**Сводные требования к отчету об оценке по ФСО 2022 (I – VI, ФЗ-135)**

Вводная информация:

**1.** ФСО I-VI вступают в силу с 07.11.2022

**2.** Приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I–VI до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30.12.2020 г. № 884 (см. ч.3 п.4 ФСО I/2022).

**3.** ФСО I/2022, п.17: Понятия "должен", "следует", "может" применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:

* 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;
* 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; = должен, но при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения (если нет «явных оснований делать иначе» = должен);
* понятие "может" указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

**4.**Обращаем внимание, что «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» (ФСО VI/2022 п.9).

**5.** Таблицы основаны на материалах профильной рабочей группы Союза саморегулируемых организаций оценщиков.

| **№ п/п** | **Источник** | **Требование** | **Примечания** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | ФСО IV/2022 | **Задание на оценку** |  |
| 1.1 | ФСО IV/2022 п.1, п.2 | * является неотъемлемой частью договора на проведение оценки; * или представлено в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных ФЗ-135 | Должно  быть в указанном виде |
| 1.2 | ФСО IV/2022 п.2 | Задание на оценку согласовывается заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания в составе договора на оценку | Должно  быть в указанном виде |
| 1.3 | ФСО IV/2022 п.3 | **Задание на оценку должно содержать следующую информацию:** | должен |
| 1.3.1 | ФСО IV/2022  п.п. 1 п. 3 | Объект оценки[[1]](#footnote-1), в т.ч.: | должен |
| 1.3.2 | ФСО IV/2022  п.п. 1 п. 3 | Права на объект оценки.  Описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений | должен.. |
| 1.3.3 | ФСО IV/2022 п.п. 2 п. 3 | Цель оценки[[2]](#footnote-2), 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) | Должен (если применимо) |
| 1.3.4 | ФСО IV/2022 п.п. 3 п. 3 | Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом | должен |
| 1.3.5 | ФСО IV/2022 п.п. 4 п. 3 | Вид стоимости[[3]](#footnote-3) и предпосылки[[4]](#footnote-4) стоимости, если это необходимо в соответствии с пп.17 и 22 ФСО II/2022 «Виды стоимости» | должен, если это необходимо в соответствии с пп.17 и 22 ФСО II/2022 |
| 1.3.5.1 | ФСО II /2022 п.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[[5]](#footnote-5), текущее использование[[6]](#footnote-6), иное конкретное использование (в частности, ликвидация[[7]](#footnote-7)); * характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи[[8]](#footnote-8). | Рекомендуется отразить  в тексте задания на оценку |
| 1.3.5.2 | ФСО II /2022 п.21 | 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. | должен |
| 1.3.6 | ФСО III/2022 п.8, ч.1 | Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком | должен |
| 1.3.6.1 | ФСО IV/2022 п.п. 6 п. 3 | Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II[[9]](#footnote-9) ФСО III/2022 «Процесс оценки», если они известны на момент составления задания на оценку | должен, если они известны на момент составления задания на оценку |
| 1.3.6.2 | ФСО IV/2022 п.п. 7 п. 3 | Ограничения оценки в соответствии с разделом III ФСО III/2022 «Процесс оценки», если они известны на момент составления задания на оценку | должен, если они известны на момент составления задания на оценку |
| 1.3.6.3 | ФСО IV/2022 п.п. 8 п. 3 | Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации | должен |
| 1.3.7 | ФСО IV/2022 п.п. 9 п. 3 | Указание на форму составления отчета об оценке (в соответствии с ч.2 ст.11 ФЗ-135) | должен |
| 1.3.8 | ФСО IV/2022 п.п. 10 п. 3 | Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку | должен |
| 1.3.9 | ФСО VI/2022 п.10 | 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. | Должен при условии, если это предусмотрено заданием на оценку. |
| **ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ** | | | |
| 2 | ФСО VI п.2 | **При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):** | должен |
| 2.1 | ФСО VI п.п. 1  п. 2 | в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; | должен |
| 2.2 | ФСО VI п.п. 2  п. 2 | существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; | должен |
| 2.2.1 | ФСО VI п.8 | Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в п.п. 2 п. 2 настоящего федерального стандарта оценки, 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.   К раскрытию источников информации применимы положения пп.9 и 10 ФСО VI/2022. | должен |
| 2.3 | ФСО VI п.п. 3  п. 2 | 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. | должен |
| 2.4 | 135-ФЗ ст.11 | Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. | должен |
| 3 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО VI п.3 | **Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с ч.2 ст.11 ФЗ-135** | Должен составить отчет в одной из двух форм |
| 3.1 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО VI п.4 | **Отчет на бумажном носителе должен быть:** | должен |
| 3.1.1 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО VI п.4 | пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа), | должен |
| 3.1.2 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО VI п.4 | подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, | должен |
| 3.1.3 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО VI п.4 | скреплен личной печатью оценщика или оценщиков, | должен |
| 3.1.4 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО VI п.4 | либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор | должен |
| 3.2 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО VI п.5 | **Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть:** | должен |
| 3.2.1 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО VI п.5 | подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщика или оценщиков, которые провели оценку, | должен |
| 3.2.2 | ФСО VI п.5 | а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор, или уполномоченным им лицом. | должен |
| 3.3 | ФСО VI/2022 п.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 совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пп. 4 и 5 ФСО VI/2022. | должен |
| 4 | ФСО VI/2022 п.6 | **Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью.** | должен |
| **ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ (независимо от вида определенной стоимости)** | | | |
|  | ФСО VI/2022 п.7 | В соответствии со ст.11 ФЗ-135 и ФСО VI/2022 в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: | должен |
| 1 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО VI/2022 п.п. 1 п. 7 | **дата составления отчета;** | должен |
| 2 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО VI/2022 п.п. 1 п. 7 | **порядковый номер отчета;** | должен |
| 3 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО VI/2022 п.п. 2 п. 7 | **основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;** | должен |
| 4 | ФСО VI/2022 п.п. 3 п. 7 | **информация, содержащаяся в задании на оценку, в т.ч.:** | должен, ВСЯ информация |
| 4.1 | 135-ФЗ ст.11 | дата проведения оценки объекта оценки / дата определения стоимости объекта оценки; | должен |
| 4.2 | 135-ФЗ ст.11 | Задачи проведения оценки | должен |
| 4.3 | 135-ФЗ ст.11 | Цель/цели оценки объекта оценки, в т.ч. | должен |
| 5 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО VI/2022 п.п. 4 п. 7 | **сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, в том числе** | должен |
| 5.1 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО VI/2022 п.п. 4 п. 7 | фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика | должен |
| 5.2 | ФСО VI/2022 п.п. 4 п. 7 | сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков) | должен |
| 6 | ФСО VI/2022 п.п. 5 п. 7 | **сведения о заказчике оценки:** | должен |
| 6.1 | ФСО VI/2022 п.п. 5 п. 7 | фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо; | должен |
| реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения, если заказчиком является юридическое лицо; | должен |
| 7 | ФСО VI/2022 п.п. 6 п. 7 | **сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор** (реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения); | должен |
| 8 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО VI/2022 п.п. 7 п. 7 | **сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ-135;** | должен |
| 9 | ФСО VI/2022 п.п. 8 п. 7 | **информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки** | должен |
| 10 | ФСО VI/2022 п.п. 9 п. 7 | **указание на** | должен |
| 10.1 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО VI/2022 п.п. 9 п. 7 | используемые стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, | должен |
| 10.2 | ФСО VI/2022 п.п. 9 п. 7 | методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, | должен |
| 10.3 | ФСО VI/2022 п.п. 9 п. 7 | или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций; | должен |
| 11 | 135-ФЗ ст.11,  ФСОVI/2022 п.п. 10 п. 7 | **точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу:** | должен |
| 11.1 | 135-ФЗ ст.11,  ФСОVI/2022 п.п. 10 п. 7 | реквизиты юридического лица  (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) | должен |
| 11.2 | 135-ФЗ ст.11,  ФСОVI/2022 п.п. 10 п. 7 | балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии) | должен (при наличии). |
| 11.3 | ФСОVI/2022 п.п. 10 п. 7 | количественные характеристики объекта оценки | должен |
| 11.4 | ФСОVI/2022 п.п. 10 п. 7 | качественные характеристики объекта оценки | должен |
| 11.5 | 135-ФЗ ст.11 ФСОVI/2022 п.п. 10, 15 п. 7 | перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | должен |
| 11.6 | 135-ФЗ ст.11 | перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения | должен |
| 12 | 135-ФЗ ст.11,  ФСОVI/2022 п.п. 11 п. 7 | **принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 ФСО III/2022 «Процесс оценки»** | должен |
| 12.1 | ФСО III/2022 п.8 | Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть раскрыты в отчете об оценке | должен |
| 12.2 | ФСОVI/2022 п.п. 11 п. 7 | в том числе не отраженные в задании на оценку; | должен |
| 12.2.1 | 135-ФЗ ст.14 | В случае если отказ в предоставлении указанной оценщиком в запросе информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете | Должен указать, если отсутствие информации существенно влияет. |
| 13 | ФСОVI/2022 п.п. 12 п. 7 | **анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;** | должен |
| 14 | ФСОVI/2022 п.п. 13 п. 7 | **описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая:** | должен |
| 14.1 | 135-ФЗ ст.11  ФСОVI/2022 п.п. 13 п. 7 | **последовательность определения стоимости объекта оценки** | должен |
| 14.3 | ФСОVI/2022 п.п. 13 п. 7 | **описание применения подхода (подходов) к оценке, включая:** | должен |
| 14.3.1 | ФСОVI/2022 п.п. 13 п. 7 | обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать; | должен |
| 14.3.2 | ФСОVI/2022 п.п. 13 п. 7 | процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты; | должен |
| 14.3.3 | 135-ФЗ ст.11 | Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки | Должен, если считает сведения существенно важными |
| 14.4.1 | ФСО V/2022 п.5 | Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: | Должен |
| 14.4.1.1 | ФСО V/2022 п.п. 1 п. 5 | активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке); | Должен  учитывать каждый критерий  по объему и качеству информации. |
| 14.4.1.2 | ФСО V/2022 п.п. 2 п. 5 | доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами); |
| 14.4.1.3 | ФСО V/2022 п.п. 3 п. 5 | 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); |
| 14.4.1.4 | ФСО V/2022 п.п. 4 п. 5 | 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). |
| 14.4.3 | ФСО V/2022 п.7, ч.1 | при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать: |  |
| 14.4.3.1 | ФСО V/2022 п.п. 1 п. 7 | возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения; | Следует |
| 14.4.3.2 | ФСО V/2022 п.п. 2 п. 7 | период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации); | Следует |
| 14.4.3.3 | ФСО V/2022 п.п. 3 п. 7 | соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения. | Следует |
| 14.4.4 | ФСО V/2022 п.7, ч.2 | Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем. | Должен |
| 14.4.6 | ФСО V/2022 п.9 | Основные этапы сравнительного подхода: |  |
| 14.4.6.1 | ФСО V/2022 п.п. 1 п. 9 | определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки; | Рекомендуется отразить  в тексте отчета |
| 14.4.6.2 | ФСО V/2022 п.п. 2 п. 9 | выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них; |
| 14.4.6.3 | ФСО V/2022 п.п. 3 п. 9 | сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки; |
| 14.4.6.4 | ФСО V/2022 п.п. 4 п. 9 | внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости); |
| 14.4.6.5 | ФСО V/2022 п.п. 5 п. 9 | согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений п.3 ФСО V/2022. |
| 14.4.7 | ФСО V/2022 п.10 | В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: |  |
| 14.4.7.1 | ФСО V/2022 п.п. 1 п. 10 | учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу; | Следует |
| 14.4.7.2 | ФСО V/2022 п.п. 2 п. 10 | использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок; | Следует |
| 14.4.7.3 | ФСО V/2022 п.п. 3 п. 10 | учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках; | Следует |
| 14.4.7.4 | ФСО V/2022 п.п. 4 п. 10 | рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами; | Следует |
| 14.4.7.5 | ФСО V/2022 п.п. 5п. 10 | 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. | Следует |
| 14.5.1 | ФСО V/2022 п.12 | Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать: | Должен. |
| 14.5.1.1 | ФСО V/2022 п.п. 1 п. 12 | способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка); | Должен:,  обязательные критерии. |
| 14.5.1.2 | ФСО V/2022 п.п. 2 п. 12 | степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта). |
| 14.5.3.1 | ФСО V/2022 п.14 | Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации. | Следует. |
| 14.5.3.2 | ФСО V/2022 п.15 | 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. | Должен |
| 14.5.4 | ФСО V/2022 п.16 | Основные этапы доходного подхода: |  |
| 14.5.4.1 | ФСО V/2022 п.п. 1 п. 16 | 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; | Рекомендуется отразить  в тексте отчета |
| 14.5.4.2 | ФСО V/2022 п.п. 2 п. 16 | определение денежного потока. |
| 14.5.4.2.1 | ФСО V/2022 п.п. 2 п. 16 | В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период. |
| 14.5.4.2.2 | ФСО V/2022 п.п. 2 п. 16 | В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется: |
| 14.5.4.2.3 | ФСО V/2022 п.п. 2 п. 16 | определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода); |
| 14.5.4.2.4 | ФСО V/2022 п.п. 2 п. 16 | прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования; |
| 14.5.4.2.5 | ФСО V/2022 п.п. 2 п. 16 | 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; |
| 14.5.4.3 | ФСО V/2022 п.п. 3 п. 16 | определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку; |
| 14.5.4.4 | ФСО V/2022 п.п. 4 п. 16 | приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации. |
| 14.5.4.5 | ФСО V/2022 п.17 | На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом 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. | должен |
| 14.5.4.6 | ФСО V/2022 п.18 | При выборе прогнозного периода учитываются: | должен учитывать.  Соответствующую информацию рекомендуется включить в отчет. |
| 14.5.4.6.1 | ФСО V/2022 п.п. 1 п. 18 | оставшийся срок полезного использования объекта оценки; |
| 14.5.4.6.2 | ФСО V/2022 п.п. 2 п. 18 | период, на который доступна информация для составления прогноза; |
| 14.5.4.6.3 | ФСО V/2022 п.п. 3 п. 18 | 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. |
| 14.5.4.7 | ФСО V/2022 п.19 | При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями: | Следует.  Соответствующую информацию рекомендуется включить в отчет. |
| 14.5.4.7.1 | ФСО V/2022 п.п. 1 п. 19 | ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки; |
| 14.5.4.7.2 | ФСО V/2022 п.п. 2 п. 19 | ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка; |
| 14.5.4.7.3 | ФСО V/2022 п.п. 3 п. 19 | прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки. |
| 14.5.4.8 | ФСО V/2022 п.20, ч.1 | Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода. | Должен при условии. |
| 14.5.4.9 | ФСО V/2022 п.20, ч.2 | При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать: | Следует.  Соответствующую информацию рекомендуется включить в отчет. |
| 14.5.4.9.1 | ФСО V/2022 п.п. 1 п. 20 | срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами); |
| 14.5.4.9.2 | ФСО V/2022 п.п. 2 п. 20 | потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода; |
| 14.5.4.9.3 | ФСО V/2022 п.п. 3 п. 20 | заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода; |
| 14.5.4.9.4 | ФСО V/2022 п.п. 4 п. 20 | циклический характер деятельности или использования объекта оценки. |
| 14.5.4.11 | ФСО V/2022 абз. 1 п. 22 | 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). | должен |
| 14.5.4.12 | ФСО V/2022 абз. 2 п. 22 | При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать: | Следует.  Соответствующую информацию рекомендуется включить в отчет. |
| 14.5.4.12.1 | ФСО V/2022 п.п. 1 п. 22 | вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки; |
| 14.5.4.12.2 | ФСО V/2022 п.п. 2 п. 22 | допущения оценки; |
| 14.5.4.12.3 | ФСО V/2022 п.п. 3 п. 22 | вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие; |
| 14.5.4.12.4 | ФСО V/2022 п.п. 4 п. 22 | факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями: |
| 14.5.4.12.4.1 | ФСО V/2022 п.п. 4 п. 22 | вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие); |
| 14.5.4.12.4.2 | ФСО V/2022 п.п. 4 п. 22 | сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта); |
| 14.5.4.12.4.3 | ФСО V/2022 п.п. 4 п. 22 | срок полезного использования объекта оценки; |
| 14.5.4.12.4.4 | ФСО V/2022 п.п. 4 п. 22 | специфические риски объекта оценки. |
| 14.5.4.13 | ФСО V/2022 п.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. | Должен не допускать. |
| 14.6.1 | ФСО V/2022 п.25 | Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать: | Должен. |
| 14.6.1.1 | ФСО V/2022 п.п. 1 п. 25 | 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; | Должен. |
| 14.6.1.2 | ФСО V/2022 п.п. 2 п. 25 | 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. | Должен. |
| 14.6.2 | ФСО V/2022 п.26 | В рамках затратного подхода применяются следующие методы: | должен применять |
| 14.6.2.1.2 | ФСО V/2022 п.28 | Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях: | Должен  при отсутствии оснований не делать. |
| 14.6.2.1.2.1 | ФСО V/2022 п.п. 1 п. 28 | полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией; |
| 14.6.2.1.2.2 | ФСО V/2022 п.п. 2 п. 28 | затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта. |
| 14.6.2.2.1.2 | ФСО V/2022 п.32 | 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: | Должен рассмотреть |
| 14.6.2.2.1.2.1 | ФСО V/2022 п.п. 1 п. 32 | на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки; |
| 14.6.2.2.1.2.2 | ФСО V/2022 п.п. 2 п. 32 | 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; |
| 14.6.2.2.1.2.3 | ФСО V/2022 п.п. 3 п. 32 | на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным. |
| 14.6.2.2.2 | ФСО V/2022 п.п. 2 п. 29 | определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки; |
| 14.6.2.2.3 | ФСО V/2022 п.п. 3 п. 29 | вычет совокупного обесценения (износа) из обшей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки. | Должен |
| 14.7 | ФСОVI/2022 п.п. 13 п. 7 | **согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки;** | Должен. |
| 15 | 135-ФЗ ст.11,  ФСОVI/2022 п.п. 14 п. 7 | **итоговая величина стоимости объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.** | должен |
| 15.2 | ФСОVI/2022 п.п. 14 п. 7 | **Если в задании на оценку в соответствии с п.4 ФСО IV/2022, не указана форма представления итоговой стоимости, то результат оценки должен быть представлен в виде числа** | должен |
| 15.3 | ФСОVI/2022 п.10 | **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.** | должен |
| *15.4.0* | *ФСОVI/2022 п.11* | **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.** | |

1. 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 п.п. 1 п. 3 [↑](#footnote-ref-1)
2. 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-2)
3. 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-3)
4. 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, п.3 [↑](#footnote-ref-4)
5. *НЭИ представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей…. / ФСО II /2022 п.6.* [↑](#footnote-ref-5)
6. *Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки. / ФСО II /2022 п.6.* [↑](#footnote-ref-6)
7. *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, ФСО II /2022 п.18.* [↑](#footnote-ref-7)
8. *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-8)
9. *ФСО III/2022, раздел II.* 5. … 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-9)