




ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ

/

**СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ПОЛОЖЕНИЙ  
ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ФСО I-ФСО-VI  
(новая редакция)  
И ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ФСО 1-ФСО-3**



Некоммерческое партнерство  
Саморегулируемая организация  
«Деловой Союз Оценщиков»  
[www.srodso.ru](http://www.srodso.ru)

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ "СТРУКТУРА ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ (ФСО I)"**

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<b>I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>		
1	Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки, в соответствии с 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).		
	<b>II. СТРУКТУРА ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ</b>		
2	Федеральные стандарты оценки определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.		
3	Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки.		
4	<p>Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке.</p> <p>Общими стандартами оценки являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее - ФСО I);</li> <li>• федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России</li> </ul>		<p>Необходимо обратить внимание на то, что в соответствии с данным пунктом в случае расхождения требований специальных стандартов с требованиями новых стандартов <b>следует руководствоваться новыми стандартами</b></p>

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<p>от 14 апреля 2022 г. №200 (далее - ФСО II);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее - ФСО III);</li> <li>• федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее - ФСО IV);</li> <li>• федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее - ФСО V);</li> <li>• федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 (далее - ФСО VI);</li> <li>• федеральный стандарт оценки "Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. №328.</li> </ul> <p>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.</p>		
5	<p>Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к</p>		

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).		
	<b>III. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ</b>		
6	Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.		
7	Стоимость представляет собой <b>меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц</b> , выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.	5. Стоимость объекта оценки - <b>это наиболее вероятная расчетная величина</b> , определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".	Понятие стоимости привязывается к условиям оценки, и уведено от вероятностной природы стоимости.
8	Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.	4. Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.	Отличий нет
9	Цель оценки представляет <b>собой предполагаемое использование результата оценки</b> , отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.	3. Целью оценки является <b>определение стоимости объекта оценки</b> , вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.	Смена наполнения понятия – теперь цель оценки не определение стоимости, а предполагаемое использование результатов оценки.
10	Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, <b>целью оценки, ограничениями оценки,</b>	9. Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.	Расширен перечень

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	используемой информацией или подходами (методами) к оценке.		
11	Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, <b>основанных на общей методологии</b>	7. Подход к оценке - это совокупность методов оценки, <b>объединенных общей методологией.</b>	Уточнено понятие
12	Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.	7. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки <b>в рамках одного из подходов к оценке.</b>	Уточнено понятие
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 Минэкономразвития России.		Новое понятие
14	Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, <b>определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.</b>	6. Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, <b>рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.</b> 4. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении	Уточнено понятие в плане перехода от расчетной величины к профессиональному суждению оценщика.

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<p>Результат оценки выражается <b>в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях.</b></p> <p>Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.</p>	<p>финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.</p> <p>27. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в <b>рублях Российской Федерации.</b></p>	<p>Результат оценки может выражаться в любой валюте, но с обязательным указанием эквивалента в рублях.</p> <p>В задании на оценку нужно <u>оговаривать представление результата оценки.</u></p>
15	<p>Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.</p>		Новое понятие
16	<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.</p> <p>В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);</li> <li>• проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;</li> </ul>	<p>5. При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:</p> <p>в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;</p> <p>25. 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>Новое понятие.</p> <p>Дано весьма размытое определение. Потребуется разработка специальных разъяснений для уточнения понятия существенности для информации, проведенных расчетов, допущений и ограничений.</p>

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• допущений и ограничений оценки.</li> </ul> <p>Существенность зависит в том числе от цели оценки.</p>		
17	<p>Понятия "должен", "следует", "может" в настоящих федеральных стандартах оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>		<p>Новые положения, которые позволяют определить границы между этими понятиями</p>

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ "ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО II)"

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
<b>I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>			
1	Вид стоимости определяется исходя <b>из цели оценки, а также из предпосылок стоимости</b> , представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.	5. При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, <b>который определяется предполагаемым использованием результата оценки.</b>	Уточнено положение – необходим учет предпосылок стоимости
2	Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.		Новое положение – вторая отправная точка для выбора вида стоимости
<b>II. ПРЕДПОСЫЛКИ СТОИМОСТИ</b>			
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.		Поскольку предпосылки стоимости – важная информация для определения вида стоимости. Необходимо будет в Задании на оценку их указывать. При подготовке задания на оценку нужно тщательно проанализировать соответствие предпосылок стоимости виду. Это обязательно будут проверять при рассмотрении отчета в разных инстанциях.
4	Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими		Определение вида стоимости не исчерпывается только этой



№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<p>участниками) являются рыночными предпосылками.</p> <p>Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.</p>		<p>предпосылкой, необходимо рассматривать все предпосылки в купе.</p>
5	<p>Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, <b>на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки.</b></p> <p>Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.</p>	<p>8. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, <b>по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.</b></p>	<p>Уточнено понятие</p>
6	<p>Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.</p> <p>Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование.</p> <p>При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.</p> <p>Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее</p>	<p>13. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.</p>	<p>Описание НЭИ вынесено в общие федеральные стандарты оценки.</p> <p>Важное нововведение, поскольку априори принимается, что текущее использование - это НЭИ, поскольку раз собственник не меняет его назначение (проводит реконструкцию и т.п.), значит объект приносит доход, который устраивает собственника. Но при этом, необходимо будет привести анализ рыночных факторов, указывающих на другое НЭИ.</p>

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<p>эффективного использования в составе комплекса объектов.</p> <p>Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.</p> <p>Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.</p>		<p>Значит, если в специальном стандарте ничего не говорится про НЭИ, то необходимо будет в отчете про НЭИ что-то писать.</p>
7	<p>Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.</p>		<p>Новое понятие</p>
8	<p>Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.</p>		<p>Новое понятие</p>
9	<p>Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.</p> <p>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.</p>		<p>При рассмотрении условий продажи необходимо учитывать не только сокращение сроков, но ограничение круга лиц (например путем рассылки предложений наиболее вероятным покупателям а не путем публичной оферты) и т.п.</p> <p>Это пояснение причины, по которой цена при вынужденной продаже будет отличаться от рыночной.</p>

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
10	Предпосылки стоимости, типичные для каждого из видов стоимости, содержатся в определении данного вида стоимости и раскрыты в настоящем федеральном стандарте оценки.		
11	Предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.		
	<b>III. ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВИДОВ СТОИМОСТИ</b>		
12	В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости: 1) рыночная стоимость; 2) <b>равновесная стоимость</b> ; 3) инвестиционная стоимость; 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	5. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; <b>ликвидационная стоимость</b> ; кадастровая стоимость.	Добавлен новый вид стоимости – равновесная Из перечня убрали ликвидационную стоимость
13	Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;	Для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;	Определение рыночной стоимости без изменений

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<p>3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>	
14	<p>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.</p> <p>Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.</p> <p>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.</p>		<p>Предпосылки рыночной стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• сделка между гипотетическими участниками;</li> <li>• без влияния факторов вынужденной продажи;</li> <li>• рыночный срок экспозиции;</li> <li>• выставление объекта типичными для подобных объектов способами.</li> </ul> <p>Если стоит задача определения именно рыночной стоимости в силу требования законов или других нормативных документов, то не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка</p>
15	<p>Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо</p>		<p>При оценке бизнеса подобные условия можно учесть через уменьшение (увеличение) рисков в</p>

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<p>осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон.</p> <p>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.</p>		<p>расчете ставки дисконтирования, увеличение доходов (расходов) и т.п.</p> <p>Для недвижимости этот вид стоимости может применять, вероятнее всего, в случае оценки объектов с потенциалом наиболее эффективного использования (в первую очередь земельных участков).</p> <p>Данный вид стоимости можно применить, если известны обе стороны сделки.</p>
16	<p>Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.</p> <p>Инвестиционная стоимость <b>не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом.</b></p> <p>При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.</p>	<p>7. Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.</p>	<p>Определение не изменилось</p> <p>Основной посыл определения инвестиционной стоимости - <b>не предполагается совершение сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом</b></p> <p>Исходя из определения сделки в соответствии с ГК РФ Статья 153. «Понятие сделки» - <i>Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.</i></p> <p>Следовательно, данный вид стоимости не может применяться при оценке для целей купли-продажи, аренды, передачи в залог и т.п.</p>
17	<p>С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной</p>		<p>Этим пунктом легализовали понятие оценки в текущем состоянии.</p>

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки.		Используется новое понятие <b>«рыночная стоимость в предпосылке о ликвидации объекта»</b>
18	<p>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.</p> <p>Такая стоимость может быть определена в предпосылке добровольной либо вынужденной продажи частей. Рыночная стоимость в предпосылке о ликвидации предполагает добровольную продажу.</p>		Ранее данное описание составных частей стоимости при ликвидации была только в учебниках.
19	<p>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.</p>		Пункт, который разрешает использовать понятие «Рыночная стоимость» при вынужденной продаже в случаях, предусмотренных законодательством.
20	<p>Для целей оценки, требующих установления цены сделки в предпосылке вынужденной продажи, может быть определена ликвидационная стоимость согласно части четвертой статьи 3 Федерального закона, под которой понимается 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</p>	<p>8. Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</p>	Определение ликвидационной стоимости не изменилось

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<p>вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</p> <p>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.</p>	<p>При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.</p>	
21	<p>Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже должны быть указаны в задании на оценку и отчете об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) и соответствовать цели оценки.</p>		<p>Обязательные требования к заданию на оценку и отчету об оценке – должны быть указаны:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного;</b></li> <li>• <b>предпосылки о вынужденной продаже.</b></li> </ul>
22	<p>Если законодательством, нормативными правовыми актами или иными документами, в соответствии с которыми действует заказчик оценки, предусмотрена оценка стоимости, вид которой не определен или отсутствует в пункте 12 настоящего федерального стандарта оценки, должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие положениям настоящего федерального стандарта оценки. В этом случае в задании на оценку и отчете об оценке должны быть указаны предпосылки, основания для их установления и выбранный вид стоимости.</p> <p>При этом необходимо учитывать положения статьи 7 Федерального закона о предположении об установлении рыночной стоимости объекта оценки.</p>		<p>Если применяется вид стоимости, не указанный в п.12 федерального стандарта, то необходимо определить предпосылки стоимости, основания для их установления и соответствующая цель оценки.</p> <p>Обязательные требования к заданию на оценку и отчету об оценке – должны быть указаны:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>предпосылки стоимости;</b></li> <li>• <b>основания для их установления;</b></li> <li>• <b>соответствующая цель оценки</b></li> </ul> <p>Статья 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки.</p> <p><i>«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен</i></p>

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
			<p>конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других».</p> <p>Т.е., если оценка проводится в соответствии с положениями какого-либо нормативного акта, то определяется рыночная стоимостью.</p>



## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ "ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО III)"

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<b>I. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ</b>		
1	<p>Процесс оценки включает следующие действия:</p> <p>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";</p> <p>2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;</p> <p>3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;</p> <p>4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;</p> <p>5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).</p>	<p>23. Проведение оценки включает следующие этапы:</p> <p>а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;</p> <p>б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;</p> <p>в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;</p> <p>г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;</p> <p>д) составление отчета об оценке.</p>	<p>Уточнено содержание этапов процесса оценки</p>
2	<p>Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.</p>		<p>Новые положения</p>

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
3	<p>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.</p>		Новые положения
	<p><b>II. ДОПУЩЕНИЯ ОЦЕНКИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И УСЛОВИЙ ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СДЕЛКИ ИЛИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b></p>		
4	<p>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.</p>		Фактически этот пункт узаконивает практику работы оценщика с Заказчиком в процессе оценки
5	<p>Допущения, указанные в пункте 4 настоящего федерального стандарта оценки, подразделяются на две категории:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;</li> <li>• допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из</li> </ul>		<p>Пример: допущение о продолжении эксплуатации объекта недвижимости до окончания срока физической жизни; оценка бизнеса в допущении, что предприятие останется действующим</p> <p>Пример: оценка объекта недвижимости при условии, что получены правоустанавливающие документы (оценщику известно, что они находятся в стадии оформления).</p>

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<p>имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).</p> <p>Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.</p> <p>Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.</p>		<p>Это допущение должно быть указано в формулировке объекта оценки в договоре, задании на оценку и отчете об оценке</p>
6	<p>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.</p>		<p>Из этого пункта следует, что все допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки должны быть прописаны в договоре и в задании на оценку (иного способа согласования с заказчиком у оценщика нет).</p>
	<p><b>III. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ</b></p>		
7	<p>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.</p>		
8	<p>Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке.</p>		<p>Из этого пункта следует, что все ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть прописаны в договоре и в задании на оценку.</p>
9	<p><b>Оценка не может проводиться</b>, 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>Этот пункт для тех оценщиков, которые проводят оценку не получив достаточно данных (объем исследований) для оценки</p> <p>И вопрос не в том, что оценщик должен отказаться от оценки, а в том,</p>

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
			что он ее не должен проводить в этом случае.
	<b>IV. РАБОТА С ИНФОРМАЦИЕЙ</b>		
10	<p>В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. <b>Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.</b></p> <p>Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.</p> <p>При этом оценщик учитывает:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) допущения оценки;</li> <li>2) компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.</li> </ol>	<p>5. При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;</li> <li>• информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;</li> </ul>	<p>Исходя из того, что <b>«признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации»</b>, от оценщика потребуется <b>привести обоснование своего суждения в отчете об оценке</b></p> <p>Есть небольшой подвох в этом пункте – <b>компетентность источника</b>. Оценщику могут предъявить претензии, что он использовал информацию некомпетентного источника, поэтому необходимо быть аккуратными при использовании информации, особенно из Интернета.</p>
11	<p>Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников.</p> <p>Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.</p>	<p>Статья 14. Права оценщика «... <i>привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов;</i>»</p>	<p>Описание способов получения информации для начинающих оценщиков</p> <p>Уточнение статья ФЗ-135</p>
12	<p>В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка</p>	<p>Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть</p>	<p>Уточнение существовавшего пункта в старых ФСО</p>

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<p>на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:</p> <p>1) 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);</p> <p>2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.</p>	<p>использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.</p>	<p>Приведение в соответствие, в частности, п.12 ФСО №10 «При оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации.» требованиям общих ФСО.</p>
13	<p>Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам.</p> <p>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.</p>	<p>12. Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.</p>	<p>Теперь оценщик должен определить:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>какой объем данных требует подтверждения;</b></li> <li>• <b>каким из 2-х указанных ниже способов должна быть</b></li> </ul>

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<p>Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:</p> <p>1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов;</p> <p>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.</p>		<p><b>подтверждена информация, предоставленная заказчиком.</b></p> <p>Как быть с официальными документами, выданными сторонними организациями по отношению к заказчику и заверенные их представителем и их печатью – выписки из ЕГРН, технический паспорт, кадастровый паспорт и т.п.?</p> <p>Пока непонятно, нужна практика.</p>

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ "ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО IV)"

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
1	<p>Оценка объекта оценки выполняется оценщиком на основе задания на оценку, которое является неотъемлемой частью договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или представлено в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</p>	<p>Статья 9. Основания для проведения оценки объекта оценки  <i>«Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки указанных в статье 5 настоящего Федерального закона объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.</i>  <i>В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа».</i></p>	<p>Разделение документов как основания для проведения оценки между оценщиком и юридическим лицом, с которым оценщик заключил договор. Т.е. юридическое лицо в соответствии с этим пунктом не обязано предоставлять оценщику договор, только задание на оценку.</p>
2	<p>Задание на оценку согласовывается заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания в составе договора на оценку или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку.  Уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке.</p>	<p>21. Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки.</p>	<p>Узаконена практика внесения изменений в задание на оценку в течение всего процесса оценки.</p>
3	<p>Задание на оценку должно содержать следующую информацию:  1) объект оценки, включая права на объект оценки. Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик с учетом описания прав на</p>	<p>21. Задание на оценку должно содержать следующую информацию:  а) объект оценки;  б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;</p>	<p>Объем сведений по идентификации объекта <b>должен выполняться на основе его количественных и качественных характеристик.</b></p>

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<p>объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений. Требования к идентификации объекта оценки по отдельным видам объектов оценки устанавливаются соответствующими специальными федеральными стандартами оценки;</p> <p>2) 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);</p> <p>3) указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом;</p> <p>4) вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;</p> <p>5) дата оценки;</p> <p>6) специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, если они известны на момент составления задания на оценку;</p> <p>7) ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом</p>	<p><b>в) цель оценки;</b></p> <p>г) предполагаемое использование результатов оценки;</p> <p>д) вид стоимости;</p> <p>е) дату оценки;</p> <p>ж) допущения, на которых должна основываться оценка;</p>	<p>Важно: <b>цель оценки должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости.</b></p> <p>Вариант «для принятия управленческих решений» не пройдет.</p>



№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<p>Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, если они известны на момент составления задания на оценку;</p> <p>8) ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации;</p> <p>9) указание на форму составления отчета об оценке;</p> <p>10) иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку.</p>	<p>з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.</p>	<p>Важно: <b>ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки – под этими ограничениями подпишется заказчик.</b> Это нужно, чтобы предъявить ему претензии, если отчет об оценке всплывет в неожиданном несогласованном с оценщиком месте.</p>
4	<p>Задание на оценку может включать следующую информацию:</p> <p>1) состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки;</p> <p>2) необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов;</p> <p>3) сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки);</p> <p>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. №200);</p>		<p>В данном пункте собраны дополнительные пункты для задания на оценку из специальных федеральных стандартов</p>

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<p>5) специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации), не противоречащие федеральному стандарту оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;</p> <p>6) указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.</p>		

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ "ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ (ФСО V)"

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
<b>I. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ</b>			
1	<p>При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.</p>	<p>11. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.</p>	
2	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>11. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.</p>	<p>Более подробное раскрытия процедуры выбора подходов и методов оценки оценщиком</p>
3	<p>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</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</p>	<p>Более подробно раскрыли процедуру согласования. Плохо – убрали определение понятия «существенности».</p>

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<p>методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки.</p> <p>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>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. <b>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).</b></p>	
	<b>II. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</b>		
4	<p>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.</p>	<p>12. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.</p>	<p>Этот пункт и остальные более подробно описывают общую методологию сравнительного подхода, чего не было в старых стандартах</p>
5	<p>Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);</li> <li>2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);</li> <li>3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного</li> </ol>	<p>13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.</p>	<p>Здесь видимо редакторская недоработка – речь идет только о сделках. Про цены предложения ничего не сказано.</p> <p>В этом пункте, по сути, приведены основные правила подпора аналогов для методов сравнительного подхода.</p>

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<p>подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);</p> <p>4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).</p>		
6	<p>Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений).</p> <p>При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).</p>	<p>13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.</p>	<p>Данным абзацем положен конец спорам о возможности использования ценовой информации (цены сделок) по объекту оценки. Но только если это цены сделок.</p>
7	<p>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 <b>следует</b> учитывать:</p> <p>1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;</p>		<p>Требования к анализу цен предложений (понятие "<b>следует</b>" указывает на предпочтительные действия оценщика).</p>

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<p>2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);</p> <p>3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.</p> <p>Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.</p>		
8	<p>Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:</p> <p>1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;</p> <p>2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;</p> <p>3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.</p>		Рекомендации по выбору единиц сравнения
9	<p>Основные этапы сравнительного подхода:</p> <p>1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;</p> <p>2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;</p> <p>3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;</p>		Описание этапов сравнительного подхода.

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<p>4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);</p> <p>5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.</p>		
10	<p>В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов <b>следует</b>:</p> <p>1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;</p> <p>2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;</p> <p>3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;</p> <p>4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;</p> <p>5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.</p>		<p>Требования к выбору аналогов (понятие "<b>следует</b>" указывает на предпочтительные действия оценщика).</p>

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<b>III. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</b>		
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.	15. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.	Этот пункт и остальные более подробно описывают общую методологию сравнительного подхода, чего не было в старых стандартах
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).	16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.	Рекомендации по оценке возможности применения доходного подхода.
13	В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).	17. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.	Уточнено содержание пункта
14	Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.		Краткое описание сущности метода прямой капитализации
15	В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в		Краткое описание сущности метода дисконтирования денежных потоков



№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.		
16	<p>Основные этапы доходного подхода:</p> <p>1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;</p> <p>2) определение денежного потока.</p> <p>В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.</p> <p>В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);</li> <li>• прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;</li> <li>• определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;</li> </ul> <p>3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;</p> <p>4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной</p>		Этапы оценки методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.		
17	На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.		Рекомендации по выбору вида денежного потока
18	При выборе прогнозного периода учитываются: 1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки; 2) период, на который доступна информация для составления прогноза; 3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.		Рекомендации по выбору длительности прогнозного периода
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;		Рекомендации по прогнозированию денежных потоков

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.		
20	<p>Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.</p> <p>При расчете постпрогнозной стоимости <b>следует</b> учитывать:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);</li> <li>2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;</li> <li>3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;</li> <li>4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.</li> </ol>		Требования к исходным данным для расчета постпрогнозной стоимости (понятие " <b>следует</b> " указывает на предпочтительные действия оценщика).
21	<p>При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> </ol>		Методы расчета постпрогнозной стоимости

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<p>2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;</p> <p>3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;</p> <p>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.</p>		
22	<p>Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).</p> <p>Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.</p> <p>При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) <b>следует</b> учитывать:</p> <p>1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;</p> <p>2) допущения оценки;</p> <p>3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый</p>		<p>Рекомендации по определению ставки дисконтирования и капитализации</p> <p>Требования к исходным данным для расчета ставки дисконтирования (понятие "<b>следует</b>" указывает на предпочтительные действия оценщика).</p>

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<p>или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;</p> <p>4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);</li> <li>• сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);</li> <li>• срок полезного использования объекта оценки;</li> <li>• специфические риски объекта оценки.</li> </ul>		
23	<p>В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.</p>		<p>Напоминание о недопущении двойного учета рисков.</p>
	<p><b>IV. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД</b></p>		
24	<p>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.</p>	<p>18. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.</p>	<p>Уточнение содержания пункта из старого ФСО</p>
25	<p>Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:</p> <p>1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у</p>	<p>19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.</p>	<p>Рекомендации по возможности применения затратного подхода</p> <p>Новое положение о возможности применения затратного подхода Пример: быстровозводимое здание небольшого магазина</p>

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<p>участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;</p> <p>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.</p>		<p>Стандартная возможность применения затратного подхода</p>
26	<p>В рамках затратного подхода применяются следующие методы:</p> <p>1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;</p> <p>2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.</p>	<p>20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.</p>	<p>Перечень методов оценки затратным подходом</p>
27	<p>Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием</p>		<p>Определение понятия «затраты замещения»</p>

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	современных экономически эффективных материалов и технологий.		
28	<p>Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:</p> <p>1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;</p> <p>2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.</p>		<p>Определение понятия «затраты воспроизводства»</p>
29	<p>Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:</p> <p>1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);</p> <p>2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;</p> <p>3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.</p>		<p>Описание этапов оценки методов затрат воспроизводства и затрат замещения.</p>
30	<p>Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики</p>		<p>Описание сущности метода суммирования</p>

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.		
31	Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.		Описание состава затрат замещения и затрат воспроизводства.
32	<p>При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:</p> <p>1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;</p> <p>2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;</p> <p>3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.</p>		Описание корректировок при использовании данных по фактическим затратам.
33	<p>Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):</p> <p>1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты</p>		Краткое описание видов износа.



№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<p>физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);</p> <p>2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования(эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;</p> <p>3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.</p>		

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ "ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО VI)"

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<b>I. СОСТАВЛЕНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>		
1	<p>Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) <b>представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости</b> объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.</p>	<p>3. Отчет об оценке <b>представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения</b>, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.</p>	<p>Очень интересный момент – это был <b>единственный нормативный документ, где было указано, что отчет содержит сведения доказательного характера</b></p>
2	<p>При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):</p> <p>1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;</p> <p>2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;</p> <p>3) отчет должен содержать достаточное количество сведений, <b>позволяющее квалифицированному специалисту</b>, не участвовавшему в процессе оценки объекта</p>	<p>5. При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;</li> <li>• информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;</li> <li>• содержание отчета об оценке не должно <b>вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке)</b>, а</li> </ul>	<p>Описание принципов составления отчета</p> <p>Акцент сделан на <b>всю</b> существенную информацию</p> <p>Указано каким образом должна быть подтверждена информация.</p> <p>Акцент сделан на то, что читать отчет должен все-таки специалист в первую очередь.</p>

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.	также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.	
3	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии частью второй статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"		Положение из ФЗ-135
4	Отчет об оценке на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор в соответствии с частью седьмой статьи 11 Федерального закона		Положение из ФЗ-135
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.		Положение из ФЗ-135
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		Требования к форме и идентификации отчета, состоящего из нескольких частей.

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<p>соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 настоящего федерального стандарта оценки.</p> <p>Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью.</p>		
	<b>II. СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ</b>		
7	<p>В соответствии со статьей 11 Федерального закона и настоящим федеральным стандартом оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:</p> <p>1) дата составления и порядковый номер отчета;</p> <p>2) основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;</p> <p>3) информация, содержащаяся в задании на оценку;</p> <p>4) сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, в том числе фамилия, имя, отчество(при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков);</p> <p>5) сведения о заказчике оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо;</li> </ul>	<p>8. В отчете об оценке должны быть указаны дата составления отчета и его номер. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:</p> <p>а) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;</p> <p>б) применяемые стандарты оценки;</p> <p>в) принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;</p> <p>г) сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор, в том числе о независимости такого юридического лица и требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;</p> <p>д) информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;</p>	Некоторые положения старых стандартов дополнены.

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения, если заказчиком является юридическое лицо;</b></li> </ul> <p>6) сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор(<b>реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения</b>);</p> <p>7) сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона;</p> <p>8) <b>информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;</b></p> <p>9) указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, <b>методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития</b></p>	<p>е) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;</li> <li>общая информация, идентифицирующая объект оценки;</li> <li>результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;</li> <li>итоговая величина стоимости объекта оценки;</li> <li>ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости;</li> <li>ж) описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии);</li> <li>з) анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость;</li> <li>и) описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к</li> </ul>	

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<p><b>положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций;</b></p> <p>10) точное описание объекта оценки <b>с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки,</b> перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и <b>(при наличии)</b> балансовая стоимость данного объекта оценки;</p> <p>11) принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами б и 8 федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе не отраженные в задании на оценку;</p> <p>12) анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;</p> <p>13) описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая:</p>	<p>оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;</p> <p>к) описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.</p>	

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты;</li> <li>• согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки;</li> </ul> <p>14) итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата. Если в задании на оценку в соответствии с пунктом 4 федерального стандарта оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, не указана форма представления итоговой стоимости, то результат оценки должен быть представлен в виде числа;</p> <p>15) перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.</p>		
8	<p>Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, <b>должно быть</b> выполнено следующим образом:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• в виде ссылок на источники информации, позволяющих</li> </ul>	<p>11. В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если</p>	<p>Способы подтверждения внешней информации, имеющейся в отчете (понятие "<b>должно быть</b>" указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие).</p>

№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	<p>идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются <b>прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"</b>, на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (<b>например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования</b>);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 <b>доступ к которым происходит на платной основе</b>; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.</li> </ul> <p>К раскрытию источников информации применимы положения пунктов 9 и 10 настоящего федерального стандарта оценки</p>	<p>информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.</p>	<p>Ссылка просто на главную страницу сайта не допускается</p> <p>Уточнено содержание реквизитов документов и материалов</p> <p>Сделано уточнение понятия, имеющееся в старых ФСО «не обеспечена свободным доступом»</p>
9	<p>Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов зависят от целей оценки, специфики объекта оценки и</p>		<p>Новое положение в части указания в задании на оценку</p>



№ пункта	Содержание	Старые ФСО	Комментарии
	проведенного исследования, а также могут устанавливаться заданием на оценку.		
10	В случае если это предусмотрено заданием на оценку, в отчет об оценке должны быть включены расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.		Дополнено по примеру ФСО №7
11	В отчет об оценке могут быть включены иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки. К таким сведениям может относиться в том числе описание факторов неопределенности, которые существенно влияют на результаты оценки, в частности связанных с ограничениями оценки, если они имели место в процессе оценки.	Статья 11. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки «Отчет также может содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки».	Дополнено положение ФЗ-135
12	Оценщик должен хранить копии отчетов, документов и материалов, на основании которых проводилась оценка, в течение срока, установленного Федеральным законом.	Статья 15. Обязанности оценщика «Оценщик обязан: - 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».	Содержание соответствует ФЗ-135