

## Сравнительная таблица положений

**Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297 (утратит силу с 07.11.2022), и Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 (вступит в силу с 07.11.2022)**

### *в части требований к процессу оценки*

Понятия «должен», «следует», «может» в новых федеральных стандартах оценки, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) понятие **«может»** указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

| <b>ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ<br/>«ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ И<br/>ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО №1)»<br/>в части требований к процессу оценки</b> | <b>ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ<br/>«ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО II)»<br/>в части требований к процессу оценки</b>  | <b>Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной<br/>деятельности в Российской Федерации»<br/>(далее – 135-ФЗ) и иные дополнительные источники требований</b> |
|---|--|---|
| <b>V. Требования к проведению оценки</b>  | <b>I. Основные этапы процесса оценки</b>   |   |
| 23. Проведение оценки включает следующие этапы:   | 1. Процесс оценки включает следующие действия:   |   |
| а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;   | 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 (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон); |   |
| б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;   | 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;  |   |
| в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;   | 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;  |   |
| г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;  | 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;   |   |



| ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ<br>«ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ И<br>ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО №1)»<br>в части требований к процессу оценки   | ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ<br>«ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО III)»<br>в части требований к процессу оценки  | Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной<br>деятельности в Российской Федерации»<br>(далее – 135-ФЗ) и иные дополнительные источники требований  |
|---|--|---|
| д) составление отчета об оценке.  | 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).  |   |
| <i>*Требование, аналогичное ФСО III, в старом ФСО №1 отсутствует.</i>   | 2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.   |   |
| <i>*Требование, аналогичное ФСО III, в старом ФСО №1 отсутствует.</i>   | 3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России. | <b>135-ФЗ Статья 15. Обязанности оценщика</b><br>Оценщик обязан:<br>соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.   |
| 24. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.                       | <i>*Требование, аналогичное ФСО №1, в новом ФСО III отсутствует.</i>   | <b>135-ФЗ Статья 14. Права оценщика</b><br>Оценщик имеет право:<br>применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.<br><br><b>Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (вступит в силу с 07.11.2022)<sup>1</sup></b><br>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. |
|   | <b>II. Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки</b>  |   |
| При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. | 4. В процессе оценки для определения стоимости <b>может</b> требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения <b>могут</b> быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.  | <b>Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утратит силу с 07.07.2022)<sup>2</sup></b><br>При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с   |

<sup>1</sup> Вступит в силу в связи с изданием Приказа Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200

<sup>2</sup> Утрачивает силу в связи с изданием Приказа Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200



| ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ<br>«ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ И<br>ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО №1)»<br>в части требований к процессу оценки | ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ<br>«ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО III)»<br>в части требований к процессу оценки  | Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной<br>деятельности в Российской Федерации»<br>(далее – 135-ФЗ) и иные дополнительные источники требований  |
|---|--|---|
|   |  | предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.   |
| <i>*Требование, аналогичное ФСО III, в старом ФСО №1 отсутствует.</i>   | 5. Допущения, указанные в пункте 4 настоящего федерального стандарта оценки, подразделяются на две категории:<br>допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;<br>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).<br>Специальное допущение <b>должно</b> быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.<br>Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт <b>должен</b> быть отражен в формулировке объекта оценки. |   |
| <i>*Требование, аналогичное ФСО III, в старом ФСО №1 отсутствует.</i>   | 6. Допущения <b>могут</b> оказывать существенное влияние на результат оценки. Они <b>должны</b> соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки <b>не должны</b> противоречить законодательству Российской Федерации и <b>должны</b> быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке.   |   |
|   | <b>III. Ограничения оценки</b>   |   |
| <i>*Требование, аналогичное ФСО III, в старом ФСО №1 отсутствует.</i>   | 7. В процессе оценки <b>могут</b> быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения <b>могут</b> оказывать существенное влияние на результат оценки.<br>8. Ограничения, а также связанные с ними допущения <b>должны</b> быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке.   | <b>135-ФЗ Статья 11. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки</b><br>В отчете должны быть указаны:<br>последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата.<br><br><b>Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утратит силу с 07.07.2022)<sup>3</sup></b><br>III. Требования к содержанию отчета об оценке<br>Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:<br>е) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:<br>основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;<br>общая информация, идентифицирующая объект оценки;<br>результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;<br>итоговая величина стоимости объекта оценки;<br>ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. |

<sup>3</sup> Утрачивает силу в связи с изданием Приказа Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200



| <b>ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ<br/>«ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ И<br/>ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО №1)»<br/>в части требований к процессу оценки</b>  | <b>ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ<br/>«ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО III)»<br/>в части требований к процессу оценки</b>   | <b>Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной<br/>деятельности в Российской Федерации»<br/>(далее – 135-ФЗ) и иные дополнительные источники требований</b>   |
|--|--|---|
|  | <p>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.</p> | <p><b>Статья 14. Права оценщика</b><br/>Оценщик имеет право:<br/>отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы;</p>  |
| <p>25. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).</p> | <p><i>*Требование, аналогичное ФСО №1, в новом ФСО III отсутствует.</i></p>  | <p><b>Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (вступит в силу с 07.11.2022)<sup>4</sup></b><br/>3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. 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.</p> |
| <p>26. После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.</p>   | <p><i>*Требование, аналогичное ФСО №1, в новом ФСО III отсутствует.</i></p>  | <p><b>Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»<sup>5</sup></b><br/>(вступит в силу с 07.11.2022)<br/>Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.</p> <p><b>Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»<sup>6</sup></b><br/>(вступит в силу с 07.11.2022)<br/>4. Задание на оценку может включать следующую информацию:<br/>4) формы представления итоговой стоимости (например, в виде интервала значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость в соответствии с пунктом 14 федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);</p>   |

<sup>4</sup> Вступит в силу в связи с изданием Приказа Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200

<sup>5</sup> Вступит в силу в связи с изданием Приказа Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200

<sup>6</sup> Вступит в силу в связи с изданием Приказа Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200



| <b>ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ<br/>«ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ И<br/>ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО №1)»<br/>в части требований к процессу оценки</b>   | <b>ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ<br/>«ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО III)»<br/>в части требований к процессу оценки</b> | <b>Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной<br/>деятельности в Российской Федерации»<br/>(далее – 135-ФЗ) и иные дополнительные источники требований</b>  |
|---|--|--|
| <p>27. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.</p>   | <p><i>*Требование, аналогичное ФСО №1, в новом ФСО III отсутствует.</i></p>                                | <p><b>Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»<sup>7</sup><br/>(вступит в силу с 07.11.2022)</b></p> <p>14. Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях.</p> |
| <p>28. По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418) и федеральными стандартами оценки.</p> | <p><i>*Требование, аналогичное ФСО №1, в новом ФСО III отсутствует.</i></p>                                | <p><b>135-ФЗ Статья 11. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки</b></p> <p>Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки (далее также - отчет).</p>   |

Примечание: Формулировки федеральных стандартов оценки и Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» использованы в редакции по состоянию на 16.09.2022

<sup>7</sup> Вступит в силу в связи с изданием Приказа Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200

