**Алгоритм подготовки задания на оценку.**

Алгоритм содержит последовательный перечень разделов Задания.

Разделы относятся к одной из двух категорий (по обязательности заполнения):

* раздел обязательный к заполнению;
* дополнительный раздел (не обязательный к заполнению).

**Раздел 1. Идентификация объекта оценки.** *(Обязательный к заполнению)*

Раздел должен содержать информацию об объекте оценки в объеме, достаточном для однозначной идентификации объекта (т.е. выбора объекта оценки из числа объектов, подобных объекту оценки). В т.ч. раздел должен содержать описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости и связанных с ними ограничений и обременений (п.3 ФСО IV).

Согласно п.п.1 п.2 ФСО IV требования к идентификации объекта оценки по отдельным видам объектов оценки устанавливаются соответствующими специальными ФСО.

**Раздел 2. Цель оценки.** *(Обязательный к заполнению)*

Должна быть установлена однозначно и конкретно. Формулировка цели **должна давать возможность на последующих этапах подготовки разделов Задания однозначно определить предпосылки, допущения и ограничения, вытекающие из установленной заказчиком цели оценки.** Формулировка «для принятия управленческого решения» - не приветствуется.

По отдельным видам объектов оценки закрытый перечень целей оценки может быть установлен соответствующими специальными ФСО.

Если проведение оценки задано нормативным актом РФ в Задании **должно быть прямо указано на это** ( с указанием ссылки на нормативный документ) –п.2. ФСО IV.

В случае обязательной оценки формулировка «для принятия управленческих решений» или иные неконкретные, аналогичные указанной, – не допускаются.

**Раздел 3. Указание на 135-ФЗ** *(Обязательный к заполнению).*

В Задании должно быть прямо указано на необходимость выполнять оценку в соответствии с 135-ФЗ (п.2 ФСО IV).

**Раздел 4. Предпосылки стоимости** *(Обязательный к заполнению)*

**Необходимо выбрать предпосылки из закрытого перечня. Перечень приведен в ФСО-2 (Виды стоимости), их всего 5** ( не буду их перечислять, но набор предпосылок определяет вид стоимости, которую требуется определить).

Одна из предпосылок – дата оценки.

**Необходимо указать конкретную дату, на которую будет производиться оценка.**

Согласно П.5. ФСО II для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

**Раздел 5. Вид стоимости.** *(Обязательный к заполнению)*

*Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости,*

Выбирается один из следующих:

5.1. Рыночная. (п.12. ФСО II).

5.1.1. Рыночная земельного участка или ОКС для внесения в государственный кадастр недвижимости (п.20 ФСО №7).

5.2.Равновесная. (п.12. ФСО II)

5.3. Инвестиционная. (п.12. ФСО II)

5.4. Кадастровая. (ст. 3. 135-ФЗ)

5.5. Ликвидационная. (ст. 3. 135-ФЗ)

**Раздел 6. Допущения** *(обязательный к заполнению).*

*Комментарий : согласно п.10. раздела III ФСО I допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий и обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией. ФСО не содержат определений, позволяющих выявить* ***на уровне терминологии отличие допущений от предпосылок.*** *В целях устранения терминологической неопределенности авторы алгоритма предлагают следующий подход: допущениями считать предположения, не являющиеся предпосылками.*

**6.1. Специальные допущения.** Согласно п.5 Раздела II ФСО III специальные допущения не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации.

6.2. **Допущения, не являющиеся специальными** (т.е. допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки, и в отношении которых отсутствует основание считать обратное).

**Раздел 7. Ограничения** *(обязательный к заполнению в отношении ограничений, известных на момент составления Задания) – выбираем из перчня.*

7.1. Необходимо указать ограничения в отношении источников информации, используемых при оценке. При отсутствии ограничений, необходимо прямо указать об этом в Задании.

7.2. Необходимо указать ограничения объема исследования (например – невозможность осмотра объекта оценки). При отсутствии ограничений, необходимо прямо указать об этом в Задании.

7.3. Необходимо указать ограничения на пользование, распространение и публикацию отчета об оценке за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ. При отсутствии ограничений, необходимо прямо указать об этом в Задании с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации (ч.3 п.8 ФСО VI).

7.4.ограничения по применению полученного результата. (п.7.14. ФСО VI).

Никаких иных категорий ограничений ФСО III не предусматривает.

Если в процессе проведения оценки (после согласования Задания) оценщик придет к выводу о необходимости включения ограничения необходимо прямо указать об этом в отчете и получить письменное согласование заказчика.

**Раздел 8. Иная информация, которая должна быть отражена в Задании согласно требованиям специальных ФСО** *(обязательный к заполнению)***.**

* для недвижимости – п. 8 ФСО 7;
* для бизнеса – п. 5 ФСО 8;
* для машин и оборудования – п. 6, 8, 9 ФСО 10;
* для нематериальных активов и интеллектуальной собственности – п. 8 ФСО 11.

**Раздел 9. Иная информация, которая может быть отражена в Задании согласно требованиям специальных ФСО** *(дополнительный - необязательный к заполнению)***.**

* для недвижимости – п. 9 ФСО 7;
* для машин и оборудования – п. 7 ФСО 10;
* для нематериальных активов и интеллектуальной собственности – п. 9 ФСО 11.

**Раздел 10. Указание на форму составления отчета об оценке.** *(Обязательный к заполнению)*

Отчет на бумажном носителе/отчет в форме электронного документа/отчет в смешанной форме *(необходимо выбрать один из трех вариантов).*

**Раздел 11. Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки** *(дополнительный - необязательный к заполнению).*

Раздел может включать перечень документов и материалов.

**Раздел 12. Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов** *(дополнительный - необязательный к заполнению)*.

Раздел может включать перечень организаций и специалистов.

**Раздел 13. Сведения о предполагаемом использовании результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки** *(дополнительный - необязательный к заполнению).*

Раздел может содержать соответствующую информацию.

**Раздел 14. Форма представления итоговой стоимости** *(дополнительный - необязательный к заполнению).*

14.1. В разделе может быть указана форма представления результата: в виде числа/ в виде интервала значений.

14.2. В разделе может быть указана валюта, в которой должен быть выражен результат оценки.

**Раздел 15. Специфические требования к отчету об оценке** *(дополнительный - необязательный к заполнению).*

Раздел может включать специальные требования заказчика к отчету (не противоречащие ФСО VI).

**Раздел 16. Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, не являющихся результатами оценки в соответствии с ФСО** *(дополнительный - необязательный к заполнению)*.

Раздел может содержать соответствующие требования заказчика.