



Министерство экономического развития  
Российской Федерации

## НОВЫЕ ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ



## ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

### ПРОГРАММА РАЗРАБОТКИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

(УТВЕРЖДЕНА ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТ 30 ДЕКАБРЯ 2020 Г. № 884)

№ п/п	Наименование федерального стандарта оценки	Разработка нового стандарта / внесение изменений в действующий стандарт	Срок представления на рассмотрение в совет по оценочной деятельности
1.	<b>Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки</b>	Разработка нового стандарта	31 января 2021 г.
2.	<b>Виды стоимости</b>	Разработка нового стандарта	31 января 2021 г.
3.	<b>Процесс оценки</b>	Разработка нового стандарта	31 января 2021 г.
4.	<b>Задание на оценку</b>	Разработка нового стандарта	31 января 2021 г.
5.	<b>Подходы и методы оценки</b>	Разработка нового стандарта	31 января 2021 г.
6.	<b>Отчет об оценке</b>	Разработка нового стандарта	31 января 2021 г.
7.	<b>Экспертиза отчета об оценке</b>	Разработка нового стандарта	31 января 2021 г.
8.	<b>Оценка недвижимости</b>	Разработка нового стандарта	30 апреля 2021 г.
9.	<b>Оценка бизнеса</b>	Разработка нового стандарта	30 апреля 2021 г.
10.	<b>Оценка нематериальных активов</b>	Разработка нового стандарта	30 апреля 2021 г.
11.	<b>Оценка машин и оборудования</b>	Разработка нового стандарта	30 апреля 2021 г.

### Общие Федеральные стандарты оценки

- *определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки*

- **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»**

- *утверждены приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200*
- *вступают в силу 7 ноября 2022 г.*

# СТРУКТУРА И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ (ФСО I)

« <u>должен</u> »	« <u>следует</u> »	« <u>может</u> »
<b>безусловная обязанность оценщика выполнить то или иное действие</b>	<b>предпочтительные действия оценщика</b>	<b>действия не являются обязательными</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>оценщик должен <u>выполнять требование</u> в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>оценщик в каждом случае <u>рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования</u> и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Оценщик реализует свое <u>право использовать либо не использовать</u> ту или иную возможность на основании профессионального суждения</li></ul>

## Существенность

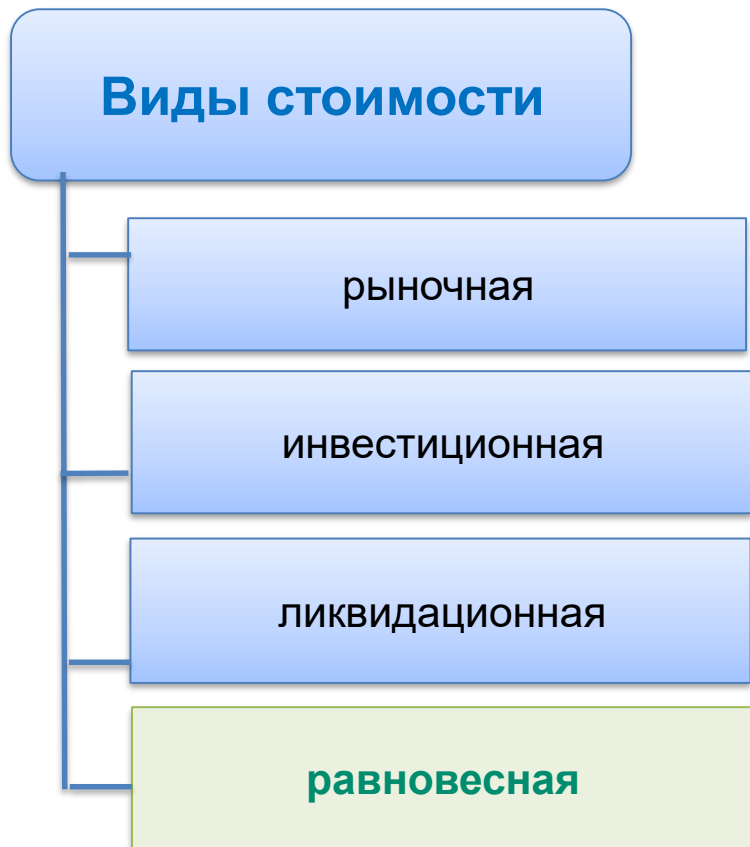
- Основной критерий - влияние на результат оценки

- *может не иметь количественного измерения*
- *для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение оценщика*

## Результат оценки

- *выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку, с указанием эквивалента в рублях*
- *может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений*

## ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО II)



### □ Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним
- участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники)
- дата оценки
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация)
- характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи

➤ Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки

## ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО II)

❖ Предпосылки:

- предполагается сделка с объектом
- участники сделки - неопределенные лица (гипотетические участники)
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях

Рыночная  
стоимость

❖ Предпосылки:

- предполагается сделка с объектом
- участники сделки - конкретные (идентифицированные) лица
- характер сделки - добровольная сделка, отражает условия конкретной сделки, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки

Равновесная  
стоимость

❖ Предпосылки:

- сделка с объектом не предполагается
- пользователи объекта - конкретные (идентифицированные) лица
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное

Инвестиционная  
стоимость

❖ Предпосылки:

- предполагается сделка с объектом
- участники сделки - неопределенные лица (гипотетические участники)
- характер сделки - сделка в условиях вынужденной продажи

Ликвидационная  
стоимость

## ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО III)

### Работа с информацией

#### ❖ Информация должна быть:

- *достаточной для определения стоимости объекта оценки*
- *достоверной*
- *надежной*
- *существенной для цели оценки*

### Способы получения информации:

- *составление запросов к информированным источникам*
- *получение исходных документов и материалов (от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки)*
- *осмотр объекта оценки*
- *интервью*
- *поиск рыночной информации из различных источников*

- ✓ *признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика на основании анализа информации*

### Допущения и ограничения:

- *могут оказывать существенное влияние на результат оценки*
- *должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке*
- *Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки*

## ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО IV)

### □ Задание на оценку

- *согласовывается заказчиком оценки и оценщиком/оценочной компанией*
- *уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке*

#### должно содержать:

- ✓ объект оценки
- ✓ цель оценки
- ✓ указание, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке
- ✓ вид стоимости и предпосылки стоимости
- ✓ дату оценки
- ✓ допущения и ограничения  
(если они известны на момент составления задания на оценку)
- ✓ ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке
- ✓ указание на форму составления отчета об оценке
- ✓ иная информация

#### МОЖЕТ ВКЛЮЧАТЬ:

- ✓ состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки
- ✓ необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов
- ✓ сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)
- ✓ формы представления итоговой стоимости
- ✓ специфические требования к отчету об оценке
- ✓ указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин



## ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ (ФСО V)

- ❑ Устанавливает основные принципы для всех подходов к оценке
- ❑ Раскрывает общую методологию проведения оценки в рамках каждого подхода
- ❑ Определяет правила:
  - выбора оценщиком параметров расчетов
  - вынесения суждения об итоговой величине стоимости объекта оценки

### ❖ В процессе оценки:

- учитывается специфика объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки
- рассматривается возможность применения всех подходов к оценке

### ❖ При этом:

- ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки
- оценщик может использовать один подход и метод оценки:
  - если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО VI)

- ❑ **Раскрывает содержание отчета об оценке**
- ❑ **Определяет принципы раскрытия информации в отчете:**
  - *изложение всей существенной информации, которая использовалась оценщиком при определении стоимости объекта оценки*
  - *подтверждение существенной информации путем раскрытия ее источников*
  - *наличие достаточного количества сведений, позволяющих понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки*
- ❑ **Предусматривает формы отчетов:**
  - *на бумажном носителе (пронумерован, прошит, скреплен печатью)*
  - *в форме электронного документа (подписан усиленной квалифицированной электронной подписью)*
  - *в смешанной форме (как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа) (характерно, в частности, для приложений к отчету)*

- ✓ **Если в задании на оценку не указана форма представления итоговой стоимости, то результат оценки должен быть представлен в виде числа**

## ОБЩИЕ ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

### □ Новые общие федеральные стандарты оценки:

- *определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки*

➤ Введение предпосылок стоимости

▪ *позволит более четко определить вид стоимости объекта согласно цели оценки*

➤ Введение равновесной стоимости

▪ *позволит расширить рынок оценки и предоставляет новые возможности для оценщиков (в случаях, когда не требуется обязательного определения рыночной стоимости объекта оценки)*

➤ Введение основных понятий для всех подходов к оценке, общих правил проведения оценки

▪ *позволит унифицировать процесс оценки*

**повышение прозрачности и надежности оценки**

# ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

## Таблица с положениями действующих федеральных стандартов оценки ФСО №№ 1, 2, 3 и новых общих федеральных стандартов оценки ФСО I – VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200

Положения федеральных стандартов оценки ФСО I – VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200					Положения новых общих федеральных стандартов оценки федеральных стандартов оценки ФСО №№ 1, 2, 3, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298 и 299 соответственно, и новых общих федеральных стандартов оценки ФСО I – VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200				
ФСО	Глава	Пункт	Абзац	Текст	ФСО	Глава	Пункт	Абзац	Текст
ФСО I	III.	7	1	7. Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.	ФСО № 1	II.	5	1	5. Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".
ФСО I	III.	8	1	8. Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.	ФСО № 1	II.	4	1	4. Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
ФСО I	III.	9	1	9. Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.	ФСО № 2	II.	3	1	3. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.
ФСО I	III.	10	1	10. Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.	ФСО № 1	II.	9	1	9. Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
ФСО I	III.	11	1	11. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.	ФСО № 1	II.	7	1	7. Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
ФСО I	III.	12	1	12. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.	ФСО № 1	II.	7	1	7. Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
ФСО I	III.	13	1	13. Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.					
ФСО I	III.	14	1	14. Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)	ФСО № 1	II.	6	1	6. Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная

Таблица размещена на сайте Минэкономразвития России в разделе «Деятельность»/ «Инвестиционная деятельность»/ «Департамент корпоративного регулирования»/ «Оценочная деятельность»/ «Совет по оценочной деятельности»  
[https://www.economy.gov.ru/material/file/c5bc8063e97d4309d8589c0c59c3d0f0/polozheniya\\_obshchih\\_fso.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/c5bc8063e97d4309d8589c0c59c3d0f0/polozheniya_obshchih_fso.pdf)

## Специальные (объектные) федеральные стандарты оценки

➤ определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки отдельных видов объектов

- Оценка недвижимости
- Оценка машин и оборудования
- Оценка бизнеса
- Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов

- *разрабатываются на площадке Рабочего органа Совета по оценочной деятельности по стандартам оценки*

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**