

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ ФСО № ...  
«ОЦЕНКА ДЛЯ ТОРГОВ (АУКЦИОНОВ)»**

**I. Общие положения**

1. Настоящий стандарт оценки разработан с учетом требований федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 и определяет требования к проведению оценки для организации и проведения открытых торгов в форме аукционов.

2. Настоящий стандарт оценки является обязательным к применению субъектами оценочной деятельности (далее – оценщиками) при проведении оценки объектов оценки для целей установления стартовой цены торгов.

**II. Объекты оценки**

3. Для целей настоящего стандарта оценки объектами оценки могут выступать объекты, которые выставляются на торги и соответствуют требованиям Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки (ФСО).

**III. Общие требования к проведению оценки**

4. В задании на оценку предусматривается определение итоговой величины стоимости объекта оценки в виде интервала значений стоимости.

5. В задании на оценку содержится дополнительная к указанной в ФСО №1, информация:

а) сведения о типе и форме торгов, для которых определяется стоимость объекта оценки;

б) сведения о результатах торгов, на которых продавались аналогичные объекты, а также отчетах об оценке для проведения этих торгов;

г) сведения об объекте оценки, которые предоставляются участникам торгов.

6. Для целей настоящего стандарта оценки итоговая величина стоимости объекта оценки вначале определяется в виде обоснованного оценщиком интервала значений стоимости. Выбор итоговой величины стоимости объекта оценки в виде конкретного числа из обоснованного оценщиком интервала значений стоимости определяется целями и задачами оценки, предполагаемым использованием результатов оценки, допущениями, типом и формой проводимых торгов.

**IV. Применяемые подходы и методы оценки**

7. При определении стоимости объектов оценки рекомендуется применять основные подходы и методы оценки, которые опираются на прямые данные, в частности, на параметры (характеристики) объекта оценки и объектов-аналогов с указанием источника их получения. В случае необходимости, при соответствующем обосновании, могут применяться методы оценки, которые используют информацию, полученную из справочников, обзоров, экспертных опросов и других источников.

8. При выборе и исследовании объектов-аналогов рекомендуется использовать данные о результатах торгов. При этом рекомендуется учитывать сведения о торгах, на которых формировалась цена объекта оценки, в том числе несостоявшихся.

#### V. Формирование итоговой величины стоимости объектов оценки

9. При реализации метода корректировок и метода построения зависимости цены от качества диапазон стоимости объекта оценки формируется в границах минимального и максимального значений скорректированных цен объектов-аналогов.

10. При реализации вероятностно-статистических методов диапазон стоимости формируется построением доверительных интервалов.

11. В случае использования при оценке объектов оценки одного или нескольких подходов и методов, интервал значений стоимости определяется по правилам сужения его границ: значение нижней границы интервала принимается максимальным из минимальных; значение верхней границы интервала принимается минимальным из максимальных.

12. Итоговая величина стоимости объекта оценки в виде конкретного числа для установления стартовой цены торгов при их организации в виде, так называемого, английского аукциона на повышение принимается равной нижней границе из сформированного интервала значений стоимости.

13. Итоговая величина стоимости объекта оценки в виде конкретного числа для установления стартовой цены торгов при их организации в виде, так называемого, голландского аукциона на понижение, принимается равной верхней границе из сформированного интервала значений стоимости.

14. Итоговая величина стоимости объекта оценки в виде конкретного числа для установления стартовой цены торгов при их организации в виде, так называемого, голландского аукциона на понижение, принимается равной цене отсечения, если значение цены отсечения для непроданного объекта на ранее несостоявшихся торгах находится в границах обоснованного интервала значений стоимости.

#### VI. Заключительные положения

15. В рамках выполнения договора об оценке заказчику передается, кроме текста отчета об оценке, расчетный файл в формате электронных таблиц с расчетными формулами и функциями, не имеющими внешних ссылок.

16. В случае, если производится экспертиза на подтверждение рыночной стоимости объекта оценки, то в рамках экспертного заключения выполняется исследование работы оценщика (оценщиков) в соответствии с требованиями ФСО №5, в том числе, по проверке расчетов и(или) путем проведения альтернативных расчетов.