|  |  |
| --- | --- |
|  | **Союз саморегулируемых организаций оценщиков**  **Национальное объединение СРО оценщиков** |

**ФОРМИРОВАНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ**

**ПО ФСО 2022**

1. Информация актуальна по состоянию на 20.10.2022. На указанную дату отсутствует практика применения ФСО I-VI, в т.ч. соответствующая судебная практика. Настоящий материал будет актуализироваться по мере появления указанной практики.
2. Материал учитывает только положения общих стандартов оценки (ФСО I-VI), дополнительно необходим учет положений специальных стандартов в зависимости от вида объекта оценки.
3. Согласно п. 2 ФСО IV «Уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке».
4. Этот материал – пример, **не образец**. Содержание реального задания на оценку подлежит корректировке с учетом фактических обстоятельств.

| **№ п/п** | **Параметр** | **Комментарий** | **Пример заполнения** |
| --- | --- | --- | --- |
| *Обязательные элементы[[1]](#footnote-1)* | | | |
| 1 | Объект оценки, включая права на объект оценки | Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик с учетом описания прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений. Требования к идентификации объекта оценки по отдельным видам объектов оценки устанавливаются соответствующими специальными ФСО (п.п. 1 п. 3 ФСО IV).  Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки (п. 5 ФСО III).  Объект оценки должен быть однозначно идентифицирован с учетом:   * требований специальных стандартов оценки (например, п. 5 ФСО 8); * фактических обстоятельств и имеющейся информации (например, наличия кадастрового номера либо иных идентифицирующих признаков). | Пример 1. Нежилое здание общей площадью 1200 кв.м (кадастровый номер …), расположенное на земельном участке площадью 820 кв.м по адресу: г. Тамбофф, пр-т Мира, д. 7 (кадастровый номер …).  Право собственности на здание, право аренды на земельный участок.  Пример 2. Нежилое здание общей площадью 1200 кв.м (кадастровый номер …), расположенное на земельном участке площадью 820 кв.м по адресу: г. Тамбофф, пр-т Мира, д. 7 (кадастровый номер …), без учета обременения долгосрочным договором аренды от 01.01.2010 №1.  Право собственности на здание, право аренды на земельный участок. |
| 2 | Цель оценки | * Должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости. * Цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов РФ, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо) (п.п. 2 п. 3 ФСО IV).   В случае обязательной оценки формулировка «для принятия управленческих решений» или иные неконкретные, аналогичные указанной, – не допускаются. | Пример 1. Для целей установления кадастровой стоимости в размере рыночной в соответствии с положениями ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».  Пример 2. Для целей определения величины компенсации за изымаемое имущество для государственных нужд в соответствии с ст. 49 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ. |
| 3 | Указание на то,  что оценка проводится  в соответствии с Законом об оценке | П.п. 3 п. 3 ФСО IV. | Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» |
| 4 | Вид стоимости | П.п. 4 п. 3 ФСО IV.  Виды стоимости – ФСО II. | Пример 1. Рыночная стоимость.  Пример 2. Рыночная стоимость.  Предпосылки стоимости:   1. предполагается сделка с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки 18.10.2022; 4. предполагаемое использование объекта – текущее использование[[2]](#footnote-2); 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.   Пример 3. Справедливая стоимость[[3]](#footnote-3).  Предпосылки стоимости:   1. предполагается сделка с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки 18.10.2022; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.   Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности по ФСБУ 6/2020).  Пример 4. Ликвидационная стоимость[[4]](#footnote-4).  Предпосылка стоимости: характер сделки – сделка в условиях вынужденной продажи при сроке экспозиции 1 месяц[[5]](#footnote-5). |
| 5 | Предпосылки стоимости | Предпосылки стоимости п. 3 ФСО II:   1. предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2. участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки; 4. предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация); 5. характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.   С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки (п. 17 ФСО II).  Предпосылки стоимости указываются – если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 ФСО II (п.п. 4 п. 3 ФСО IV)[[6]](#footnote-6). |
| 6 | Основания  для установления предпосылок стоимости | П. 22 ФСО II установлено: «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 настоящего ФСО, должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие положениям настоящего ФСО.  В этом случае в задании на оценку и отчете об оценке должны быть указаны предпосылки, основания для их установления и выбранный вид стоимости».  Союз СОО направил запрос в Минэк относительно использования нерыночной предпосылки в виде конкретных участников сделки при определении рыночной стоимости (например, для целей изъятия). Ответ будет опубликован. |
| 7 | Дата оценки | П.п. 5 п. 3 ФСО IV.  Союз СОО направил запрос в Минэк относительно необходимости установления стоимости на дату в будущем (дата предполагаемой сделки). Ответ будет опубликован. | 18.10.2022 |
| 8 | Специальные допущения | П.п. 6 п. 3 ФСО IV.  Допущения, …, 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 (см. строку 1 настоящей таблицы).  См. п. 4 – 6 ФСО III.  Не следует путать допущения и предпосылки стоимости (см. строку 5 настоящей таблицы). | Привет 1. Оценка рыночной стоимости производится без учета обременения долгосрочным договором аренды от 01.01.2010 №1.  Пример 2. Оценка рыночной стоимости производится при допущении о вынесении решения по Делу № …. в пользу … (признание прав собственности на … ). |
| 9 | Иные существенные допущения | В соответствии с разделом II ФСО «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, если они известны на момент составления задания на оценку (п.п. 6 п. 3 ФСО IV). | *Иные существенные допущения, которые не являются специальными (см. стр. 8 выше).* |
| 10 | Ограничения оценки | 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 (п. 7 ФСО III).  Ограничения указываются, если они известны на момент составления задания на оценку (п.п. 7 п. 3 ФСО IV).  Дополнительно см. п. 8-9 ФСО III. | Оценщиком не производится[[7]](#footnote-7) осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из технического состояния, описанного в «Заключении о состоянии технических конструкций» от 18.09.2022. |
| 11 | Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки | За исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ (п.п. 8 п. 3 ФСО IV). То есть писать про Федресурс или СРОО – не надо. | Пример 1. Отсутствуют.  Пример 2. Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика. |
| 12 | Указание на форму составления отчета об оценке | В соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (п.п. 9 п. 3 ФСО IV):  Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями ФСО, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.  П. 6 ФСО VI разрешена «смешанная форма»: отчет может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме – как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений). В таком случае оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 настоящего ФСО. | Пример 1. На бумажном носителе.  Пример 2. В форме электронного документа.  Пример 3. Основной том(а) – на бумажном носителе, приложения – в форме электронного документа(ов). |
| 13 | Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку | * для недвижимости – п. 8, 9 ФСО 7; * для бизнеса – п. 5 ФСО 8; * для машин и оборудования – п. 6 – 9 ФСО 10; * для нематериальных активов и интеллектуальной собственности – п. 8 – 9 ФСО 11. |  |
| *Опциональные элементы* | | | |
| 14 | Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки | П.п. 1 п. 4 ФСО IV.  Например, можно закрепить обязательность предоставления конкретного документа (ГПЗУ, Технический паспорт, бизнес-план, ТЭО и т.д.). | Состав документов и материалов: бухгалтерская отчетность, технические паспорта, …  Объем документов и материалов: бухгалтерская отчетность предоставляется в объеме формы №1, 2 бухгалтерского баланса за 2015-2021 годы. |
| 15 | Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов | П.п. 2 п. 4 ФСО IV, с учетом положений п. 2 ФСО III.  Например, в данном пункте могут быть указаны:   * вопросы, для формирования позиции по которым необходимо привлечение внешних специалистов и организаций; * критерии, которым должны удовлетворять привлекаемые внешние специалисты / организации; * необходимость согласования привлекаемых внешних специалистов и организаций с заказчиком оценки.   В том числе возможно привлекать организации и специалистов для проверки и аудита по направлениям, указанным в п.2 ФСО III (например, см. п. 9 ФСО 7 про величину затрат на устранение экологического загрязнения и/или рекультивацию земельного участка). | Для определения вероятности / возможности расторжения долгосрочного договора аренды от … № … привлекается внешняя юридическая организация (по согласованию с заказчиком). |
| 16 | Сведения  о предполагаемых пользователях результата оценки  и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) | П.п. 3 п. 4 ФСО IV.  Понимание соответствующей информации со стороны Оценщика необходимо для учета специфических требований к отчету об оценке (при их наличии), а также общего понимания рисков проекта. | Пример 1. Центральный Банк Российской Федерации.  Пример 2. Акционеры оцениваемой компании. |
| 17 | Формы представления итоговой стоимости | П.п. 4 п. 4 ФСО IV.  Например:   * в виде интервала значений, * в валюте, в которой должна быть представлена стоимость в соответствии с п. 14 ФСО.   Если данный параметр не указан, то следует руководствоваться п. 12 ФСО III, а также требованиями специальных ФСО (например, 30 ФСО). | Пример 1. Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.  Пример 2. Результат оценки должен быть представлен в виде интервала значений, в границах которого может лежать величина стоимости объекта оценки.  Пример 3. Результат оценки должен быть представлен в [наименование валюты] с указанием эквивалента в рублях Российской Федерации. |
| 18 | Специфические требования к отчету об оценке | П.п. 5 п. 4 ФСО IV. Например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации, не противоречащие ФСО VI.  Например:   * учет профильных требований банка – заказчика; * детализация раскрытия информации в отчете в соответствии с п. 9 ФСО VI. | Детализация раскрытия информации в отчете – с учетом требований к отчету об оценке, установленных Приказом [наименование органа] от … № …, в объеме, не противоречащем действующему законодательствую об оценочной деятельности. |
| 19 | Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО | П.п. 6 п. 4 ФСО IV.  Например, для недвижимости – см. п. 9 ФСО 7. | Установлению подлежит затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства. Данная величина не является результатом оценки. |
| 20 | Объем данных, требующих от Заказчика оценки, правообладателя объекта оценки подтверждения информации, и форма такого подтверждения | П. 13 ФСО III | Пример 1. Каждый документ, передаваемый Оценщику в соответствии с приложением 1, оформляются Заказчиком на бумажном носителе и заверяются Заказчиком.  Пример 2. Документы, передаваемые Оценщику в соответствии с Приложением 1, оформляются Заказчиков в форме электронного документа в формате Portable Document Format (pdf), заверяются усиленной квалифицированной электронной цифровой подписью. |
| 21 | Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов | П. 9 ФСО VI.  Опциональный элемент.  Вопрос не урегулирован. Требуется дополнительная проработка на уровне законодателя. |  |

1. В том числе обязательные при условии. [↑](#footnote-ref-1)
2. Обратить внимание: в варианте 1 описывать предпосылки не нужно, поскольку они «стандартные» для рыночной стоимости. Для второго варианта – нужно. [↑](#footnote-ref-2)
3. # В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений …» установлено, что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки».

   [↑](#footnote-ref-3)
4. Статьей 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ установлено: «под ликвидационной стоимостью 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». [↑](#footnote-ref-4)
5. Пунктом 21 ФСО II установлено: «Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже должны быть указаны в задании на оценку и Отчете и соответствовать цели оценки». [↑](#footnote-ref-5)
6. То есть, когда это «не совсем рыночная стоимость» или стоимость, вид которой не указан в ФСО. [↑](#footnote-ref-6)
7. Дополнительно см. п. 5 ФСО №7. [↑](#footnote-ref-7)