

ОГРН 1157700016539
ИНН 7709470802



Телефон: +7 495 107 93 70
E-mail: info@fsosro.ru

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

www.fsosro.ru

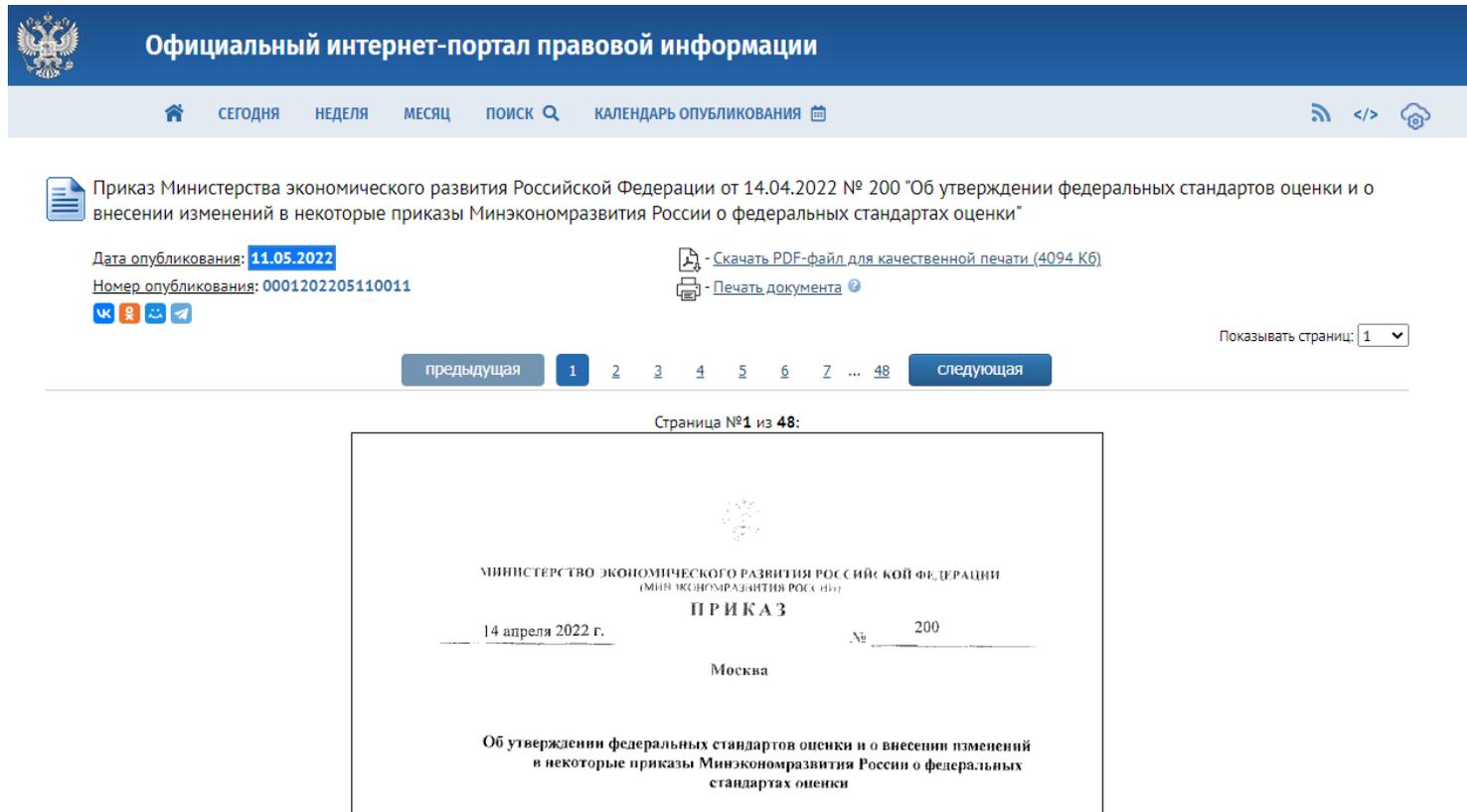
Новые общие федеральные стандарты оценки и некоторые вопросы их применения

Угожаева Ольга Александровна
Генеральный директор СРО «СФСО»

Сентябрь, 2022

Новые федеральные стандарты оценки вступят в силу уже с 07.11.2022

Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200 утверждены новые федеральные стандарты оценки, которые вступают в силу по истечении 180 дней со дня его официального опубликования.



Официальный интернет-портал правовой информации

🏠 СЕГОДНЯ НЕДЕЛЯ МЕСЯЦ ПОИСК 🔍 КАЛЕНДАРЬ ОПУБЛИКОВАНИЯ 📅

📄 Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 № 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки"

Дата опубликования: **11.05.2022**

Номер опубликования: **0001202205110011**

📄 - Скачать PDF-файл для качественной печати (4094 Кб)

🖨️ - Печать документа

👍 🗣️ 📧 📧

Показывать страниц:

предыдущая 1 2 3 4 5 6 7 ... 48 следующая

Страница №1 из 48:

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИН ЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

14 апреля 2022 г. **ПРИКАЗ** № 200

Москва

Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки

Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200 утверждены новые общие федеральные стандарты оценки, в том числе:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200 с 7 ноября 2022 года утратят силу следующие стандарты:

1. «Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)»;
2. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
3. «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
4. «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
5. «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)»;
6. «Определение инвестиционной стоимости (ФСО N 13)».

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 в общих и специальных стандартах

С одной стороны, *см. 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. N 884, **приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.**

С другой стороны, *см. п. 14 ФСО №8, п.21 ФСО №9, п. 17 ФСО №10, п. 20 ФСО №11 в редакции Приказа №200*

«В случае расхождений между требованиями настоящего Федерального стандарта оценки с требованиями общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI и других федеральных стандартов оценки, регулирующих оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденных Минэкономразвития России, **приоритет имеет соответственно ФСО №8 – 11.**

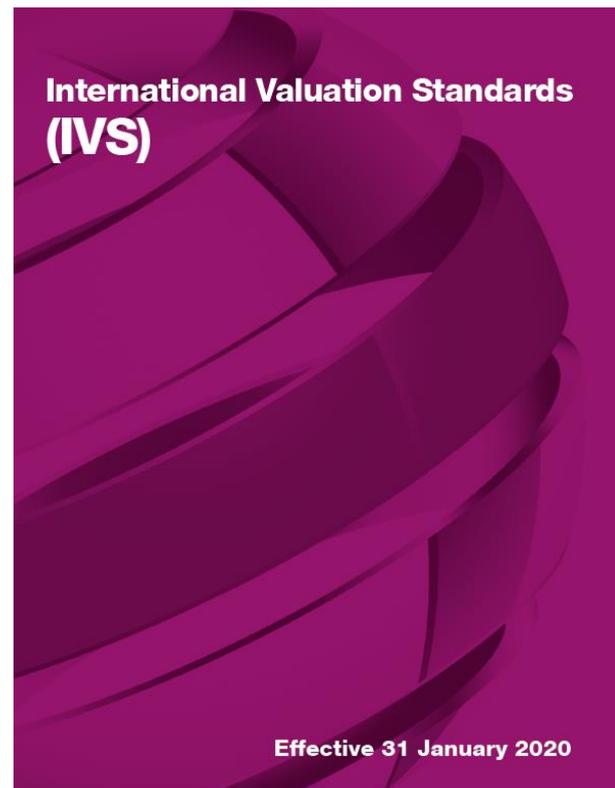
N п/п	Наименование федерального стандарта оценки	Разработка нового стандарта/внесение изменений в действующий стандарт	Срок представления на рассмотрение в совет по оценочной деятельности
1.	Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки	Разработка нового стандарта	31 января 2021 г.
2.	Виды стоимости	Разработка нового стандарта	31 января 2021 г.
3.	Процесс оценки	Разработка нового стандарта	31 января 2021 г.
4.	Задание на оценку	Разработка нового стандарта	31 января 2021 г.
5.	Подходы и методы оценки	Разработка нового стандарта	31 января 2021 г.
6.	Отчет об оценке	Разработка нового стандарта	31 января 2021 г.
7.	Экспертиза отчета об оценке	Разработка нового стандарта	31 января 2021 г.
8.	Оценка недвижимости	Разработка нового стандарта	30 апреля 2021 г.
9.	Оценка бизнеса	Разработка нового стандарта	30 апреля 2021 г.
10.	Оценка нематериальных активов	Разработка нового стандарта	30 апреля 2021 г.
11.	Оценка машин и оборудования	Разработка нового стандарта	30 апреля 2021 г.

Статья 20 135-ФЗ.

Стандарты оценочной деятельности

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности. Разработка федеральных стандартов оценки осуществляется **на основе международных стандартов оценки.**





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ПРОТОКОЛ

заседания совета по оценочной деятельности,
состоявшегося 24 декабря 2021 года

№ 14.01.2022 3-ИТ

Также отмечена тенденция сближения ФСО с международными стандартами оценки. Подчеркнута особая актуальность принятия новых ФСО в преддверии вступления в единый рынок услуг в рамках Евразийского экономического союза (услуги в области оценочной деятельности действуют в рамках функционирования единого рынка услуг с 1 января 2025 г.).

Сделан акцент на то, что представленные на рассмотрение членам Совета новые общие ФСО устанавливают общие принципы проведения оценки, задают тренд.

Озвучены нововведения, предусматриваемые этими общими ФСО, в частности, введение понятий предпосылок стоимости, существенности, а также разделение действий оценщика при проведении оценки на обязательные, предпочтительные и необязательные («должен», «следует», «может»), введение нового вида стоимости – равновесной, установление правил работы с информацией.

Отмечено, что введение основных понятий для всех подходов к оценке, общих правил проведения оценки, предусмотренных новыми общими ФСО, позволит унифицировать процесс оценки.

ПРОТОКОЛ
заседания Совета Национального объединения
СРО оценщиков «Союз СОО»

12 января 2022 года

По результатам активной дискуссии были сформулированы следующие позиции:

- проект ФСО, одобренный Советом по оценочной деятельности при МЭР (далее – Совет) 24 декабря 2021г., вызывает большое количество вопросов методологического и процедурного характера;
- Союз СОО до 24.12.2021 сформировал отрицательную позицию по отношению к принятию проекта ФСО (что нашло отражение в материалах, направленных в Совет);
- имеются значительные трудности в эффективном взаимодействии между Союзом СОО (в лице его различных органов) и МЭР РФ (в лице его различных органов);
- для организации конструктивного диалога между Союзом СОО и МЭР РФ направить представителей Союза в рабочие группы по разработке новой редакции Федеральных стандартов при Совете по оценочной деятельности.

ПРОТОКОЛ
внеочередного собрания членов Национального объединения
СРО оценщиков «Союз СОО»

27 января 2022 года

По позициям доклада выступили:

Каминский А.В., Луняк А.Н., Жуковский В.В. Нейман Е.И., Палочкин Е.Л., Булычева Г.В., Мазско Т.Ю., Угожаева О.А.

В ходе обсуждения было зафиксировано, что подавляющее (9 голосов – РОО, ЭС, ЛСО, СВОД, РАО, МСО, СФСО, ОПЭО, СПО) большинство присутствовавших на Общем собрании членов Союза СОО (при одном голосе против (СМАО) и одном воздержавшемся голосе (НКСО) не поддерживают проекты ФСО, одобренные на заседании Совета по ОД Минэкономразвития от 24.12.21.

СТРУКТУРА И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ (ФСО I)

«должен»	«следует»	«может»
<p>безусловная обязанность оценщика выполнить то или иное действие</p>	<p>предпочтительные действия оценщика</p>	<p>действия не являются обязательными</p>
<p>- оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки</p>	<p>- в каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения</p>	<p>- в этой области реализуется право оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность на основании профессионального суждения</p>
<p><input type="checkbox"/> <u>Существенность</u></p> <p>➤ степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки</p> <ul style="list-style-type: none"> • может не иметь количественного измерения • для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение оценщика 		
<p><input type="checkbox"/> <u>Результат оценки</u></p> <p>➤ выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку, с указанием эквивалента в рублях</p> <p>➤ может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений</p>		

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 том числе от цели оценки.

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, которые:

- представляют собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.
- оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

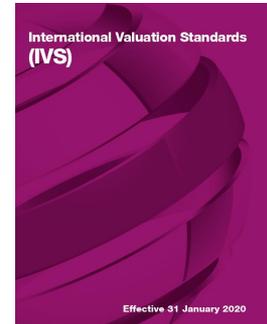


❑ Предпосылки стоимости:

- 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
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация)
- характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи

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

Международные стандарты оценки – Equitable Value

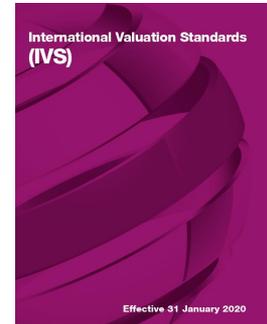


«Это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон».

«Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой {в сделке} между **конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств**, которые каждая из сторон обретет по сделке».

«Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка».

Международные стандарты оценки – примеры Equitable Value



1. Определение цены, справедливой в контексте владения акциями в некотируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что **цена, справедливая для них, отличается от цены, достижимой на рынке.**
2. Определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

Рыночные предпосылки

- Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке **между гипотетическими участниками (неопределенными лицами)**
- Без влияния факторов вынужденной продажи (добровольность сделки в типичных рыночных условиях)
- После выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами.
- Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.
- **НО!** С учетом цели оценки **может** потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки.

Нерыночные предпосылки

- Учитываются условия, специфические для **конкретных сторон сделки/конкретных участников сделки** (если они не доступны другим участникам рынка). Например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия
- Учитывает фактор вынужденной продажи
- Сделка в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции).

П. 17. С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки.

П. 18. В предпосылке о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию.

Такая стоимость может быть определена в предпосылке добровольной либо вынужденной продажи частей. **Рыночная стоимость в предпосылке о ликвидации** предполагает **добровольную продажу**.

П. 20. Для целей оценки, требующих установления цены сделки в предпосылке **вынужденной продажи**, может быть определена ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда **продавец вынужден совершить сделку** по отчуждению имущества.

При определении стоимости в предпосылке о вынужденной продаже необходимо установить **конкретные чрезвычайные обстоятельства**, вынуждающие продавца продавать объект способом, не соответствующим рыночным, и определить последствия влияния этих обстоятельств на стоимость.

Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже должны быть указаны в задании на оценку и отчете об оценке и соответствовать цели оценки.

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.

Какой вид стоимости выбрать?



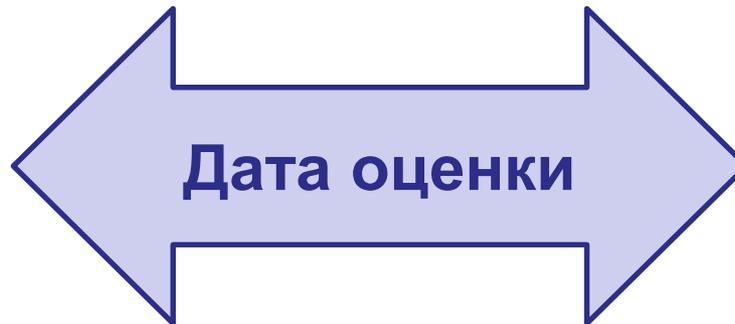
ВНИМАНИЕ!

Если в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется **исходя из рыночных предпосылок**. При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи.

Яркий пример – 159-ФЗ – определяем рыночную стоимость без учета фактора вынужденности продажи. Но как быть с конкретными участниками сделки?

«Субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»»

**Дата, на которую
совершилась бы
сделка**



**Дата, на которую
определяются выгоды
от использования
объекта оценки**

Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

135-ФЗ статья 10:

Датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор



Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки



Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов



Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки



Составление отчета об оценке объекта оценки



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

ВНИМАНИЕ!

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.

В процессе оценки для определения стоимости может потребоваться 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.

Подразделяются на две категории:

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).

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**.
- Допущения **должны** соответствовать цели оценки.
- Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки **не должны противоречить** законодательству Российской Федерации

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее **3 основных характеристики**:

1. достоверность,
2. надежность,
3. существенность для цели оценки.

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

При этом оценщик учитывает:

- 1) допущения оценки; 2) компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Способы получения информации **могут** включать:

- составление запросов к информированным источникам,
- получение исходных документов и материалов (в т.ч. от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки),
- осмотр объекта оценки,
- интервью (экспертов рынка и отрасли),
- поиск рыночной информации из различных источников.

Для выполнения оценки оценщик **может** привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.

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.

Заверение заказчиком
копий документов и
материалов



Подписание 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.**

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);

Например – различные справочники, выпущенные после даты оценки, но отражающие состояние рынка на дату оценки

- если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

Ждем выход специальных стандартов, чтобы оценить, как это работает

❑ Задание на оценку

- согласовывается заказчиком оценки и оценщиком/оценочной компанией
- уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке

должно содержать:

- ✓ объект оценки
- ✓ цель оценки
- ✓ указание, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке
- ✓ вид стоимости и предпосылки стоимости
- ✓ дату оценки
- ✓ допущения и ограничения
(если они известны на момент составления задания на оценку)
- ✓ ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке
- ✓ указание на форму составления отчета об оценке
- ✓ иная информация

МОЖЕТ ВКЛЮЧАТЬ:

- ✓ 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
- ✓ специфические требования к отчету об оценке
- ✓ указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин

Указывается 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.

В задании на оценку **должна быть указана цель оценки**, 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).

П. 9 ФСО I

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.

- ❑ Устанавливает основные принципы для всех подходов к оценке
- ❑ Раскрывает общую методологию проведения оценки в рамках каждого подхода
- ❑ Определяет правила:
 - выбора оценщиком параметров расчетов
 - вынесения суждения об итоговой величине стоимости объекта оценки

- в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке
- 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
- 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

Устанавливает порядок составления отчета об оценке

Раскрывает содержание отчета об оценке

Определяет принципы раскрытия информации в отчете:

- изложение всей существенной информации, которая использовалась оценщиком при определении стоимости объекта оценки
- подтверждение существенной информации путем раскрытия ее источников

Предусматривает формы отчетов:

- на бумажном носителе (пронумерован, прошит, скреплен печатью)
- в форме электронного документа (подписан усиленной квалифицированной электронной подписью)
- в смешанной форме (как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа)
(характерно, в частности, для приложений)

✓ Если в задании на оценку в соответствии не указана форма представления итоговой стоимости, то результат оценки должен быть представлен в виде числа

Было (см. п. 5 ФСО №3)	Стало (см. п. 2 ФСО VI)
В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки.	В отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки.
Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.	Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.
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.	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.

заблуждение

Фрагмент в документе не найден!

«Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения»

Ред. от 20.02.2017, действующая	Ред. от 14.04.2022, с изменениями, не вступившими в силу
<p>14. При проведении экспертизы отчета об оценке не допускается использование экспертом информации, ставшей известной после даты оценки.</p>	<p>14. При проведении экспертизы отчета об оценке эксперт использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. В отношении информации, которая стала доступна после даты оценки, эксперт руководствуется положениями пункта 12 Федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.</p>
<p>и) результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам;</p>	<p>и) результаты проверки соответствия цели оценки установленному виду стоимости, предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки, обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, корректности сделанных в процессе оценки допущений и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам.</p>
<p>Положительным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об оценке об определении рыночной стоимости объекта оценки или в случаях, установленных федеральными стандартами оценки, также вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.</p>	<p>Положительным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке и вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.</p>

Статья 17.1 Федерального закона №135-ФЗ. Экспертиза отчета – это «действия эксперта или экспертов СРО в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), **а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете».**

О результатах экспертизы отчета об оценке СРО в течение десяти дней с даты подписания экспертного заключения на отчет:

1. уведомляет оценщика или оценщиков, которые подписали такой отчет, любым доступным способом, обеспечивающим возможность подтверждения факта уведомления,
2. направляет копии экспертных заключений в СРО, членами которых являются оценщики, подписавшие отчет (в случае если оценщик или оценщики, подписавшие отчет, на который подготовлено экспертное заключение, являются членами другой саморегулируемой организации). Копия экспертного заключения может быть направлена в форме электронного документа.

- При заключении договора на оценку со сроком сдачи работ после 7 ноября 2022 необходимо сразу предусмотреть сдачу отчета по новым ФСО, а к действующим договорам на проведение оценки со сроком сдачи работ после 7 ноября 2022 заблаговременно заключить дополнительные соглашения;

*Общие положения Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) о договоре устанавливают следующее правило применения закона во времени к заключенным договорам: «Если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, **условия заключенного договора сохраняют силу**, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров» (п. 2 ст. 422 ГК РФ).*

Одновременно с этим:

*В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» **оценщик обязан соблюдать требования федеральных стандартов оценки** и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.*

Частью 2 ст. 11 Закона об оценке закреплено требование о необходимости соответствия отчета об оценке федеральным стандартам оценки.



Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков
Союз саморегулируемых организаций оценщиков
«Союз СОО»

ОГРН: 1087799029493. Почтовый адрес: ул. 5-я Магистральная, д.12, оф. 410, г. Москва,
123007, souzsoo@mail.ru

Исх. №10048 от 06.09.22

Руководителям саморегулируемых организаций
оценщиков-членов Национального объединения
СРО оценщиков «Союз СОО»

Информационное письмо
об отдельных случаях применения
«старой» редакции ФСО

Уважаемые коллеги!

1. Настоящее информационное письмо предназначено для применения оценщиками, руководителями саморегулируемых организаций оценщиков и юридических лиц, с которыми оценщики заключили трудовой договоры, при выполнении договоров на оказание услуг по оценке и подготовке отчетов об оценке, а также заказчиками оценки и экспертами саморегулируемых организаций оценщиков. Информационное письмо носит рекомендательный характер и призвано минимизировать количество потенциально конфликтных ситуаций, связанных с вступлением в силу новых Федеральных стандартов оценки в ноябре 2022 года.

2. Описание проблемы

Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 (далее – Приказ №200) утверждены новые Федеральные стандарты оценки I-VI (далее – ФСО 2022). В соответствии с п. 3 Приказа № 200 Новые ФСО вступают в силу 07.11.2022.

Возможна ситуация, при которой договор на проведение оценки заключен до 07.11.2022 и содержит указание на необходимость применения «старых» ФСО¹, а отчет об оценке по данному договору будет составлен уже после 07.11.2022. Возникает потенциальная проблема (дискуссионный вопрос): следует ли отчет об оценке, выполненный по указанному договору, выполнять в соответствии с требованиями ФСО 2022?

3. Положения профильного законодательства

3.1. Статьями 11, 15, 20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ФЗ Об оценочной деятельности) предусматриваются обязанности оценщика соблюдать требования ФСО и иных нормативных актов в области оценочной деятельности.

¹ ФСО № 1-13.

При этом применимость тех или иных ФСО к каждому конкретному случаю оценки определяется договором на проведение оценки, который в обязательном порядке должен содержать «указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки»².

3.2. Согласно п. 1 ст. 422 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) «договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения»³. Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора⁴.

Таким образом, существует не подтвержденная судебной практикой правовая позиция, согласно которой отчет об оценке по договору на проведение оценки, содержащему ссылки на «старые» ФСО, надлежит выполнять в соответствии с условиями такого договора, даже если отчет выполняется в период после вступления в силу ФСО 2022. В таком случае следует руководствоваться вышеприведенными общими нормами ГК РФ о договоре. Если же выполнить отчет в соответствии с «новыми» ФСО, у заказчика существует возможность предъявить оценщику претензии в связи с нарушением условий договора.

4. Рекомендации

4.1. Уведомить Заказчика оценки о наличии потенциальной проблемы (п. 2 настоящего письма), довести до него позицию, отраженную в данном письме.

4.2. Устранять правовую неопределенность применимых ФСО путем внесения изменений в заключенные договоры на оценку по соглашению сторон: путем заключения дополнительного соглашения, корректировки задания на оценку, обмена письмами с заказчиком и т.п.

4.3. В случае невозможности внесения изменений в договор на оценку, – анализировать момент заключения договора на проведение оценки с точки зрения ФСО, подлежащих применению к конкретному отчету об оценке (п. 3.2 настоящего письма).

4.4. В отчетах об оценке, выполненных по договорам на оценку, указанным в п. 2, обосновать позицию относительно применения конкретной редакции ФСО (например, п. 3.2).

С уважением,
Председатель Совета
Союза СОО



А.Н.Луник

² Абз. 9 ч. 2 ст. 10 ФЗ Об оценочной деятельности.

³ П. 2 ст. 4 ГК РФ: «по отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие».

⁴ Статьи 432, 433 ГК РФ.

- Требования к заданию на оценку изменены, типовое задание на оценку необходимо привести в соответствие с ФСО «Задание на оценку» (сформировать четкие цели оценки и соответствующие им четкие предпосылки стоимости);
- Задание на оценку может подлежать корректировке вплоть до даты составления отчета об оценке;
- Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.
- Федеральный закон №135-ФЗ закрепляет при проведении экспертизы отчетов об оценке необходимость формирования мнения эксперта/экспертов о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете, в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта.
- Необходимо заблаговременно сдавать квалификационные экзамены, пока не изменены вопросы по новым общим ФСО

Благодарим за внимание!

Угожаева Ольга Александровна

Генеральный директор СРО «СФСО»,
член Совета национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО»,
член Общественного совета при Федеральном агентстве по управлению
государственным имуществом

тел.: 8-929-526-41-85

e-mail: director@fsosro.ru