

Федеральный Стандарт Оценки № 1
«Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия,
используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО 1)

1. Федеральные стандарты оценки (ФСО) разрабатываются в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», (далее Закон 135-ФЗ), иными регулирующими оценочную деятельность нормативными правовыми актами Российской Федерации, и с учетом международных стандартов оценки.
2. Федеральные стандарты оценки, дополняют, уточняют и конкретизируют положения закона 135-ФЗ, учитывая актуальные практические запросы оценщиков, заказчиков и регуляторов оценочной деятельности.
3. Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты и специальные стандарты оценки.
4. Общие стандарты определяют требования к оценке всех видов стоимости в отношении любых объектов оценки. К общим федеральным стандартам оценки относятся:
 - ФСО 1 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»;
 - ФСО 2 «Виды стоимости»;
 - ФСО 3 «Процесс оценки»;
 - ФСО 4 «Задание на оценку»;
 - ФСО 5 «Подходы и методы оценки»;
 - ФСО 6 «Отчет об оценке. Требования к допустимости отчёта об оценке в качестве процессуального доказательства»;
 - ФСО 7 «Экспертиза отчета об оценке».
5. При их принятии специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки
 - отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности и др.);
 - оценки отдельных видов стоимости (инвестиционной, ликвидационной и др.)
 - оценки для отдельных назначений (для залога, оспаривания кадастровой стоимости и др.).
6. Оценка стоимости – процесс и результат доказательственного определения величины заданного вида стоимости объекта оценки (рыночной, инвестиционной, ликвидационной, другой) в соответствии с действующим законодательством и нормативно-методическими документами.
7. Оцениваемый вид стоимости объекта оценки определяется оценщиком по согласованию с заказчиком оценки, исходя из цели и назначения оценки.
8. В зависимости от типа объекта оценки он может быть оценен значением определенного вида стоимости (конкретным числом и/или интервалом значений

определенного вида стоимости) – если объект оценки единичный, или как единый лот – если объект оценки множественный.

9. Стоимость объекта оценки – денежное выражение отношений тех, кто покупает, продает или использует объект оценки; расчётная величина, доказательно определенная на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости.
Использование термина «стоимость» в оценке без указания её вида не допускается.
Все виды стоимости являются результатом расчёта.
Все виды стоимости не включают в себя налог на добавленную стоимость.
10. Цена объекта или услуги – денежный и/или натуральный (вещественный) эквивалент в предполагаемых или совершенных сделках продажи, мены или вознаграждения.
Цена является фактом.
Цена, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки, не обязательно имеет отношение к заданному виду стоимости объекта оценки.
Цена может как включать, так и не включать в себя налог на добавленную стоимость.
11. Цена сделки с объектом оценки по рыночной или иной стоимости – цена объекта оценки, соответствующая рыночной или иной стоимости, но дополнительно учитывающая налог на добавленную стоимость, комиссионные вознаграждения и иные факторы, связанные со сделкой определённого вида, а также с особенностями системы налогообложения владельца объекта оценки, которые должны быть указаны заказчиком в задании на оценку.
12. Цель оценки – доказательственное определение денежной величины заданного вида стоимости объекта оценки.
13. Назначение оценки - предполагаемое использование результата оценки, связанное с сущностью совершаемой (предполагаемой к совершению) сделки и/или другого предполагаемого действия по использованию результата оценки.
14. Предположения в оценке – обстоятельства или положения, принимаемые априори в процессе оценки как верные, вне зависимости от их соответствия действительности. Предположения в оценке являются:
- 1) фундаментальными предположениями - использование которых в оценке обязательно, без которых вид стоимости не имеет смысла, и нарушение которых в оценке недопустимо (эти предположения приведены в Федеральном стандарте оценки №2 «Виды стоимости»);
 - 2) специальными (особыми) предположениями - без которых оценка данного вида стоимости либо в принципе невозможна, либо лишена практического смысла для заказчика или иного заинтересованного лица, например:
 - об отсутствии обременения объекта оценки при его наличии;
 - о наличии прав на объект оценки при их отсутствии;

- о соответствии текущего использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию;
- о некотором состоянии объекта оценки, которое не соответствует действительности на дату оценки.

Специальные (особые) предположения должны быть указаны в задании на оценку.

15. Допущения в оценке - обстоятельства или положения, принятые в процессе оценки, необходимость использования которых диктуется ситуацией конкретной оценки и определяется оценщиком самостоятельно. Допущения в оценке являются:
- 1) вероятными - позволяющими получить разумно достоверный результат, разумная вероятность которых показана в отчёте об оценке;
 - 2) проблематическими - не позволяющими получить разумно достоверный результат, разумная вероятность которых в отчёте об оценке не показана.
16. Подход к оценке – совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.
17. Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации и алгоритма действий определить величину заданного вида стоимости объекта оценки.
18. Методические рекомендации по оценке – методические материалы, разработанные в целях развития положений Федеральных стандартов оценки. Предпочтение в использовании в процессе оценки имеют методические рекомендации, одобренные Саморегулируемыми организациями оценщиков, Национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков и(или) Советом по оценочной деятельности при уполномоченном федеральном регулирующем органе
19. Результат оценки - денежная величина заданного вида стоимости объекта оценки, определенная оценщиком на дату оценки, процесс доказательственного определения которой изложен в отчете об оценке. Результат оценки выражается в заданной заказчиком валюте с указанием рублевого эквивалента. По согласованию с заказчиком результат оценки может быть представлен конкретным числом и/или границами интервала значений стоимости. Точность округления результата оценки, если оно осуществляется, должна соответствовать точности рыночных и расчетных данных, использованных в процедуре оценки.
20. Пользователь отчета об оценке – заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью и назначением оценки.
21. Несущественное влияние – такое влияние изменения исходной информации, сделанных предположений, использованных подходов и методов оценки, произведенных расчетов и других факторов на результат оценки в процессе

исправления ошибок и недостатков оценки, которое приводит к незначительному изменению результата оценки, обладающего признаками достоверности.

22. Под интервалом значений стоимости понимается разность между обоснованными минимальным и максимальным значениями заданного вида стоимости, которые следуют из текста отчёта об оценке (вне зависимости от того, представлены они в отчёте об оценке, или обоснованно получены любым заинтересованным лицом).

Указанный интервал значений стоимости, в котором может находиться значение заданного вида стоимости в виде конкретного числа:

- является расчётной величиной;
- определяется исключительно имеющими отношение к конкретной оценке в конкретных условиях факторами;
- не может быть задан априорно или директивно;
- должен учитывать интервальный характер исходной информации (цен, ставок, величин затрат и иных расчётных параметров, использованных в оценке) и интервальный характер используемых в оценке расчётных параметров (корректировок, индексов, ставок капитализации и дисконтирования, прибыли предпринимателя, износов и других).

Дополнительные требования к определению интервала значений стоимости устанавливаются в специальных стандартах оценки.

23. Под незначительным изменением результата оценки в процессе исправления ошибок и недостатков процедуры оценки, обладающего признаками достоверности, понимается невыход вновь полученного результата оценки за пределы интервала значений стоимости первоначального результата оценки.

24. Определение интервала значений заданного вида стоимости, результат оценки которой в виде конкретного числа не отвечает требованиям достоверности, не допускается.

25. Несущественным признаётся:

- такое различие результатов оценки заданного вида стоимости одного и того же объекта оценки, обладающих признаками достоверности, двумя методами или подходами, при котором результат одного метода или подхода в виде конкретного числа находится внутри интервала значений стоимости второго метода или подхода;
- такое различие результатов двух оценок заданного вида стоимости одного и того же объекта оценки, обладающих признаками достоверности, при котором результат одной оценки в виде конкретного числа находится внутри интервала значений стоимости второй оценки;
- такое различие результата оценки рыночной стоимости, обладающего признаками достоверности, и результата оценки кадастровой стоимости одного и того же объекта оценки, при котором результат оценки кадастровой стоимости находится внутри интервала значений рыночной стоимости.

26. Не допускается сопоставление результатов двух оценок заданного вида стоимости, если:
- хотя бы один из них не отвечает требованиям к достоверности;
 - они выполнены с использованием разных допущений и/или ограничений;
 - они имеют разные назначения.
27. В связи с тем, что в соответствии со статьёй 13 Федерального закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, спор подлежит рассмотрению судом, отчеты об оценке, как документы, содержащие сведения доказательственного характера (ст. 12 Федерального закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») должны отвечать требованиям судебного процессуального законодательства к допустимости (форме представления результата оценки) и достоверности результата оценки.
28. Допустимость отчёта об оценке – соответствие отчёта об оценке требованиям, предъявляемым к его форме, которые носят исчерпывающий характер, и приведены в Федеральном стандарте оценки №6 «Отчет об оценке. Требования к допустимости отчёта об оценке в качестве процессуального доказательства (ФСО 6)».
29. Разумная степень достоверности означает, что некоторый факт, некоторое утверждение, некоторое значение некоторой величины или некоторое обстоятельство скорее соответствует (соответствовал, будет соответствовать) действительности или имеет (имел, будет иметь) место, чем не соответствует (не соответствовал, не будет соответствовать) действительности или не имеет (не имел, не будет иметь) место.
30. Достоверность отчёта об оценке – не менее чем разумная степень достоверности результата оценки - обеспечивается необходимостью и достаточностью причинно – следственных связей между предпосылками (данными рынка, использованными предположениями и допущениями) и результатом оценки (величиной стоимости). При этом,
- необходимость указанных причинно – следственных связей должна быть очевидной или следовать из соответствующей существующей теории, математической (или вербальной) модели или ранее полученных достоверных практических данных;
 - достаточность указанных причинно – следственных связей должна быть показана с использованием формальных критериев, которые могут быть установлены в специальных стандартах оценки.
31. Результат оценки считается достоверным до тех пор, пока заинтересованным лицом с разумной степенью достоверности не доказано иное (статья 12 Федерального закона N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

32. Требования к достаточному обоснованию достоверности использованных фактов, обстоятельств, допущений и утверждений – обоснованию их разумной степень достоверности - приводятся в специальных стандартах оценки.
33. Порядок проверки не менее чем достаточного обоснования достоверности использованных фактов, обстоятельств, допущений и утверждений – порядок проверки достоверности результата оценки на разумную степень достоверности - приводится в ФСО №7 «Экспертиза отчёта об оценке».
34. Для определения соответствия достоверности итогового результата оценки разумной степени достоверности вырабатываются специальные формальные критерии, которые приводятся в специальных стандартах оценки.
35. В случае, если результат оценки определяется по математической модели, для которой выполняется условие применимости к ситуации конкретной оценки, его достоверность обеспечивается достоверностью всех используемых в этой модели расчётных параметров. При этом:
- если все расчётные параметры являются достоверными, результат расчёта будет достоверным;
 - если хотя бы один расчётный параметр является проблематическим, результат оценки не будет достоверным.
36. В качестве наиболее вероятного значения величин, используемых в оценке, принимаются меры центральной тенденции, в качестве которых могут использоваться средние значения (арифметическое, геометрическое, взвешенное), мода, медиана, середина интервала, а также значения, полученные математическим (например, методом наименьших квадратов) или логическим согласованием.
37. Даты оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
38. Дата составления отчёта об оценке - дата, по состоянию на которую завершено составление отчёта об оценке. Дата составления отчёта об оценке может совпадать с датой оценки или дата оценки может быть в прошлом относительно даты составления отчёта об оценке (ретроспективная оценка).
39. Срок рыночной экспозиции – типичный, наиболее вероятный срок между моментом представлением объекта оценки на рынок в прошлом и датой его продажи (датой оценки) при условии осуществления надлежащих маркетинговых усилий.
40. Определение иных терминов, относящихся к оценке отдельных объектов оценки, приводятся в специальных стандартах оценки.