****

**ФОРМИРОВАНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ**

**ПО ФСО 2022**

1. Информация актуальна по состоянию на 18.10.2022. 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). | Вариант 1. Нежилое здание общей площадью 1200 кв.м, расположенное на земельном участке площадью 820 кв.м по адресу: г. Тамбофф, пр-т Мира, д. 7.Право собственности на здание, право аренды на земельный участок.Вариант 2. Нежилое здание общей площадью 1200 кв.м, расположенное на земельном участке площадью 820 кв.м по адресу: г. Тамбофф, пр-т Мира, д. 7, 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).
 | Для рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в соответствии с положениями ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» |
| 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. | Вариант 1. Рыночная стоимость.Вариант 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.

Вариант 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). |
| 5 | Предпосылки стоимости | Предпосылки стоимости п. 3 ФСО II: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;
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.

Предпосылки стоимости указываются – если это необходимов соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 (п.п. 4 п. 3 ФСО IV)[[4]](#footnote-4). |
| 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». |
| 7 | Дата оценки | П.п. 5 п. 3 ФСО IV. | 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. п. 4 – 6 ФСО III. | Оценка рыночной стоимости производится без учета обременения долгосрочным договором аренды от 01.01.2010 №1. |
| 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 соответствии с разделом III 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. 7 п. 3 ФСО IV)Ограничения оценки – см. п. 7-9 ФСО III. | Оценщиком не производится[[5]](#footnote-5) 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). | 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. | На бумажном носителе. |
| 13 | Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку | Например, для недвижимости – см. п. 8, 9 ФСО 7 |  |
| *Опциональные элементы* |
| 14 | Состав и объем документови материалов, представляемых заказчиком оценки | П.п. 1 п. 4 ФСО IV. |  |
| 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:* конкретные 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.
 | Для определения вероятности / возможности расторжения долгосрочного договора аренды от … № … привлекается внешняя юридическая организация (по согласованию с заказчиком). |
| 16 | Сведенияо предполагаемых пользователях результата оценкии отчета об оценке (помимо заказчика оценки) | П.п. 3 п. 4 ФСО IV.Например:* заказчиком оценки является банк, который предоставит отчетв Центральный Банк России;
* миноритарные акционеры оцениваемой компании.
 | Вариант 1. Центральный Банк России.Вариант 2. Акционеры оцениваемой компании.Вариант 3. ГБУ, уполномоченное на определение кадастровой стоимости. |
| 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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
 | Результат оценки должен быть представлен:* в виде интервала значений, в границах которого может лежать величина стоимости объекта оценки;
* валюта – рубли Российской Федерации, а также доллары Соединенных Штатов Америки.
 |
| 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 «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.Например:* учет профильных требований банка – заказчика;
* детализация раскрытия информации в отчете в соответствиис п. 9 ФСО VI
 | Вариант 1. 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 рыночная годовая арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях), результат указывается в виде удельной величины рыночной арендной платы за квадратный метр) с учетом НДС и операционных расходов. Данная величина не является результатом оценки. |

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. То есть, когда это «не совсем рыночная стоимость» или стоимость, вид которой не указан в ФСО. [↑](#footnote-ref-4)
5. Дополнительно см. п. 5 ФСО №7. [↑](#footnote-ref-5)