

## Особенности применения федеральных стандартов оценки 2022 года

### Д.Ю. Захматов

председатель правления АНО «Финансово-экономическая судебная экспертиза», член Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков», кандидат экономических наук (г. Казань)

### В.Г. Крайнюченко

генеральный директор ООО «АйБи-Консалт», председатель Экспертного совета СРО Ассоциации «Русское общество оценщиков», член президиума Экспертного совета СРО Ассоциации «Русское общество оценщиков», EMBA (г. Москва)

Дмитрий Юрьевич Захматов, z\_dmitry@bk.ru

Согласно общим правилам стандартизации (см. [1, ст. 26]) в России документы национальной системы стандартизации применяются на добровольной основе одинаковым образом и в равной мере независимо от страны и (или) места происхождения продукции (товаров, работ, услуг), если иное не установлено законодательством Российской Федерации. В то же время, несмотря на «добровольный характер» применения, это не исключает того, что в нашей стране в определенных ситуациях применение тех или иных отраслевых стандартов может быть обязательным.

В Федеральном законе от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) и действующих на дату подготовки настоящей статьи федеральных стандартах оценки (далее – ФСО) в отличие от Международных стандартов оценки указано, что они являются «обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности».

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности. Разработка федеральных стандартов оценки осуществляется на основе Международных стандартов оценки (см [2, ст. 15]).

В России в соответствии с нормой «обязательности» стандартов по оценочной

деятельности, в которых содержатся конкретные требования к оценке, их состав и структура отличаются по характеру формулировок и содержанию от Международных стандартов оценки, которые имеют рекомендательный, добровольный характер.

Новые ФСО стали результатом работы в рамках Программы разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30 декабря 2020 года № 884 [3], в результате выполнения которой:

1) приняты новые ФСО [4]:

- ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»;
- ФСО II «Виды стоимости»;
- ФСО III «Процесс оценки»;
- ФСО IV «Задание на оценку»;
- ФСО V «Подходы и методы оценки»;
- ФСО VI «Отчет об оценке»;

2) утрачивают силу действующие так называемые *общие* ФСО № 1, 2, 3, 4, 12 (ликвидационная стоимость), 13 (инвестиционная стоимость);

3) вносятся изменения в действующие «специальные» ФСО № 5, 7, 8, 9, 10, 11.

Таким образом, некоторые ФСО полностью отменены, приняты новые редакции общих ФСО, в которых содержатся общие

требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки.

Незначительные изменения коснулись редакций специальных ФСО, в которых содержатся дополнительные требования к порядку проведения оценки следующих видов объектов:

- недвижимость;
- машины и оборудование;
- бизнес;
- нематериальные активы.

До момента принятия новых редакций специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки (см. [3]), приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I–ФСО VI.

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30 ноября 2022 года № 659 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)» вводится в действие новый специальный стандарт

оценки, который вступит в действие 29 марта 2023 года.

Поскольку изменения в стандартах оценки вызывают многочисленные вопросы у практикующих оценщиков, Методическим советом крупнейшей в России саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации «Русское общество оценщиков» рассматриваются наиболее часто встречающиеся из них и на сайте Ассоциации<sup>1</sup> публикуется коллективное мнение.

В таблице 1 представлены основные изменения ФСО, на которые целесообразно обратить внимание оценщиков.

### Общие вопросы

#### **Дата начала применения новых ФСО в отчетах об оценке**

В ответ на обращение Ассоциации «Русское общество оценщиков» Министерство экономического развития Российской Федерации с просьбой разъяснить, с какой даты следует начать применять новые ФСО

Таблица 1

#### *Основные изменения в новых ФСО и проблемные вопросы их применения*

<b>Разделы стандартов, которых коснулись изменения</b>	<b>Вопросы, на которые оценщику следует обратить внимание</b>
Общие вопросы	Дата начала обязательного применения новых ФСО в отчетах об оценке Положения новых ФСО, имеющие обязательный или рекомендательный характер
Формы документов	Изменения и дополнения внесены в требования к разделам отчета об оценке и к заданию на оценку Регламентировано формирование отчета и приложений к нему в электронном виде
Термины и определения, виды стоимости	Введены новые термины и определения, например «предпосылки стоимости», «равновесная стоимость», «общие и специальные допущения» Внесены изменения в состав применяемых видов стоимости
Порядок работы с информацией и допущениями	Регламентирован порядок работы с информацией, указаны способы ее подтверждения, оговорены принимаемые допущения и ограничения при оценке

<sup>1</sup> Материалы по изучению новых ФСО. URL: <http://sroro.ru/board/3683854/>

в оценочной практике, получено письмо от 1 ноября 2022 года № Д20и-35699, в котором указано, что в соответствии со статьей 4 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Таким образом, при проведении оценки объектов оценки и составлении соответствующих отчетов по договорам, заключенным до вступления в силу новых ФСО, применяются федеральные стандарты, указанные в таких договорах. При этом практикующие юристы рекомендуют в отношении продолжительных (рамочных) договоров на оценку заключать с заказчиком дополнительные соглашения к ним, в которых регламентировать применение новых ФСО, например, с даты поступления заявки на оценку после даты вступления в силу новых ФСО, то есть после 7 ноября 2022 года.

### **Обязательность применения тех или иных требований ФСО**

В пункте 18 ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» [8] четко сформулирована степень обязательности выполнения тех или иных требований федеральных стандартов:

«1) понятие «должен» указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;

2) понятие «следует» указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения

требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;

3) понятие «может» указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность».

Теперь оценщик сможет более точно определять степень обязательности выполнения требований ФСО, однако остается вопрос о правомочности его действий в случаях, когда в тексте стандартов отсутствуют слова «должен», «следует» и «может». В таких случаях оценщику «безопаснее» считать действующим требование «должен». Также рекомендуется проверять текст отчета по контрольным таблицам, разработанным, например, в Ассоциации «Русское общество оценщиков»<sup>2</sup>.

### **Внесение изменений и дополнений в формы документов**

В новых ФСО содержатся обновленные требования к структуре задания на оценку [9] и отчета об оценке [10].

Теперь отчет об оценке может состоять из нескольких частей, реализуемых как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (последнее характерно, например, для приложений).

Также законодатель ввел полезную норму, касающуюся возможности уточнения задания на оценку в течение всего процесса оценки вплоть до составления отчета об оценке. Это обусловлено тем, что при первоначальном ознакомлении с объектом оценки у оценщика, как правило, имеется о нем неполная информация, поэтому после начала работы может возникнуть необходимость в уточнении исходного текста задания.

Поскольку в стандартах содержится требование о необходимости ссылаться на конкретные положения нормативных право-

<sup>2</sup> URL: <http://sroroo.ru/evaluators/material2022/>

вых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если это возможно), оценщики зачастую испытывают затруднения при формулировке цели оценки. В помощь оценщикам Ассоциацией «Русское общество оценщиков» разработаны рекомендации по формулировкам при заполнении этого пункта задания на оценку в различных ситуациях (см. табл. 2)<sup>3</sup>.

### **Новые термины и определения, виды стоимости**

Наибольшее количество вопросов оценщиков, часть из которых рассмотрена далее, вызывают определение и порядок отражения в отчете и задании на оценку «предпосылок стоимости», а также понятие «равновесная стоимость».

#### **Отличие «рыночной стоимости в предпосылке о ликвидации» от «ликвидационной стоимости»**

*Рыночная стоимость в предпосылке о ликвидации* определяется исходя из того, что текущее использование объекта оценки является наиболее эффективным (далее также – НЭИ). При этом НЭИ предполагает ликвидацию объекта оценки в добровольном порядке и реализацию его частей (годных остатков) в условиях типичного срока экспозиции. Согласно пункту 18 ФСО II «Виды стоимости» [26] в предпосылке о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при его продаже по частям или утилизации. При оценке стоимости в предпосылке о ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию.

Под *ликвидационной стоимостью* согласно части четвертой статьи 3 Закона об оценочной деятельности понимается расчетная величина, отражающая наиболее

вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчужден за срок его экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в ситуации, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

#### **Проведение анализа НЭИ в случае установления предпосылки оценки в текущем использовании**

Поскольку «текущее использование» представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки согласно статье 6 ФСО II «Виды стоимости» [26], целый ряд вопросов вызывает упоминание предпосылки о «текущем использовании» при определении рыночной стоимости.

Следует отметить, что текущее (фактическое) использование объекта оценки (например земельного участка) может как совпадать с НЭИ (рыночная предпосылка), так и не совпадать с ним. Текущее (фактическое) использование должно соответствовать одному из основных видов разрешенного использования (далее – ВРИ) земельного участка, либо должна иметься разумная возможность привести вид его использования в соответствие с ВРИ в течение прогнозного периода оценки.

В случаях когда оценка проводится из предпосылки о текущем (фактическом) использовании объекта оценки и требование об учете в расчетах именно текущего использования объекта оценки прямо предусмотрено законодательством или договором на проведение оценки, но НЭИ объекта оценки отличается от текущего (фактического) использования, то:

- проводится проверка на соответствие текущего (фактического) использования одному из основных видов разрешенного использования земельного участка либо имеется разумная возможность привести вид его использования в соответствие с ВРИ в течение прогнозного периода оценки;

<sup>3</sup> URL: [http://sroroo.ru/press\\_center/news/3701755/](http://sroroo.ru/press_center/news/3701755/)

Таблица 2

## Варианты формулировки целей оценки в различных ситуациях

Ситуация, в которой требуется провести оценку стоимости объекта	Формулировка цели оценки
Несостоятельность (банкротство)	<p>Определение минимальной или стартовой цены лота при реализации имущества на торгах в рамках конкурсного производства в соответствии с положениями статьи 130 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»</p> <p>Определение стоимости имущества должника в соответствии с положениями статьи 130 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»</p>
Внесение неденежного вклада в уставный капитал общества с ограниченной ответственностью	<p>Определение стоимости неденежного вклада в уставный капитал общества с ограниченной ответственностью. Оценка выполняется в соответствии со статьей 15 Федерального закона от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»</p> <p>Оценка проводится для определения стоимости имущества, являющегося неденежным вкладом в уставный капитал общества с ограниченной ответственностью. Оценка выполняется в соответствии со статьей 15 Федерального закона от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»</p> <p>Определение стоимости имущества, вносимого для оплаты долей в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью. Выполняется в соответствии со статьей 15 Федерального закона от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»</p>
Требования Федерального закона от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» в редакции от 7 октября 2022 года (с изменениями от 19 декабря 2022 года)	<p>Определение цены добровольного предложения о приобретении акций (главы IX и XI.1 Закона об акционерных обществах)</p> <p>Определение цены обязательного предложения о приобретении акций (главы IX и XI.1 Закона об акционерных обществах)</p> <p>Определение цены (денежной оценки) имущества (главы IX и XI.1 Закона об акционерных обществах)</p>
Первая оценка или переоценка основных средств в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО)	<p>Отражение активов (основных средств) по справедливой стоимости в отчетности заказчика, составленного в соответствии с положениями МСФО (IAS) 16, МСФО (IFRS) 13, МСФО (IAS) 36</p> <p>Определение справедливой стоимости активов (основных средств) для отражения в отчетности, составленной в соответствии с положениями МСФО (IAS) 16, МСФО (IFRS) 13, МСФО (IAS) 36</p>

Оценка справедливой стоимости в соответствии с требованиями МСФО	<p>Оценка справедливой стоимости нематериальных активов с учетом МСФО (IAS) 38, МСФО (IFRS) 13, МСФО (IAS) 36</p> <p>Оценка справедливой стоимости внеоборотных активов, предназначенных для продажи с учетом МСФО (IFRS) 5</p> <p>Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости с учетом МСФО (IAS) 40</p>
Распределение цены сделки (Purchase Price Allocation (PPA) в соответствии с требованиями МСФО	<p>Отражение идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств ООО «ХХХ» по справедливой стоимости в отчетности в соответствии с Международными стандартами оценки (в частности, отражение в ней сделки по приобретению контроля в конкретном юридическом лице в соответствии с МСФО (IFRS) 3, МСФО (IAS) 16, МСФО (IFRS) 13, МСФО (IAS) 38</p>
Определение стоимости основных средств и нематериальных активов в соответствии с требованиями Российских стандартов бухгалтерской отчетности (РСБУ)	<p>Отражение основных средств по справедливой стоимости заказчика в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета (ФСБУ) 6/2020</p> <p>Определение справедливой стоимости основных средств в соответствии с пунктом 15 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»</p> <p>Оценка текущей рыночной стоимости нематериальных активов с учетом Положения по бухгалтерскому учету (ПБУ 14/2007) (актуально до 1 января 2024 года)</p> <p>Оценка справедливой стоимости нематериальных активов с учетом ФСБУ 14/2022 (актуально с 1 января 2024 года)</p>
Определение стоимости имущества паевых инвестиционных фондов (ПИФ)	<p>Определение стоимости имущества в составе активов Фонда для составления отчетности Фонда, соблюдения требований нормативных актов Центрального банка Российской Федерации</p> <p>Определение стоимости имущества в составе активов ПИФ в соответствии со статьей 37 Федерального закона от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»</p>
Заключение сделки, связанной с отчуждением имущества	<p>Оценка стоимости имущества для заключения договора купли-продажи (указывается конкретный вид договора, например договор об уступке права требования, договор дарения и т. п.)</p> <p>Определение рыночной стоимости для переговоров собственника с потенциальными покупателями имущества</p> <p>Определение рыночной стоимости имущества для установления цены сделки, связанной с его отчуждением (указывается конкретный вид сделки, например купли-продажи, дарения, уступки права требования и т. д.)</p>
Страхование имущества	<p>Оценка стоимости имущества для заключения договора страхования (включая определение страховой суммы в соответствии со статьей 10 Закона Российской Федерации от 27 ноября 1992 года № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации» и правилами страхования (указывается наименование страховой компании или референтные номера правил страхования, если они определены объединением страховщиков)</p> <p>Определение действительной стоимости (страховой стоимости) имущества для установления страховой суммы в соответствии со статьей 10 Закона об организации страхового дела в Российской Федерации</p>

Окончание таблицы 2

Аренда объекта недвижимости	<p>Определение рыночной арендной платы для переговоров между арендодателем и потенциальным/текущим арендатором</p> <p>Определение рыночной арендной платы для установления начальной цены аукциона (торгов) или передачи в аренду объекта недвижимости в соответствии с ХХХ (дать ссылку на положения нормативного правового акта, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки)</p> <p>Оценка стоимости недвижимости для заключения договора аренды имущества</p>
Установление сервитута	<p>Определение стоимости земельного участка (его части) для расчета соразмерной платы за сервитут для подготовки соглашения об установлении сервитута в отношении оцениваемой части земельного участка в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2014 года № 1461 «Об утверждении Правил определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности»</p> <p>Определение стоимости земельного участка (его части) для расчета соразмерной платы за сервитут для подготовки соглашения об установлении сервитута в отношении оцениваемой части земельного участка в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 июня 2019 года № 321 «Об утверждении методических рекомендаций по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам»</p>
Изъятие аварийной жилой недвижимости	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки и величины размера убытков, связанных с изъятием аварийного недвижимого имущества у собственника, в том числе компенсации за произведенный капитальный ремонт для ориентирования в ценах для принятия решения о компенсации собственнику при изъятии (выкупе) недвижимого имущества в соответствии с положениями части 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации</p>
Изъятие объекта для государственных нужд	<p>Установления размера возмещения за подлежащие изъятию объекты оценки на основании распоряжения ХХХ (указываются реквизиты распоряжения муниципальных или государственных органов об изъятии для государственных нужд объектов недвижимого имущества)</p>
Кредитование (первичная оценка при получении кредита или последующие переоценки залогов, если они предусмотрены договором или правилами банка)	<p>Определение стоимости объекта оценки как залогового имущества в банке ХХХ (указывается конкретный банк)</p> <p>Определение стоимости объекта оценки для его передачи в залог по банковскому кредиту. Пользователем отчета об оценке будет выступать банк ХХХ (указывается конкретный банк)</p> <p>Определение стоимости объекта оценки для определения его залоговой стоимости. Пользователем отчета об оценке будет выступать банк ХХХ (указывается конкретный банк)</p>
Оценка для кредитования (урегулирование проблемной задолженности)	<p>Оценка залогового имущества для принятия банком ХХХ (указывается наименование банка) управленческого решения в отношении должника (или лица) ХХХ (указывается наименование должника) в рамках урегулирования проблемной задолженности и планируемого заключения договора цессии</p>

Расторжение брака	Оценка имущества проводится для раздела имущества, находящегося в совместной собственности супругов, в соответствии с главами 4 и 7 Семейного кодекса Российской Федерации
Заключение брачного договора	Оценка имущества проводится для заключения брачного договора лиц, вступающих в брак, в соответствии с главой 8 Семейного кодекса Российской Федерации
Приватизация имущества	Стоимость объекта оценки для его приватизации определяется в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»
Оценка рыночной стоимости в целях оспаривания кадастровой стоимости	Оценка объекта недвижимости проводится для установления его кадастровой стоимости в размере рыночной согласно Федеральному закону от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»
Дополнение в случае нечеткой формулировки заказчиком цели оценки	<i>Дополнить основную цель фразой: «Заказчик может использовать результаты оказания услуг для других целей в случае, если предпосылки и вид стоимости не противоречат предпосылкам и виду стоимости, указанным в настоящем задании, при условии соблюдения требований к распространению и публикации отчета об оценке»</i>

- оценка проводится с использованием специального допущения о соответствии текущего использования объекта НЭИ, которое принимается без проверки и может не соответствовать текущему (фактическому) использованию;
- анализ НЭИ не проводится и устанавливаются ограничения по объему исследования, связанные с его непроведением.

Необходимо различать предпосылки оценки в текущем использовании и оценки исходя из вида фактического использования согласно пункту 20 Федерального стандарта оценки (ФСО № 7) «Оценка недвижимости» [27].

Например, оценивается земельный участок в градостроительной зоне, позволяющей застройку объектами недвижимости гостиничного назначения, что соответствует его наилучшему использованию, при этом текущее (фактическое) использование земельного участка – для размещения вспомогательных складских зданий. При расчете рыночной стоимости этого земельного участка следует рассмотреть сценарий его наиболее эффективно использования.

Однако при внесении рыночной стоимости этого земельного участка в государственный кадастр недвижимости согласно пункту 20 Федерального стандарта оценки (ФСО № 7) «Оценка недвижимости» следует проводить его оценку исходя из фактического использования, не принимая во внимание наиболее эффективное использование. При этом в задании на оценку указывается специальное допущение о соответствии текущего (фактического) использования объекта его наиболее эффективному использованию, которое принимается без проверки.

**Какие предпосылки необходимо устанавливать при определении таких видов стоимости, как, например, справедливая, восстановительная, страховая, действительная?**

Виды стоимости определены в статье 12 ФСО II «Виды стоимости» [26]. Их перечень ограничен следующими видами:

- рыночная стоимость;



- равновесная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», где устанавливается возможность определения рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Таким образом, перечень видов стоимости, которые может определять оценщик, является закрытым. Здесь следует обратить внимание на то, что согласно пункту 6 статьи 4 Федерального стандарта оценки «Задание на оценку» (ФСО IV) [9] задание на оценку может содержать указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Согласно пункту 22 ФСО II «Виды стоимости» [26] «Если законодательством, нормативными правовыми актами или иными документами, в соответствии с которыми действует заказчик оценки, предусмотрена оценка стоимости, вид которой не определен или отсутствует в пункте 12 настоящего Федерального стандарта оценки, должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие положения настоящего Федерального стандарта оценки. В этом случае в задании на оценку и отчете об оценке должны быть указаны предпосылки, основания для их установления и выбранный вид стоимости. При этом необходимо учитывать положения статьи 7 Закона об оценочной деятельности<sup>4</sup> о предположении об установлении рыночной стоимости объекта оценки».

Сами предпосылки определяются исходя из вида стоимости и требований нормативных документов о ее определении. Предпосылки отражаются в задании на оценку, а методика расчета выбранного вида стоимости определяется оценщиком. Важно, что при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы, при применении каждого из которых используются различные методы.

Согласно пункту 1 Федерального стандарта оценки (ФСО V) «Подходы и методы оценки» [28] «Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки».

### ***В каких случаях и какими методиками определяется равновесная стоимость?***

Согласно пункту 15 ФСО II «Виды стоимости» [26] «Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон»<sup>5</sup>. В приведенном определении содержатся не только свойства, характерные для инвестиционной стоимости в части обстоятельств и предпочтений конкретных участников сделки, но и отражена готовность сторон ее заключить, поэтому у оценщиков достаточно часто возникает вопрос об определении равновесной стоимости.

Следует обратить внимание на то, что в отечественном законодательстве отсутствует упоминание о каком-либо случае применения равновесной стоимости, поэтому вопрос ее использования не имеет практического смысла до появления новых законодательных актов, поясняющих, как и когда ее следует использовать.

<sup>4</sup> В случае если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит его рыночная стоимость.

<sup>5</sup> Вероятно, в тексте стандарта допущена опечатка, и пункт 15 следует читать так: «Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму,.. отражающую интересы этих сторон».

Определение, схожее по смыслу с определением «равновесной» стоимости, есть в международных стандартах оценки (IVS)<sup>6</sup>, где она фигурирует в качестве одного из определений «справедливой» стоимости, отличной от «рыночной», которая определяется как предполагаемая цена передачи актива или обязательства между определенными осведомленными сторонами и которая отражает соответствующие интересы этих сторон. Применение такого определения «справедливой» стоимости целесообразно в случаях, когда при оценке следует учитывать вопросы, которые должны быть проигнорированы при оценке «рыночной» стоимости, таких, например, как определенные элементы синергетической стоимости, возникающие из-за сочетания интересов сторон сделки.

Напомним, что «равновесная» стоимость не может применяться в целях осуществления сделок купли-продажи или вноса в уставный капитал по причине нерыночного характера этой стоимости.

***Нужно ли проводить анализ наиболее эффективного использования при оценке бизнеса и движимого имущества?***

Поскольку до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки (см. [3]), приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I–ФСО VI, анализ НЭИ целесообразно включать в отчеты об оценке всех видов имущества.

**Порядок работы с информацией и возможные допущения**

Прежде всего отметим, что в пункте 2 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)» [29] регламентировано, что «процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку

и (или) экологический, технический и иные виды аудита», что теперь может применяться оценщиками для защиты своих отчетов от необоснованных претензий относительно непроведения тех или иных видов аудита, требующих специальных знаний, которыми, как правило, оценщик не обладает.

В то же время важной новацией является требование к более детальному указанию в отчете об оценке принятых допущений и ограничений.

В пункте 4 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)» указано, что допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Согласно пункту 5 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки» (ФСО III) допущения разделяются на «две категории:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания предполагать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность реализации которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке (видимо, в формулировке описания, – *Прим. авт.*) объекта оценки». Это позволит пользователю оценочного отчета однозначно понять аспекты определяемой стоимости.

В новых ФСО регламентировано, что ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком с заказчиком, что является фактором, обеспечивающим отсутствие претензий к работе оценщика (к его отчету)

<sup>6</sup> URL: <https://www.ivsc.org/standards/>

как со стороны заказчика, так и со стороны иных лиц, проверяющих отчет.

Поскольку на результат оценки, а также применяемые методы оценки оказывают влияние полнота и качество предоставляемой информации, новыми ФСО вводится понятие «существенность» как степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Уровень существенности оценщик определяет, основываясь на своем профессиональном суждении исходя из своей оценочной деятельности. При этом уточняется, что существенность может не иметь количественного измерения, поэтому оценщик вправе обосновать его уровень и свое суждение о нем, не только базируясь на расчетных данных, но и высказывая свое мнение по этому вопросу в свободной форме.

Согласно пункту 16 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I) «в процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки».

В пункте 10 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)» [29] указано следующее: «признание информации, которую собирает оценщик для проведения оценки, достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации». При этом заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо долж-

ны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенностей содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку.

Таким образом, новый регламент работы с информацией, с одной стороны, требует дополнительных затрат времени и внимания со стороны оценщика и заказчика, а с другой – обеспечивает надежность отчета об оценке, его полноту и качество.

### Заключение

Новации, введенные новыми федеральными стандартами оценки, призваны обеспечить повышение качества и достоверности оценочных отчетов, что является важной целью совершенствования развития отечественной оценочной деятельности.

При подготовке отчетов об оценке по новым ФСО требуется внести изменения в общую часть отчетов, а также в задание на оценку. Расчетная часть работы оценщика не подверглась существенным изменениям, однако после введения требования к более четкой формулировке целей оценки с указанием предпосылок стоимости, регламента работы с информацией, допущениями и ограничениями оценки можно ожидать более корректного и обоснованного использования методов определения стоимости и вычислений.

Безусловно, использование новых ФСО в практике вызывает и еще долго будет вызывать многочисленные вопросы. Уже обнаруживаются сложные и не до конца ясные положения и противоречия, которые требуют дополнительных пояснений со стороны разработчиков стандартов. Более того, после наработки практики подготовки отчетов об оценке по требованиям новых ФСО практика проверки отчетов, судебных экспертиз их качества, отношение к тем или

иным требованиям ФСО будут уточняться и меняться.

В рамках саморегулируемых организаций оценщиков ведется большая работа по выработке рекомендаций по соблюдению требований новых ФСО, анализируются отчеты об оценке, которые выполнены в соответствии с новыми стандартами и уже поступают на проверку. Результатами и выводами интересно и целесообразно будет поделиться по прошествии некоторого времени, когда появятся новые вопросы и выработается устойчивое отношение к нормам новых ФСО.

#### *ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ \**

1. О стандартизации в Российской Федерации : Федеральный закон от 29 июня 2015 года № 162-ФЗ : в редакции от 30 декабря 2020 года.

2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ : в редакции от 2 июля 2021 года.

3. Об утверждении программы разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 30 декабря 2020 года № 884.

4. Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года № 200.

5. Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 30 ноября 2022 года № 659.

6. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 ноября 2022 года № Д20и-35699.

7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.

8. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года № 200.

9. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года № 200.

10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года № 200.

11. О несостоятельности (банкротстве) : Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ.

12. Об обществах с ограниченной ответственностью : Федеральный закон от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ.

13. Об акционерных обществах : Федеральный закон от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ : в редакции от 7 октября 2022 года (с изменениями от 19 декабря 2022 года).

14. Международные стандарты финансовой отчетности.

15. Об утверждении Федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» : приказ Министерства финансов Российской Федерации от 17 сентября 2020 года № 204н.

16. Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/2007) : приказ Министерства финансов Российской Федерации от 27 декабря 2007 года № 153н.

17. Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» : приказ Министерства финансов Российской Федерации от 30 мая 2022 года № 86н.

\* Доступ к нормативным правовым актам из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

18. Об инвестиционных фондах : Федеральный закон от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ.

19. Об организации страхового дела в Российской Федерации : Закон Российской Федерации от 27 ноября 1992 года № 4015-1.

20. Об утверждении Правил определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности : постановление Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2014 года № 1461.

21. Об утверждении методических рекомендаций по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 июня 2019 года № 321.

22. Жилищный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ.

23. Семейный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 1995 года № 223-ФЗ.

24. О приватизации государственного и муниципального имущества : Федеральный закон от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ.

25. О государственной кадастровой оценке : Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ.

26. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года № 200.

27. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года № 611.

28. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года № 200.

29. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года № 200.

## РЕДАКЦИЯ ЖУРНАЛА «ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

### ПРЕДЛАГАЕТ:

- полный комплекс работ по предпечатной подготовке текстов (редакторская и корректорская правка, верстка, вычитка верстки и внесение правки, разработка дизайн-макетов обложек книг)
- выполнение только отдельных видов работ
- разработку рекламных модулей и блоков по желанию заказчиков
- изготовление баннеров для интернет-сайтов (простых и анимированных)
- содействие размещению заказа на печать материалов в проверенной типографии и сопровождение заказа

Цены договорные, не выше среднерыночных, постоянным заказчикам скидки. Возможны все варианты оплаты.

**Коллектив редакции работает в указанной области с 2001 года.** С примерами ранее выполненных работ можно ознакомиться на сайте [www.iovrf.ru](http://www.iovrf.ru) на странице «Услуги редакции».