



Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков
Союз саморегулируемых организаций оценщиков
«Союз СОО»

ОГРН: 1087799029493. Почтовый адрес: ул. 5-я Магистральная, д.12, оф. 410, г. Москва,
123007, souzsoo@mail.ru

Исх. №10055 от 17.10.22

Министру экономического развития
Российской Федерации

М.Г.Решетникову

125039, г. Москва, Пресненская наб., д. 10, стр. 2

mineconom@economy.gov.ru

Уважаемый Максим Геннадьевич!

Министерством экономического развития Российской Федерации были утверждены новые общие федеральные стандарты оценки, которые вступают в силу 7 ноября 2022 года в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – Приказ №200).

Новый федеральный стандарт оценки ФСО II «Виды стоимости» (пункт 3) определяет закрытый перечень предпосылок стоимости, которые оценщик **должен** учитывать, в том числе:

- участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);

- характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

В свою очередь, согласно п. 14 ФСО II «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».

Дополнительно в пункте 19 ФСО II указано, что «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**».

Таким образом, новый ФСО II при определении рыночной стоимости в соответствии с требованиями законодательства позволяет не учитывать только такую нерыночную предпосылку, как фактор вынужденности продажи.

Вместе с этим, в настоящее время в российском законодательстве в ряде случаев закреплена обязательная оценка **рыночной стоимости** объектов оценки в условиях, когда участники сделки являются конкретными (идентифицированными) лицами.

Примером такой ситуации является оценка рыночной стоимости земельных участков для целей изъятия для государственных или муниципальных нужд (в соответствии со ст. 56.8 Земельного кодекса Российской Федерации), в том числе в рамках расчета рыночной стоимости убытков и упущенной выгоды.

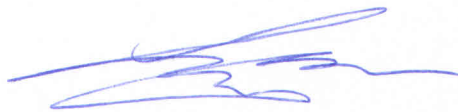
В данном случае оценщик вынужден, с одной стороны, определять рыночную стоимость в соответствии с требованиями ст. 56.8 Земельного кодекса Российской Федерации, а с другой стороны – учитывать нерыночную предпосылку в виде конкретных (идентифицированных) лиц сделки, поскольку без учета данной предпосылки невозможно определить стоимость убытков, причиненных изъятием земельных участков (включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах), и упущенной выгоды.

Учитывая изложенное, просим дать разъяснения в соответствии с новыми ФСО, утвержденными Приказом №200, по следующим вопросам:

- 1) в том случае, если в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом участники сделки являются конкретными (идентифицированными) лицами, стоимость объекта определяется с учетом рыночной предпосылки (о гипотетических участниках) или нерыночной предпосылки (о конкретных участниках)?
- 2) какую стоимость оценщик должен определить при расчете убытков и упущенной выгоды в соответствии со ст. 56.8 Земельного кодекса Российской Федерации?

- 3) возможно ли определение оценщиком в отчете об оценке рыночной стоимости с учетом нерыночных предпосылок, в том числе с учетом предпосылки о конкретных участниках сделки?

**С уважением,
Председатель Совета
Союза СОО**



А.Н.Луняк