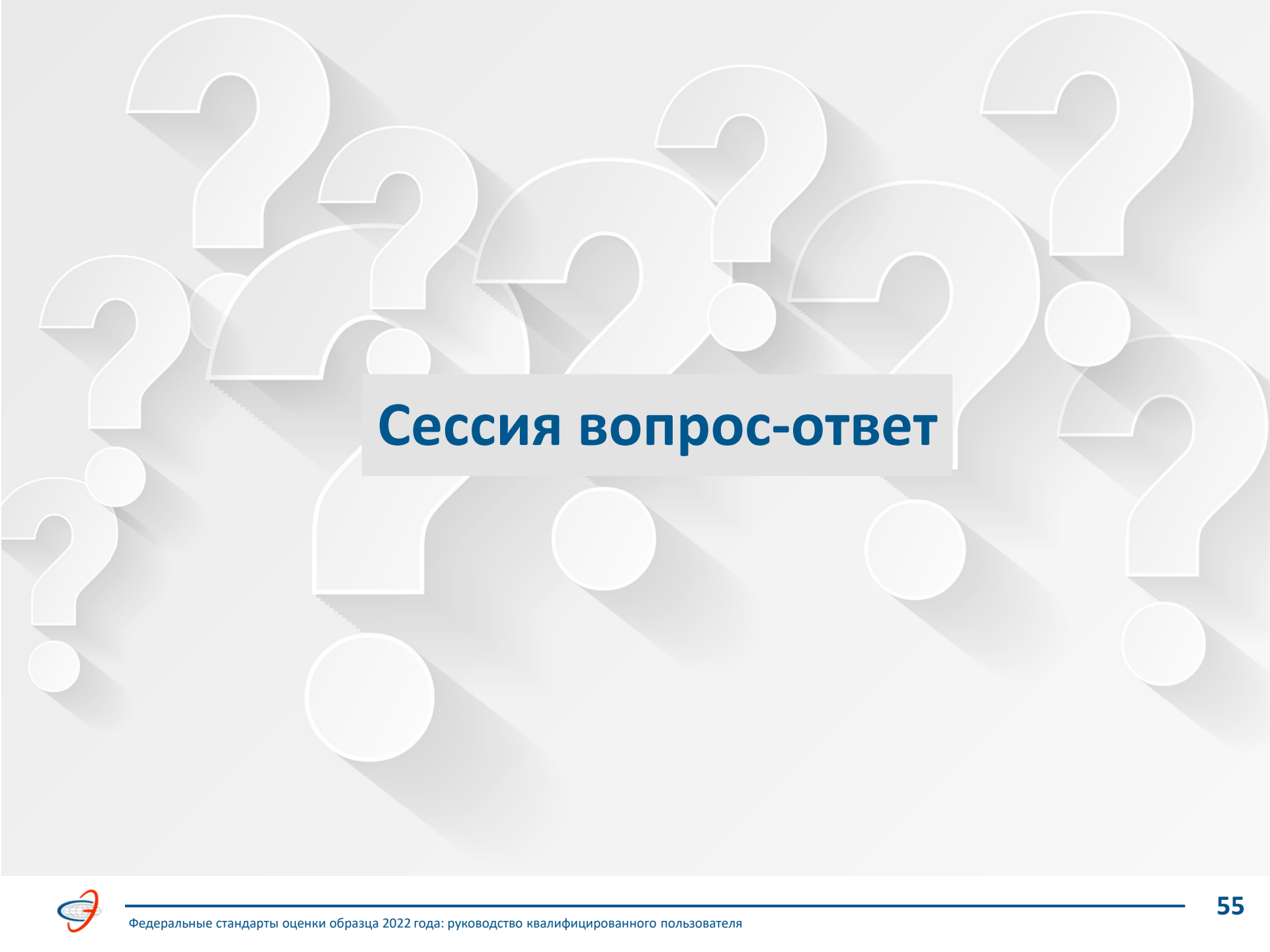
Вместо эпилога – впечатление от «римских» стандартов



ОЖИДАНИЕ



РЕАЛЬНОСТЬ



Сессия вопрос-ответ