



**Круглый стол  
«Федеральные стандарты оценки-2022: на что обратить  
внимание Оценщику»  
Воронеж, 27 октября 2022г.**

## **ВЕДУЩИЕ КРУГЛОГО СТОЛА:**



**ИЛЬИН  
Максим Олегович**

исполнительный директор  
Ассоциации «СРОО «Экспертный совет», г. Москва



**МОСКАЛЁВ  
Алексей Игоревич**

президент  
Союза Оценщиков и Экспертов Черноземья, г. Воронеж



**ГУСЕВ  
Павел Павлович**

юрисконсульт  
Союза Оценщиков и Экспертов Черноземья, г. Воронеж



*На благо оценщика - в интересах профессии!*



## **В ПРОГРАММЕ:**

1. Новые Федеральные стандарты оценки: ключевые изменения
2. Договор на проведение оценки и Задание на оценку.
3. Чек-лист для проверки отчетов об оценке.
4. Новые методические разъяснения от Ассоциации «СРОО «Экспертный совет», посвященные вопросам практического применения отдельных положений новых ФСО.
5. МР ЭС по составлению отчета в электронной и совмещенной форме.
6. Сессия «вопрос-ответ».

## ФСО 2011–2015

## ФСО 2022

### ОБЩИЕ ФСО

«Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»  
«Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»  
«Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»

«Структура ФСО и основные понятия, используемые в ФСО (ФСО I)»  
«Виды стоимости (ФСО II)»  
«Процесс оценки (ФСО III)»  
«Задание на оценку (ФСО IV)»  
«Подходы и методы оценки (ФСО V)»  
«Отчет об оценке (ФСО VI)»

### СПЕЦИАЛЬНЫЕ ФСО

«Оценка недвижимости» (ФСО № 7)  
«Оценка бизнеса» (ФСО № 8)  
«Оценка для целей залога» (ФСО № 9)  
«Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10)  
«Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» (ФСО №11)



действуют до утверждения новых

«Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»  
«Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)»



отменены

## ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

### Действующие общие ФСО

«Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»  
(утвержден приказом Минэкономразвития  
России от 20 мая 2015 г. № 297)



«Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»  
(утвержден приказом Минэкономразвития  
России от 20 мая 2015 г. № 298)



«Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»  
(утвержден приказом Минэкономразвития  
России от 20 мая 2015 г. № 299)



### Новые общие ФСО

- Структура и основные понятия федеральных стандартов оценки (ФСО I)
- Задание на оценку (ФСО IV)
- Процесс оценки (ФСО III)
- Подходы и методы оценки (ФСО V)

- Виды стоимости (ФСО II)

- Отчет об оценке (ФСО VI)

## **ПРИОРИТЕТЫ СТАНДАРТОВ:**

### **п.4 ФСО I:**

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I – ФСО VI.

### **п.14 ФСО №8, п.21 ФСО №9, п.17 ФСО №10, п.20 ФСО №11:**

14. В случае расхождений между требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и требованиями ФСО № 1, федеральных стандартов оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» и других федеральных стандартов оценки, регулирующих оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденных Минэкономразвития России, приоритет имеет настоящий Федеральный стандарт оценки.



**СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ**

*На благо оценщика - в интересах профессии!*



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 123112  
Тел. (495) 870-70-12, Факс (495) 870-70-06  
E-mail: [mineconom@economy.gov.ru](mailto:mineconom@economy.gov.ru)  
<http://www.economy.gov.ru>

Национальное объединение  
саморегулируемых организаций оценщиков  
«Союз СОО»

[souzsoo@mail.ru](mailto:souzsoo@mail.ru)

19.09.2022 № ОГ-Д20-10024

Таким образом, до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных Программой разработки ФСО, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Заместитель директора Департамента  
корпоративного регулирования

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,  
хранится в системе электронного документооборота  
Министерства экономического развития Российской Федерации.

**СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП**

Сертификат: 361C2D56BB932D1963E2E50BE00B99BAB4F2C8AC  
Владелец: Филиппова Ирина Михайловна  
Действителен: с 08.10.2021 до 08.01.2023

**И.М. Филиппова**

## **п.16 ФСО I. Существенность**

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки.

Существенность **может не иметь количественного измерения.**

Для определения уровня существенности **требуется профессиональное суждение** в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- **информации**, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- **проведенных расчетов**, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения **различных подходов и методов оценки**;
- **допущений и ограничений оценки.**

Существенность зависит в т.ч. от цели оценки.





## п.17 ФСО I. Три уровня требований

Понятия «должен», «следует», «может» в настоящих федеральных стандартах оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:



«должен»	«следует»	«может»
↓	↓	↓
<b>безусловная обязанность оценщика выполнить то или иное действие</b>	<b>предпочтительные действия оценщика</b>	<b>действия не являются обязательными</b>
- оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки	- в каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения	- в этой области реализуется право оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность на основании профессионального суждения

## **пп.6-15 ФСО I. Новая терминология**

9. **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.

10. **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. (+ п. 4, 5 ФСО III)

13. **МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Министерстве экономического развития России.

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ И РАЗЪЯСНЕНИЯ

<https://srosovet.ru/Method/metodicheskierecommenrazn123/>



## **пп.1,2 ФСО II. Предпосылки стоимости**

1. Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из **предпосылок стоимости**, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

2. Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.



## **п.3 ФСО II. Предпосылки стоимости**

3. Предпосылки стоимости включают следующее:

- 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.

## **п.3 ФСО II. Предпосылка сделка/без сделки**

1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;

- Сделками признаются действия физических и юридических лиц (субъектов гражданского права), направленные на приобретение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (ст. 153 ГК РФ).



## **п.3 ФСО II. Участники сделки**

2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);

4. Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются **рыночными предпосылками.**

Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются **нерыночными предпосылками.**

**Можно ли определять рыночную стоимость на основе нерыночных предпосылок?**



## **п.3 ФСО II. Дата оценки**

**NEW!** 5. Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

# VS

8. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

**Какое влияние оказывает  
предпосылка о дате оценки на  
стоимость?**



## **п.3 ФСО II. Предполагаемое использование и характер сделки**

4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация); **Что делать с НЭИ?**

5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.





## **п.12 ФСО II. Виды стоимости**

12. В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 31. ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон).



## **ФСО II. Рыночная стоимость**

### **Ст.3 ФЗ-135 +**

14. Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами.

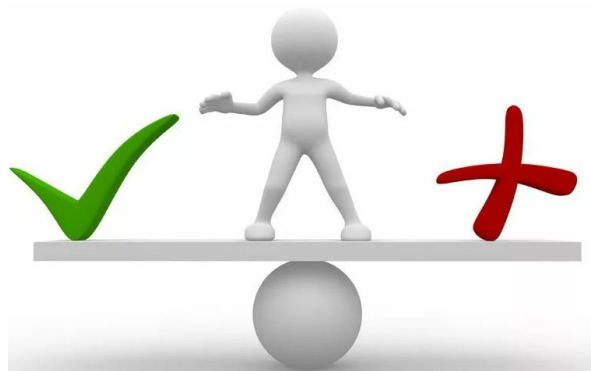
Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

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. (+ ст. 3 Закона об оценке)

## **ФСО II. Равновесная стоимость**

15. **Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между **конкретными**, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая **интересы** этих сторон.

Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая **преимущества и недостатки**, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать **предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.**



## **ФСО II. Рыночные и нерыночные предпосылки**

<b>Рыночные</b>	<b>Нерыночные</b>
<p>Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке <b>между гипотетическими участниками (неопределенными лицами)</b>.</p> <p>Без влияния факторов вынужденной продажи (добровольность сделки в типичных рыночных условиях)</p> <p>После выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами.</p> <p>Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.</p> <p><b>Но!</b> С учетом цели оценки <b>может</b> потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки</p>	<p>Условия, специфические <b>для конкретных сторон сделки/конкретных участников сделки</b> (если они не доступны другим участникам рынка). Например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия</p> <p>Фактор вынужденной продажи</p> <p>Сделка в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции).</p>

## **пп.1,2 ФСО III. Процесс оценки**

1. Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).



2. Процесс оценки **не включает** финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

## **пп.4-6 ФСО III. Допущения оценки**

4. В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти **допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.**

5. Допущения, указанные в пункте 4 настоящего ФСО, 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.

**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.**

## **пп.7-9 ФСО III. Ограничения оценки**

7. 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.

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

9. 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.



## **пп.10-13 ФСО III. Работа с информацией**

10. В процессе оценки оценщик собирает информацию, **достаточную** для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее **достоверность, надежность** и **существенность** для цели оценки.

Признание информации **достоверной, надежной, существенной** и **достаточной** требует **профессионального суждения оценщика**, сформированного на основании анализа такой информации.

Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. При этом оценщик учитывает:

- допущения оценки;
- компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.





## **пп.10-13 ФСО III. Работа с информацией**

12. В процессе оценки оценщик использует информацию, **доступную участникам рынка на дату оценки**. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

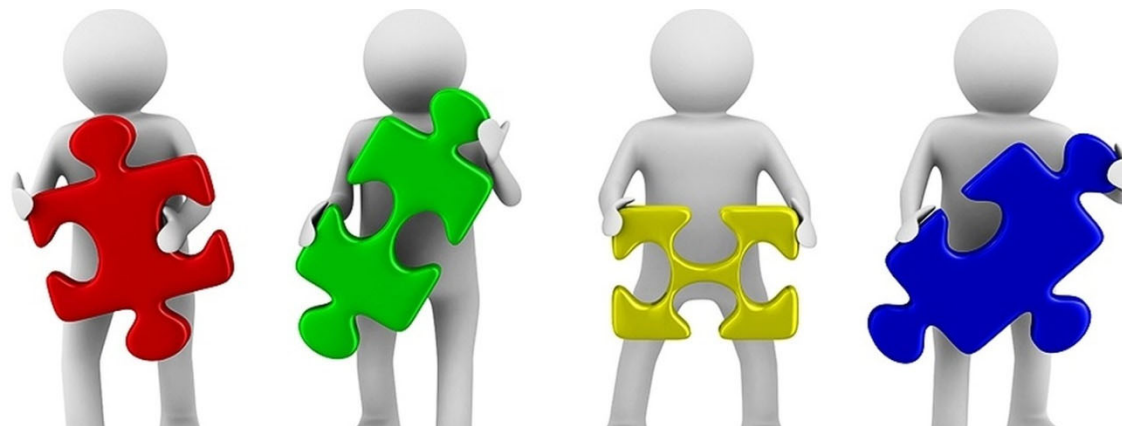
- если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);
- если использование такой информации **допускается в особом порядке** в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

13. Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо **должны подтвердить**, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку. Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:

- 1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов;
- 2) путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

**ФСО 2022**  
**не меняют методологию**  
**оценки!**

**Изменяется только оформление**  
**Отчета об оценке.**



## **пп.1-3 ФСО V. Общие положения**

2. В процессе оценки оценщик **рассматривает возможность применения** всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать:

- специфику объекта оценки;
- цели оценки;
- вид стоимости;
- достаточность и достоверность исходной информации;
- допущения и ограничения оценки.



**Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки.** В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

3. ... **Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа.** В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

## **пп.4-10 ФСО V. Сравнительный подход**

4. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

6. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик **может использовать ценовую информацию об объекте оценки** (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).



## **пп.4-10 ФСО V. Сравнительный подход**

7. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их **документировать**, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.



## **пп.11-23 ФСО V. Доходный подход**

11. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

12. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) **способность объекта приносить доход** (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) **степень неопределенности будущих доходов** (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

## **пп.11-23 ФСО V. Доходный подход**

19. При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его **сопоставление со следующими показателями:**

- 1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- 2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.



## **пп.11-23 ФСО V. Доходный подход**

21. При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1) **модель Гордона**, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2) **метод прямой капитализации**. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

3) **методы сравнительного подхода**. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

4) **метод расчета стоимости при ликвидации**. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.





## **пп.24-33 ФСО V. Затратный подход**

24. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

2) 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.



## **ФСО VI. Принципы (требования) к составлению отчета об оценке**

2. При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):

1) в отчете об оценке должна быть изложена вся **существенная** информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;

2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть **подтверждена** путем раскрытия ее источников;

3) 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.

## **ФСО VI. Принципы (требования) к составлению отчета об оценке**

5. Отчет об оценке в форме электронного документа должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации **оценщика или оценщиков,** которые провели оценку, **а также подписью руководителя юридического лица,** с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор, или уполномоченным им лицом.



<b>Действующие (п. 5 ФСО №3)</b>	<b>Вводимые (п. 2 ФСО VI)</b>
<p>В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки.</p>	<p>В отчете об оценке должна быть изложена <b>вся</b> существенная информация, <b>использованная оценщиком при определении стоимости</b> объекта оценки.</p>
<p>Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.</p>	<p>Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена <b>путем раскрытия ее источников.</b></p>
<p>Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.</p>	<p>Отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее <b>квалифицированному специалисту</b>, 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.</p> <p><b>Ст.11 ФЗ-135 действует!</b> «... не должен вводить в заблуждение»</p>

## **ФСО VI. Совмещенная форма отчета об оценке**

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 пунктах 4 и 5 настоящего федерального стандарта оценки



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**  
*в интересах  
оценщика!*  
Ассоциация  
«СРОО «Экспертный совет»  
МР-3/22 от 11.11.2022  
редакция документа



**Союз судебных экспертов  
«Экспертный совет»**

«УТВЕРЖДАЮ»  
Первый вице-президент,  
Председатель Экспертного совета, к.э.н.  
\_\_\_\_\_/В.И. Лебедиский/

«УТВЕРЖДАЮ»  
Исполнительный директор,  
Председатель Методического совета, к.э.н.  
\_\_\_\_\_/М.О. Ильин/

### **МЕТОДИЧЕСКИЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ по составлению отчета об оценке в форме электронного документа и совмещенной форме**

1. Методические разъяснения носят рекомендательный характер и предназначены для подготовки отчетов об оценке в соответствии требованиями ФСО VI [1] (далее – Отчетов).
2. Статьей 11 Закона об оценке [2] и п. 3 – 5 ФСО VI установлено, что Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа.

## **ФСО VI. Содержание отчета об оценке**

7. В соответствии со статьей 11 Федерального закона и настоящим федеральным стандартом оценки в отчете об оценке **должны содержаться** следующие сведения:

...

9) указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, **или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций;**



## **ФСО VI. Содержание отчета об оценке**

13) описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая:

последовательность определения стоимости объекта оценки, обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать;



## **ФСО VI. Детализация раскрытия информации в отчете об оценке**

9. 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.







ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*

1. АССОЦИАЦИЯ
2. ЭКСПЕРТИЗА
3. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ
  - 3.1. Методические рекомендации и разъяснения
  - 3.2. Оценка в условиях высокой неопределенности
  - 3.3. Отчеты об оценке
  - 3.4. Проверочные таблицы
  - 3.5. Статьи и методическая литература
  - 3.6. Экспертные советы
  - 3.7. Открытые эксперты
  - 3.8. Вебинары
  - 3.9. Технические задания
  - 3.10. ФСО 2022
4. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ
5. ПРЕСС-ЦЕНТР

Поиск по сайту

Вход в личный кабинет

## Методические материалы

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ И РАЗЪЯСНЕНИЯ

**ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 2022**

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПРИ ПАНДЕМИИ COVID-19

ВЕБИНАРЫ



ЛЕКЦИИ

3. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

<https://srosovet.ru/Method/fso22/>



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*

1. АССОЦИАЦИЯ
2. ЭКСПЕРТИЗА
3. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ
  - 3.1. Методические рекомендации и разъяснения
  - 3.2. Оценка в условиях высокой неопределенности
  - 3.3. Отчеты об оценке
  - 3.4. Проверочные таблицы

Поиск по сайту

Вход в личный кабинет

## ФСО 2022

Материалы по применению новых ФСО:

- видеозапись вебинара «Федеральные стандарты оценки образца 2022 года. Руководство квалифицированного пользователя» (18.10.2022);
- презентация вебинара;
- документ по формированию задания на оценку;
- сводные требования к отчету;
- позиция МЭР (дата вступления в силу новых ФСО);
- позиция МЭР (договоры и новые ФСО).

3. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

### 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	<b>Задание на оценку</b>	
1.1	ФСО IV/2022 п.1, п.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• является неотъемлемой частью договора на проведение оценки;</li> <li>• или представлено в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных ФЗ-135</li> </ul>	<b>Должно</b> 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	<b>Должно</b> быть в указанном виде

<https://srosovnet.ru/Method/fso22/>



**Вреда больше, чем пользы**

**Не заработают в полную силу  
до изменения пула НПА**

**Несвоевременно**





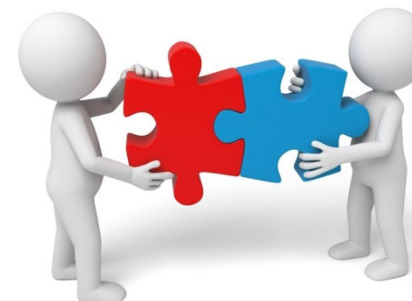
**СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ**

*На благо оценщика -  
в интересах профессии!*



[www.оценщики-черноземья.рф](http://www.оценщики-черноземья.рф)

**Спасибо за внимание!**



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

*в интересах  
Оценщика!*



Образовательный центр  
Союза судебных экспертов  
«Экспертный совет»

<https://srosovet.ru/>