

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку...

Пункт 1 ФСО III



Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»

1. Форма задания
на оценку

2. Согласование и
уточнение задания

3. Что должно
содержать задание
на оценку

4. Что может
содержать задание
на оценку



1. Форма задания на оценку

Оценка объекта оценки выполняется оценщиком на основе задания на оценку, которое является **неотъемлемой частью договора** на оценку объекта оценки или представлено **в иной письменной форме** в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом Об оценочной деятельности в Российской Федерации.

Пункт 1 ФСО IV

Иная письменная форма

- Определение суда, арбитражного суда, третейского суда;
- Решение уполномоченного органа.

Статья 9 Закона об оценочной деятельности



2. Согласование и изменение задания на оценку

Задание на оценку **согласовывается** заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, **путем подписания в составе договора** на оценку или **в иной письменной форме** в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку.

Уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке.

Пункт 2 ФСО IV



3. Что должно содержать задание на оценку

- Объект оценки, **включая права** на объект оценки;
- Цель оценки **с указанием ссылок на конкретные НПА** (если применимо);
- Указание на то, что оценка проводится в соответствии с ФЗ Об оценочной деятельности;
- Вид стоимости и **предпосылки стоимости**;
- Дата оценки;
- Специальные допущения и иные существенные допущения;
- Ограничения;
- Ограничение использования, распространения и публикации отчета;
- Указание формы составления отчета;
- Иная информация, предусмотренная ФСО.

Пункт 3 ФСО IV



4. Что **может содержать задание на оценку**

- Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки;
- Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов;
- Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки);
- Формы представления итоговой стоимости (интервал значений, валюта);
- Специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации);
- Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Пункт 4 ФСО IV



Требования ФСО 7,8 и 10 до принятия новых специальных ФСО

IV. Задание на оценку

8. Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в **общих стандартах оценки ФСО I - ФСО VI** информацию:

состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);

характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;

права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

9. В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе:

рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях);

затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях;

затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Сведения об объекте оценки



- пп. 1) п. 3 ФСО IV;
- абз. 1 п.8 ФСО 7;
- **абз. 3 п.8 ФСО 7?**

- ✓ Состав объекта оценки;
- ✓ Права на объект оценки;
- ✓ Ограничения и обременения прав.

1	<p>Объект оценки, включая права на объект оценки. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</p>	<p><i>Вариант 1. Земельный участок на праве собственности</i> Земельный участок с кадастровым номером 36:28:8300017:XXX, общей площадью XXX кв.м, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Семилукский, в границах СХА им. Ленина, южнее с. Гудовка. Право собственности на земельный участок.</p> <p><i>Вариант 2. Земельный участок на праве аренды</i> Земельный участок с кадастровым номером 36:28:8300017:XXX, общей площадью XXX кв.м, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Семилукский, в границах СХА им. Ленина, южнее с. Гудовка; Право аренды на земельный участок</p> <p><i>Вариант 3. Нежилое здание на праве собственности. Оценка без учета обременения</i> Нежилое здание с кадастровым номером 31:27:0201004: XXX площадью XXX кв. м., расположенное по адресу: Белгородская область, р-н. Валуйский, г. Валуйки, ул. XXX, д. XXX, без учета обременения долгосрочным договором аренды № XXX от XXX. Право собственности на нежилое здание, право аренды на земельный участок под зданием.</p>
---	---	---



Характеристики объекта оценки

- абз. 2 п.8 ФСО 7

2	Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены в документах, предоставленных Заказчиком, содержащие такие характеристики: _____
---	---	--



Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

- абз. 3 п.8 ФСО 7

3	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности
---	---	---------------------



Цель оценки

- пп. 2 п.3 ФСО IV

- ✓ Должна быть установлена однозначно;
- ✓ Указание ссылок на НПА (если применимо).

4	Цель оценки	Для предоставления в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Воронежской области при Департаменте имущественных и земельных отношений Воронежской области, а затем, при необходимости, в Воронежский областной суд для целей соблюдения требований статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», статьи 246 КАС РФ. Результат оценки не может быть использован для иных целей.
---	--------------------	---



Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом 135-ФЗ

- пп. 3 п.3 ФСО IV

5	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
---	---	---



Вид стоимости

- пп. 4 п.3 ФСО IV

6	Вид стоимости и предпосылки стоимости	<i>Вариант 1. Определяется рыночная стоимость, предпосылки стандартные, расписывать их не нужно</i> Рыночная стоимость
---	--	---



Предпосылки стоимости

- пп. 4 п.3 ФСО IV

- 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.

Предпосылки стоимости указываются – если это необходимо в 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).

То есть, если это рыночная стоимость:

- в предпосылке о текущем использовании;
- в предпосылке о ликвидации объекта оценки.

либо стоимость, вид которой не определен в ФСО.

6	Вид стоимости и предпосылки стоимости	<p><i>Вариант 1. Определяется рыночная стоимость, предпосылки стандартные, расписывать их не нужно</i></p> <p>Рыночная стоимость</p>
----------	--	--

6	Вид стоимости и предпосылки стоимости	<p><i>Вариант 2. Определяется рыночная стоимость с нестандартными предпосылками</i></p> <p>Рыночная стоимость.</p> <p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
----------	--	--

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.

Пункт 22 ФСО II

6	<p>Вид стоимости и предпосылки стоимости и основания их установления</p>	<p><i>Вариант 3. Определяется справедливая стоимость с указанием оснований их установления</i></p> <p>Справедливая стоимость.</p> <p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности по ФСБУ 6/2020).</p>
---	---	--



Дата оценки

- пп. 5 п.3 ФСО IV

7	Дата оценки	27.10.2022
---	-------------	------------



Специальные допущения и иные существенные допущения, если они известны на дату составления задания на оценку

- пп. 6 п.3 ФСО IV

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.

Две категории допущений:

- 1) допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- 2) 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).

8	Специальные допущения, иные существенные допущения	Оценка рыночной стоимости производится без учета обременения долгосрочным договором аренды от 01.01.2010 №1.
---	---	--



Иные существенные допущения?

Соотношение с допущениями, на которых должна основываться оценка, по старой редакции ФСО?



Ограничения оценки

- пп. 7 п.3 ФСО IV

В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки.

Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке.

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.

9	Ограничения оценки	Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из технического состояния, описанного в «Заключении о состоянии технических конструкций» от 18.09.2022.
---	---------------------------	---



Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

- пп. 8 п.3 ФСО IV

10	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
----	---	--



Указание на форму составления отчета об оценке

- пп. 9 п.3 ФСО IV + п.6 ФСО VI

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 пунктах 4 и 5 настоящего федерального стандарта оценки.

11	Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет составляется на бумажном носителе
----	---	---



Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку
пп. 10 п.3 ФСО IV

ВОЗМОЖНЫЕ СВЕДЕНИЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ



Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки

пп. 1) п. 4 ФСО IV.



Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

пп. 2) п. 4 ФСО IV.

Может быть указано:

- Наличие такой необходимости и сведения, которые необходимо получить;
- Сроки оказания услуг, стоимость и **лицо, оплачивающее данные услуги;**
- Критерии, которым должны удовлетворять привлекаемые внешние специалисты / организации.



Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)

пп. 3) п. 4 ФСО IV.

Кредитные организации, ЦБ, акционеры компании, ГБУ



Формы представления итоговой стоимости

пп. 4) п. 4 ФСО IV.

Может быть представлено:

- в виде интервала значений;
- в валюте.



Специфические требования к отчету об оценке

пп. 5) п. 4 ФСО IV.

Может быть:

- учет профильных требований банка – заказчика;
- детализация раскрытия информации в отчете в соответствии с п. 9 ФСО VI.



На благо оценщика - в интересах профессии!



Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки

пп. 6) п. 4 ФСО IV.

РАЗЪЯСНЕНИЯ ПО НОВЫМ ФСО

Разъяснения Минэкономразвития

Реквизиты документа	Тематика	Краткие тезисы
Письмо Минэкономразвития от 16.09.2022 № Д20и-29884	Действие норм ФСО во времени в отношении договоров на оценку	– По договорам, заключенным до вступления в силу обозначенных актов, применяются федеральные стандарты, указанные в таких договорах.
Письмо Минэкономразвития от 20.09.2022 № Д20и-30113	Действие норм ФСО во времени в отношении договоров на оценку	– По договорам, заключенным до вступления в силу обозначенных актов, применяются федеральные стандарты, указанные в таких договорах.
Письмо Минэкономразвития от 19.09.2022 № ОГ-Д20-10024	Приоритет норм ФСО	– Приоритет имеют нормы общих стандартов оценки; – Но есть положения специальных старых ФСО.
Письмо Минэкономразвития от 22.09.2022 № Д20и-30427	Вступление ФСО в силу	– Вступают в силу 07.11.2022.
Письмо Минэкономразвития от 26.10.2022 № Д20и-34979	Дата оценки по новым ФСО	– Не представляется возможным сформировать суждение об основаниях полагать, что новые общие ФСО изменяют принципы определения даты оценки.