



**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

109147, Москва, а/я 176

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Министру экономического развития
Российской Федерации**

М.Г.Решетникову

125039, г. Москва, Пресненская наб., д. 10, стр. 2
mineconom@economy.gov.ru

Исх. № 454 от 24.04.2023

Уважаемый Максим Геннадьевич!

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (далее – СРО «СФСО») обращается к Вам по вопросу применения вступивших в силу с 7 ноября 2022 года новых федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

В соответствии с п. 7 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»:

«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».

Таким образом, п.7 ФСО V содержит обязательное требование для оценщика проводить документирование сведений об аналогах, при этом порядок такого документирования и требования к данному процессу стандартами не определены.

Учитывая изложенное, просим дать поручение соответствующему подразделению подготовить разъяснения по следующим вопросам:

- 1) Каким образом оценщик должен документировать сведения о предложениях, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем?
- 2) Если возможно, просим привести примеры допустимого и достаточного документирования.

Благодарим за возможно оперативное предоставление информации и просим ответ по готовности направить в электронном виде на почту info@fsosro.ru, а также в бумажном виде на почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, а/я № 176.

С уважением,

Президент СРО «СФСО»

М.А. Скатов





**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
<http://www.economy.gov.ru>

Саморегулируемая организация
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

info@fsosro.ru

25.05.2023 № ОГ-Д20-4718

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

Минэкономразвития России рассмотрело обращение Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» от 24 апреля 2023 г. № 454 (далее – СФСО, обращение), касающееся применения федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – Приказ № 200, ФСО), и сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений законодательства. В соответствии с Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 1997 г. № 17-П официальное разъяснение или толкование положений нормативного правового акта должно приниматься и обнародоваться в порядке, установленном для таких актов. В связи с этим Минэкономразвития России вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

Вместе с тем отмечаем, что согласно статье 15 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке), оценщик обязан в том числе хранить копии подписанных им отчетов, а также копии документов и материалов, на основании которых проводилась оценка, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета.

В соответствии с пунктом 8 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – приказ № 200), подтверждение полученной из внешних источников информации должно быть выполнено следующим образом:

в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);

в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

Обращаем внимание, что схожие требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, были установлены в разделе IV федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, действующего до вступления в силу приказа № 200.

В связи с этим не вполне понятно, о какой возникшей неопределенности в связи с применением положений федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом № 200, идет речь в обращении.

Заместитель директора Департамента
корпоративного регулирования

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

И.М. Филиппова

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 37344D1A4B69E2EC5E44E065A67920F0
Владелец: Филиппова Ирина Михайловна
Действителен: с 13.12.2022 до 07.03.2024