**Об утверждении Федерального стандарта оценки
«Общие понятия оценки, подходы и требования**

**к проведению оценки (ФСО № 1)»**

В соответствии со статьей 20 Федерального закона от 29 июля 1998 г.
№ 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2006, № 31,
ст. 3456; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 29, ст. 4291; 2014, № 30, ст. 4226) п р и к а з ы в а ю:

Утвердить прилагаемый Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

|  |  |
| --- | --- |
| Министр | А.В. Улюкаев |

|  |
| --- |
| УТВЕРЖДЕНприказом Минэкономразвития Россииот «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. №\_\_\_\_\_\_ |

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ**

**«Общие понятия оценки, подходы и требования**

**к проведению оценки (ФСО № 1)»**

I. Общие положения

1. Настоящий Федеральный стандарт оценки определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

2. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

II. Общие понятия оценки

3. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

4. Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

5. Стоимость - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

6. Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

7. Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - это дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Информация после даты оценки может быть 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.

8. 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.

III. Подходы к оценке

9. При проведении оценки, могут применяться один или несколько подходов к оценке. Существует три основных подхода, используемых при проведении оценки.

**Сравнительный подход**

10. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, в отношении которых доступна информация о ценах (объектами-аналогами), а также информации о совершенных сделках с объектом оценки.

11. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В качестве аналогов могут применяться как цены реальных сделок, так и цены предложений.

12. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных.

**Доходный подход**

13. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

14. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

15. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

**Затратный подход**

16. 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.

17. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки.

18. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

**IV. Задание на оценку**

19. Задание на оценку является обязательной частью договора (контракта) на проведение оценки.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

а) объект оценки – описание и идентификацию объекта оценки;

б) оцениваемые права на объект оценки;

в) цель оценки;

г) вид стоимости;

е) дата оценки;

ж) допущения, на которых должна основываться оценка;

з) предоставление электронного паспорта отчета об оценке, а также состав и объем дополнительной информации электронного паспорта отчета об оценке.

20. Дополнительные требования к заданию на оценку могут быть регламентированы сответствующими федеральными стандартами оценки.

**V. Требования к проведению оценки**

21.Проведение оценки включает следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

Факт не предоставления заказчиком материалов и информации, предусмотренных заданием на оценку, может являться основанием для расторжения договора на оценку.

22. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. Такие допущения должны быть согласованы всеми сторонами договора.

23. По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки.

24. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, за исключением кадастровой, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки для целей проведения обязательных оценок, если с даты оценки до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты, или выставления объекта оценки на торги прошло не более шести месяцев если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

25. Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

26. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_