|  |  |
| --- | --- |
| **C:\Users\Ильин МО\Desktop\Картинки\logo.png** | **Ассоциация****«Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»** |

**ФОРМИРОВАНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ**

**ПО ФСО 2022**

1. Информация актуальна по состоянию на **09.11.2023.** Настоящий материал будет актуализироваться по мере появления практики применения
ФСО I-VI, в т.ч. соответствующей судебной 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. Задание следует готовить с непосредственным участием оценщика (либо с участием иного лица, имеющего специальную квалификацию в области оценки), уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке (п. 2 ФСО IV).
4. Если Задание подготовлено некорректно (т.е. не содержит данных, которые являются необходимыми либо содержит исходные данные, которые противоречат друг другу), Оценщику не следует приступать к соответствующей работе. Согласно п.2 ФСО IV Задание согласовывается заказчиком с оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор. Таким образом, Оценщик несет ответственность
за корректность Задания и его соответствие требованиям 135-ФЗ[[1]](#footnote-1) и ФСО. Если, получив от работодателя задание на проведение оценки, Оценщик обнаружит, что Задание явно не соответствует требованиям 135-ФЗ и/или ФСО, он должен предпринять усилия по изменению Задания (в противном случае – отказаться от оценки).

Для подтверждения «согласования заказчиком» положений Задания к отчету об оценке рекомендуется приложить соответствующий документ (копию), подписанный представителем Заказчика, имеющим соответствующие полномочия. В противном случае, факт согласования в отчете не подтвержден.

1. Этот материал – пример, **не образец**. Содержание реального задания на оценку подлежит корректировке с учетом фактических обстоятельств.
2. Материал сформирован с учетом позиции профильной Рабочей группы Комитета по стандартам Союза саморегулируемых организаций оценщиков.

| **№ п/п** | **Параметр** | **Комментарий** | **Пример заполнения** |
| --- | --- | --- | --- |
| *Обязательные элементы[[2]](#footnote-2)* |
| 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. Задание должно содержать информацию об объекте оценки в объеме, достаточном для однозначной идентификации объекта (т.е. т.е. должна позволять выделить объект оценки из числа объектов, подобных объекту оценки). 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).
* по отдельным видам объектов оценки закрытый перечень целей оценки может быть установлен соответствующими специальными ФСО. Рекомендуется проверить это и осуществить выбор цели из установленного перечня.

Наличие перечней цели в специальных ФСО по состоянию на 15.12.2022г.:1. Ст.8 135-ФЗ.2. п.1, 2 ФСО № 9 «Оценка для целей залога».В случае обязательной оценки формулировка «для принятия управленческих решений» или иные неконкретные, аналогичные указанной, – не рекомендуется. Термин «обязательная оценка» рассматривается исключительно с точки зрения 135-ФЗ. Таким образом «обязательной оценкой» являются только те позиции, которые поименованы как обязательные в 135-ФЗ. | 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.Пример 3. Для целей предоставления в Правительственную комиссию по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в РФ в целях согласования сделки [вид сделки]»[[3]](#footnote-3). |
| 3 | Указание на то,что оценка проводитсяв соответствиис 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.Выбирается один из следующих:1. Рыночная[[4]](#footnote-4). (п.12. ФСО II).1.1. Рыночная земельного участка или ОКС для внесения в государственный кадастр недвижимости (п.20 ФСО№7).2.Равновесная. (п.12. ФСО II).3. Инвестиционная. (п.12. ФСО II).4. Кадастровая. (ст. 3. 135-ФЗ).5. Ликвидационная. (ст. 3. 135-ФЗ).6. Иной вид стоимости, предусмотренный ст. 3. 135-ФЗ.Указанные ФСО и 135-ФЗ содержат определения соответствующих видов стоимости, которыми надо руководствоваться при выборе. Из текста Стандартов следует, что виды стоимости могут быть установлены только 135-ФЗ и ФСО. При осуществлении оценочной деятельности в рамках 135-ФЗ иные виды стоимости, указанные в нормативных документах, не применяются с учетом положений ст. 7 135-ФЗ (установлению подлежит рыночная стоимость).В случае, если оценке подлежат несколько видов стоимости следует, чтобы из задания на оценку явно следовало, какая информация (например, предпосылки) к какому виду стоимости относится. | Пример 1. Рыночная стоимость при наиболее эффективном использовании – это наиболее распространенный вариант.Вид стоимости: рыночная.Предпосылки стоимости:1. предполагается сделка с объектом оценки;
2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
3. дата оценки [ДД.ММ.ГГГГ[[5]](#footnote-5)];
4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

*Примечание: в данном варианте, в отличие от всех остальных, описывать предпосылки не обязательно, поскольку они «стандартные» для рыночной стоимости в соответствии с определением, приведенным в ст. 3 Закона об оценке. Допустимо указать, например, что предпосылки – типичные рыночные.*Пример 2. Рыночная стоимость при текущем использовании.Вид стоимости: рыночная.Предпосылки стоимости:1. предполагается сделка с объектом оценки;
2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
3. дата оценки [ДД.ММ.ГГГГ];
4. предполагаемое использование объекта – текущее использование;
5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

Пример 3. Рыночная стоимость в предпосылкео ликвидации.Вид стоимости: рыночная.Предпосылки стоимости:1. предполагается сделка с объектом оценки;
2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
3. дата оценки [ДД.ММ.ГГГГ];
4. предполагаемое использование объекта – ликвидация;
5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

*Примечание: рыночная стоимость в предпосылке о ликвидации предполагает добровольную продажу, что предусматривает также типичный срок экспозиции и поведение участников рынка. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию. Следует указать конкретный вариант ликвидации - продажа по частям или утилизация.*Пример 4. Ликвидационная стоимость.Предпосылки стоимости:1. предполагается сделка с объектом оценки;
2. участники сделки: продавец - конкретное лицо; покупатель - неопределенное лицо (гипотетический участник);
3. дата оценки [ДД.ММ.ГГГГ];
4. предполагаемое использование объекта – [наиболее эффективное использование] */ текущее использование / ликвидация)*;
5. характер сделки – вынужденная продажа при сроке экспозиции … месяцев[[6]](#footnote-6).

*Примечание: ликвидационная стоимость согласно части 4 ст. 3 Закона об оценке всегда предполагает вынужденную продажу. 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. Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже должны быть указаны в задании на оценку и отчете об оценке и соответствовать цели оценки. Для предпосылки ликвидации следует указать конкретный вариант ликвидации - продажа по частям или утилизация.*Пример 5. Равновесная стоимость.Предпосылки стоимости:1. предполагается сделка с объектом оценки;
2. участники сделки или пользователи объекта являются конкретными лицами;
3. дата оценки [ДД.ММ.ГГГГ];
4. предполагаемое использование объекта – определяется обстоятельствами конкретных сторон сделки/ предполагаемое сторонами сделки использование объекта;
5. характер сделки – добровольная сделка; *как правило - типичный срок экспозиции; также определяется условиями совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки*.

*Примечание: Практика формирования предпосылок равновесной стоимости пока только формируется.*Пример 6. Инвестиционная стоимость.Предпосылки стоимости:1. сделка с объектом оценки *не обязательно* предполагается;
2. участники сделки или пользователи объекта являются конкретными лицами;
3. дата оценки [ДД.ММ.ГГГГ];
4. предполагаемое использование объекта – определяется текущим или потенциальным владельцем объекта;
5. характер сделки [если предполагается сделка]– добровольная сделка; *как правило - типичный срок экспозиции; также определяется условиями совершения сделки для каждой из сторон, также могут оказывать влияние синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца*.

*Примечание: При формировании предпосылок инвестиционной стоимости следует учитывать, что с одной стороны, инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом, а с другой – ФСО указывает на необходимость учета условий для текущего или потенциального владельца (то есть возможно определение инвестиционной стоимости и для условий предполагаемой сделки).*Пример 7. Ситуация, когда нужно определить справедливую стоимость[[7]](#footnote-7)Вид стоимости: рыночная.Предпосылки стоимости – стандартные рыночные(при наиболее эффективном использовании, см. пример выше).Основания для установления предпосылок: Приказ Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений …» установлено, что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость».*Справедливая стоимость объекта оценки определяется в отчете как иная расчетная величина.**Иные расчетные величины[[8]](#footnote-8): справедливая стоимость объекта оценки (определение справедливой стоимости закреплено в Приказе Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений …»).*  |
| 5 | Предпосылки стоимости | Предпосылки стоимости п. 3 ФСО II.Согласно п.10. ФСО II предпосылки стоимости, типичные для каждого вида стоимости содержатся в определении данного вида стоимости. Необходимо выбрать предпосылки из закрытого перечня:1. предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделкис ним;
2. участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);
3. дата оценки (необходимо указать конкретную дату, на которую будет производиться оценка);
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 сделкав 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 необходимов соответствии с пунктами 17 и 22 ФСО II (п.п. 4 п. 3 ФСО IV)[[9]](#footnote-9). |
| 6 | Основаниядля 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».На выбор предпосылок оказывает влияние цель оценки; в частности при определении стоимости для целей залога следует учитывать положения ФСО № 9.Следует помнить, что определение стоимости, отличной от рыночной, возможно только при следующих условиях:1. или отсутствует НПА, содержащий требование **обязательного проведения оценки** объекта оценки либо в таком НПА прямо указан один из перечисленных в стандартах оценки вид стоимости, отличный от рыночной,
2. или в договоре об оценке объекта оценки определен конкретный вид стоимости объекта оценки, отличный от рыночной.

Вопрос установления нерыночных предпосылок при определении рыночной стоимости является дискуссионным. Союз СОО взаимодействует с Минэк для выработки единой позиции по данному вопросу. |
| 7 | Дата оценки | п.п. 5 п. 3 ФСО IV.Дискуссионным является вопрос относительно возможности установления стоимости на дату в будущем. Союз СОО взаимодействует с Минэк для выработки единой позиции по данному вопросу. | [ДД.ММ.ГГГГ] |
| 8 | Специальные допущения | Согласно п.п. 6 п. 3 ФСО IV, специальными являются 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).Если в процессе проведения оценки (после согласования Задания) оценщик придет к выводу о необходимости включения дополнительного специального допущения необходимо прямо указать об этом в отчете и получить письменное согласование заказчика.Недопустимой является отсылка в задании на оценку на отчет (~ допущения приведены в отчете). | Пример 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 допущенияв отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки | 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).Если в процессе проведения оценки (после согласования Задания) оценщик придет к выводу о необходимости включения дополнительного допущения необходимо прямо указать об этом в отчете и получить письменное согласование заказчика (оптимально – внесение соответствующего изменения в задание на оценку). | *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[[10]](#footnote-10) осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из технического состояния, описанного в «Заключении о состоянии технических конструкций» от 18.09.2022. |
| 11 | Ограниченияна использование, распространениеи публикацию отчетаоб 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 отчетаоб 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, которая должна быть отражена в Задании на оценку | * для недвижимости – п. 8 ФСО 7;
* для бизнеса – п. 5 ФСО 8;
* для машин и оборудования – п. 6, 8, 9 ФСО 10;
* для нематериальных активов и интеллектуальной собственности – п. 8 ФСО 11.
 |  |
| *Опциональные элементы* |
| 14 | Иная информация, которая может быть отражена в Задании на оценку | * для недвижимости – п. 9 ФСО 7;
* для машин и оборудования – п. 7 ФСО 10;
* для нематериальных активов и интеллектуальной собственности – п. 9 ФСО 11.
 |  |
| 15 | Состав и объем документови 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. |
| 16 | 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). |
| 17 | Сведенияо предполагаемых пользователях результата оценкии 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. |
| 18 | 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, п. 30 ФСО СО №7). | Пример 1. Результат оценки должен быть представлен в виде числа в рублях 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. |
| 19 | 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. |
| 20 | 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. |

1. Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – 135-ФЗ) [↑](#footnote-ref-1)
2. В том числе обязательные при условии. [↑](#footnote-ref-2)
3. Нормативные правовые акты (НПА) не содержат требования о проведении оценки в указанном случае, соответственно ссылка на НПА не приводится (соответствующие положения есть во внутренних документах указанной комиссии, которые не являются НПА) [↑](#footnote-ref-3)
4. 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. [↑](#footnote-ref-4)
5. Должна быть указана конкретная дата [↑](#footnote-ref-5)
6. Должен быть указан конкретный срок, а также иные обстоятельства [↑](#footnote-ref-6)
7. #  Действующая редакция Закона об оценке и ФСО I-VI не предусматривает возможности определения справедливой стоимости. В примере описана конструкция, как можно поступить при необходимости для Заказчика определения именно справедливой стоимости – определение справедливой стоимости как «иной расчетной величины» (см. пример до конца).

 [↑](#footnote-ref-7)
8. указывается в соответствии с п.п. 6 п. 4 ФСО IV (см. строка 20 настоящей таблицы) [↑](#footnote-ref-8)
9. То есть, когда это «не совсем рыночная стоимость» или стоимость, вид которой не указан в ФСО. [↑](#footnote-ref-9)
10. Дополнительно см. п. 5 ФСО №7. [↑](#footnote-ref-10)