

## **Федеральный стандарт оценки №3 «Процесс оценки» (ФСО 3)**

### **I. Основные этапы процесса оценки**

1. Процесс оценки включает следующие действия:
  - 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2020, № 12, ст. 1658) (далее – Федеральный закон);
  - 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
  - 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
  - 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
  - 5) составление отчета об оценке.
2. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
3. Следование методическим рекомендациям, разработанным в развитие положений Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также положений Федеральных стандартов оценки, является желательным, но не обязательным.

### **II. Предположения и допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки**

4. В процессе оценки для определения стоимости может потребоваться установление допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.  
Такие допущения подразделяются на две категории:
  - 1) вероятные, в отношении которых в оценке можно и необходимо показать, что они соответствуют разумной степени вероятности, т.е. являются разумно достоверными;
  - 2) проблематические (гипотетические), разумная степень достоверности которых в отчёте об оценке не показана или не может быть показана.

5. Допущения должны быть раскрыты в отчете об оценке, при этом оценщик обязан указать причину использования каждого допущения, а также при использовании вероятных допущений привести анализ вероятности их соответствия действительности.
6. При анализе соответствия допущения разумной степени достоверности оценщик должен указать известные ему (установленные им) факты и обстоятельства, свидетельствующие в пользу того, что допущение соответствует разумной степени достоверности, а также – при их наличии - факты и обстоятельства, свидетельствующие против этого. В этом анализе оценщик должен исходить из того, возможно ли для квалифицированного оппонента отчёта об оценке доказать обратное.
7. Не допускается обосновывать допущения иными допущениями, а также заменять их на эквивалентные (идентичные) специальные (особые) предположения.
8. Фундаментальные предположения, изложенные в п. 5 ФСО 2, не влияют на достоверность результата оценки.
9. Специальные (особые) предположения влияют или могут влиять на результат оценки, но сами по себе не влияют на достоверность его результата.
10. Допущения могут влиять и на результат оценки, и на его достоверность. При этом:
  - 1) использование в оценке вероятных допущений позволяет обеспечить достоверность результата оценки.
  - 2) использование в оценке проблематических (гипотетических) ситуативных допущений не позволяет обеспечить достоверность результата оценки.

### **III. Ограничения процесса оценки**

11. Процесс оценки не включает финансовую, экономическую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
12. В процессе оценки могут быть выявлены ограничения процесса оценки в отношении источников и полноты информации, объема исследования и иных факторов, например:
  - в связи с использованием в оценке не цен сделок, а цен предложения на продажу;
  - в связи с тем, что осмотр объекта оценки не производился;
  - иные ограничения, которые оценщик может определить, не нарушая законодательство об оценке и методологию оценки.
13. Оценщик должен сформировать полный перечень ограничений, связанных с конкретной оценкой и привести его в отчёте об оценке.

14. Ограничения могут оказывать влияние на результат оценки, и, как правило, но не обязательно, вынуждают оценщика принимать те или иные ситуативные допущения. Связь применяемых ситуативных допущений с теми или иными ограничениями должна быть раскрыта в отчете об оценке.
15. Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки, или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки.

#### **IV. Достаточный объём исследований и анализа**

16. Объём исследований и анализа, который должен быть осуществлён в процессе оценки для получения достоверного результата, является достаточным, если привлечение дополнительных данных не приводит к изменению результата оценки, обладающего признаками достоверности, которое не может рассматриваться как несущественное.
17. Недостаточность объема исследований и анализа могут быть выявлены в ходе рассмотрения спора о о результате оценки, при наличии иной оценки объекта оценки, результат которой обладает признаками достоверности, на ту же дату оценки в соответствии со статьей 13 Федерального закона 135-ФЗ, или иным образом в соответствии с действующим законодательством.

#### **V. Использование информации и данных**

18. При использовании в оценке любой информации и данных необходимо исходить из презумпции добросовестности участников гражданско – правовых отношений, определённой в п. 5 ст. 10 Гражданского Кодекса РФ («Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются»). Информация и данные в оценке предполагаются достоверными при условии их разумности.
19. Информация и данные в оценке являются разумными в случае, если они не противоречат применяемой к ним теории и/или соответствуют иным используемым в оценке информации и данным (то есть являются проверяемыми и подтверждаемыми иной информацией и данными).
20. В некоторых случаях информация и данные, используемые в оценке, подлежат проверке. Перечни таких данных (при их наличии), а также требуемая глубина и методы проверки такой информации, приводятся в специальных стандартах оценки.
21. В случае конфликта некоторых данных и информации, относящихся к одному и тому же вопросу, между собой (например, если в разных объявлениях о продаже одного и того же объекта приведены разные цены), оценщик имеет право использовать, как достоверные, ту информацию и данные, которые наилучшим образом согласуются с иной информацией и данными, используемыми оценщиком.

22. Информация и данные, используемые в оценке, могут быть первичными и вторичными рыночными. Кроме того, в оценке могут применяться результаты экспертных исследований.
23. Первичными рыночными данными и информацией являются такие данные и информация, которые получены и обработаны оценщиком непосредственно в конкретной оценке (в месте оценки и на дату оценки). Перечни таких данных и информации приводятся в специальных стандартах оценки. Использование таких данных и информации имеет безусловный приоритет в оценке.
24. Вторичными рыночными данными и информацией являются данные участников рынка, а также рыночные данные, полученные и обработанные непосредственно иными лицами ранее и/или в ином месте, рыночная основа которых не вызывает сомнений. Перечни таких данных приводятся в специальных стандартах оценки. Использование таких данных и информации имеет меньший приоритет в оценке по сравнению с первичными рыночными данными и информацией.
25. Информация и данные, не имеющие под собой непосредственной и реальной рыночной основы, являются нерыночными. Использование нерыночных данных и информации в оценке, в общем случае, не допускается и может носить только обоснованно вынужденный характер.
26. Использование нерыночных данных и информации должно быть обосновано в отчёте об оценке, для чего оценщик должен:
  - описать объём усилий, приложенных им для поиска рыночной информации и данных, не давшие результата;
  - указать перечень доступных ему источников нерыночной информации, которые относятся или могут относиться к конкретной оценке;
  - привести критерии выбора того или иного источника нерыночной информации и данных из числа доступных оценщику;
  - провести анализ достоинств и недостатков источников нерыночных данных и информации по сформулированным им критериям;
  - в соответствии с приведёнными критериями определить наиболее достоверный источник или источники нерыночной информации и данных, которые использованы в оценке.
27. Результат оценки, достоверность которого не вызывает сомнений в процессе оценки достигается только при использовании в оценке первичных рыночных данных и информации. Особенности использования первичных и вторичных рыночных данных и информации рассматриваются в специальных федеральных стандартах оценки.
28. Использование в оценке вторичных рыночных данных и информации, а также нерыночных данных и информации без их подтверждения оценщиком

первичными рыночными данными в месте и на дату оценки, означает введение в оценку допущения о достоверности вторичных рыночных данных и информации или нерыночных данных и информации, вероятность которого должна быть показана в отчёте об оценке. В случае, если этого показать не удаётся, результат оценки не может рассматриваться как достоверный.

29. В частности, подтверждение оценщиком вторичных рыночных данных и информации, а также нерыночных данных и информации первичными рыночными данными и информацией, в месте и на дату оценки означает высокую вероятность такого допущения, что указывает на достоверный, категорический результата оценки.
30. В случае несовпадения вторичных рыночных и нерыночных данных и информации с первичными рыночными данными и информацией, вторичные рыночные и нерыночные данные и информация не могут рассматриваться в качестве опровержения первичных рыночных данных и информации, а также результатов, полученных с их использованием
31. Исследования рынка и ценообразующих факторов, опубликованные иными лицами, результаты которых используются в оценке, в частности, как источники вторичных рыночных данных и информации, в обязательном порядке должны содержать:
  - источники используемых данных и информации;
  - описание исходных анализируемых данных и информации;
  - описание процесса обработки данных и информации, включая необходимые для облегчения понимания таблицы и графики;
  - наглядное и понятное представление полученных результатов;
  - указание на то, предпринимались ли меры по обеспечению однородности информации и снижению (контролю) ошибок результата, а также на то, получены ли эти результаты на основании достаточного количества данных (в частности, наблюдений).
32. Имеющийся в таких исследованиях объём информации и данных должен обеспечивать проверяемость и воспроизводимость результатов, полученных с использованием таких данных и информации.
33. Информация и данные, приведённые в исследованиях, удовлетворяющих требованиям п. 32 настоящего Федерального Стандарта Оценки, могут использоваться в оценке в целях, прямо не предусмотренных авторами. Например, данные об удельных ценах и ставках аренды, приведённые в исследовании, могут быть в дальнейшем использованы для определения ставок капитализации, разного рода корректировок и т.п.
34. Источники нерыночных данных и информации должны отвечать требованиям, приведённым в п. 32 настоящего Федерального стандарта.

## **VI. Экспертные методы исследования**

35. Под экспертными методами исследования, допустимыми для использования в оценке, понимаются методы, основанные на использовании групп достаточного числа компетентных экспертов в качестве основных источников информации относительно исследуемого вопроса или объекта.
36. Под компетентными экспертами в данном случае понимаются физические лица, имеющие многолетний признанный научный, методический и практический опыт в оценке относительно исследуемого вопроса или объекта.
37. Под признанием экспертного опыта в оценке понимается наличие ряда опубликованных статей, брошюр, книг, монографий по оценке, опыт преподавательской работы по оценке, членство в научно-методических или экспертных советах (органах) по оценке.
38. Экспертные исследования применяются только для получения качественных (но не количественных) результатов, получение которых иными способами в данный момент времени невозможно или неоправданно затратно, и должны проводиться на строгой научно – методологической основе, разработанной для такого рода исследований.
39. Экспертные исследования в оценке допускается применять для:
  - качественного разрешения методологических вопросов, не имеющих иных вариантов решения;
  - качественной оценки принципиальной применимости и/или предпочтительности применения того или иного метода оценки для оценки конкретного объекта оценки или группы (типа) объектов оценки;
  - качественного определения направления, в котором тот или иной фактор может влиять на стоимость (например, может увеличивать или уменьшать);
  - качественного решения иных сложных вопросов оценочной деятельности.
40. Результаты экспертных исследований должны быть доступны публично до их использования в оценке. К оформлению результатов экспертных исследований предъявляются требования п. 32 настоящего Федерального Стандарта Оценки.
41. Экспертные исследования в оценке не допускается применять для определения численных и интервальных значений параметров и величин, используемых в процессе оценки.

## **VII. Привлечение сторонних организаций и специалистов к проведению оценки**

42. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.

43. Компетентность привлечённых к выполнению оценки сторонних организаций и специалистов должна быть подтверждена.

**VIII. Использование информации и данных, ставших известными после даты оценки**

44. В процессе оценки оценщик, как правило, использует информацию и данные, доступные участникам рынка на дату оценки.
45. Информация и данные, которые стали доступны после даты оценки, могут быть использованы только для подтверждения результата оценки, полученного с использованием информации и данных, которые были доступны участникам рынка на дату оценки.
46. Использование информации и данных, ставших известными после даты оценки, для опровержения результата оценки, полученного с использованием информации и данных, которые были доступны участникам рынка на дату оценки, не допускается.

**IX. Использование информации и данных, полученных от государственных органов и заказчика оценки**

47. Информация и данные, полученные от государственных органов и используемые в оценке, считаются достоверными до тех пор, пока в законном порядке не установлено иное.
48. Заказчик оценки или уполномоченное им лицо должны любым разумным способом, очевидным для третьих лиц, подтвердить, что предоставленная ими для оценки информация и данные являются достоверными.
49. Факт принятия заказчиком отчёта об оценке в порядке, установленном договором на оценку, означает подтверждение достоверности, предоставленной им информации и данных.