

# ПОЗВОЛЯТ ЛИ ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 2022 ГОДА ПОВЫСИТЬ УСТОЙЧИВОСТЬ И КАЧЕСТВО ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ БИЗНЕСА И АКТИВОВ?



**Д.Ю. Захматов,**  
доцент Высшей школы бизнеса  
Казанского федерального  
университета, кандидат  
экономических наук,  
г. Казань

Оценочная деятельность, а также система стандартов и правил в области оценочной деятельности в современной России начали свое формирование в 90-е годы прошлого века. С тех пор и до настоящего времени законодательство в области оценки продолжало совершенствоваться, система регулирования деятельности специалистов-оценщиков постоянно изменялась, новации также вводились в методологию и стандарты оценки. В апреле 2022 года Минэкономразвития России утвердило новую версию федеральных стандартов оценки (ФСО), которые стали третьей «волной» изменения стандартов данного вида. Принятые стандарты начнут действовать в ноябре 2022 г. Целью настоящей статьи является ответ на вопрос: повысят ли новые версии стандартов устойчивость и качество определения стоимости бизнеса и активов? Данная статья является мнением автора, основанным на его собственном видении изменений в ФСО, их сопоставлении с другими действующими нормативно-правовыми документами в области оценочной деятельности и не является руководством к действию или их трактовкой. В основу формирования видения, изложенного в настоящей статье, легли результаты многочисленных встреч и обсуждений структуры и содержания новых ФСО с коллегами-оценщиками и судебными экспертами на семинарах, прошедших в Москве, Кургане, Казани, Махачкале, Нальчике, Мурманске и др. Можно также сказать, что статья является приглашением к уточнению и разъяснению положений принятых новых ФСО, а также к их совершенствованию и развитию в следующих редакциях с целью формирования гармоничного и устойчивого вектора развития отечественной оценочной деятельности.

## ВВЕДЕНИЕ

Согласно общим правилам (ст. 26 Федерального закона «О стандартизации в Российской Федерации» от 29 июня 2015 г. № 162-ФЗ), документы национальной системы стандартизации в России 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 определенных ситуациях применение тех или иных отраслевых стандартов в России может быть обязательным.

В Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 2 июля 2021 г.), действующим на дату подготовки настоящей статьи, а также во вновь принятых ФСО (см. Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России

о федеральных стандартах оценки»), 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. ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ).

В соответствии с нормой «обязательности» стандартов по оценочной деятельности в России, которые содержат конкретные требования к оценке, их состав и структура отличаются по характеру формулировок и их содержанию от состава и структуры международных стандартов оценки, которые носят рекомендательный, добровольный характер.

Новые ФСО стали результатом работы в рамках Программы разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. № 884 (табл. 1).

**Таблица 1. Программа разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. № 884**

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

В рамках данной программы Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»:

**приняты новые ФСО:**

- 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»;

**утратят силу действующие ФСО:** 1, 2, 3, 4, 12 (ликвидационная стоимость), 13 (инвестиционная стоимость);

**вносятся изменения в действующие ФСО:** 5, 7, 8, 9, 10, 11.

Таким образом, полностью отменены текущие и приняты новые редакции общих ФСО, которые определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки:

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

Незначительные изменения коснулись текущих редакций специальных ФСО, которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки отдельных видов объектов:

- Оценка недвижимости;
- Оценка машин и оборудования;
- Оценка бизнеса;
- Оценка нематериальных активов.

До момента принятия новых редакций специальных стандартов оценки, предусмотренных Программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. № 884,

приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I – ФСО VI.

Ниже следуют фрагменты из новых общих ФСО, на которые целесообразно обратить внимание оценщикам, а также комментарии для обсуждения с точки зрения логики и удобства их практического применения.

### **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «СТРУКТУРА ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ (ФСО I)»**

В новых ФСО четко сформулирована степень обязательности выполнения их требований:

«п. 18. Понятия “должен”, “следует”, “может” для целей федеральных стандартов оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций и означает следующее:

1) “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) “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) “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 его действиях при отсутствии в некоторых требованиях слов «должен», «следует», «может». С точки зрения безопасности оценщика наибольшую защиту ему обеспечит прочтение таких фрагментов как «должен», однако,

возможно, в будущем появятся дополнительные разъяснения разработчиков новых ФСО.

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО II)»

В данном стандарте оценщикам целесообразно обратить внимание на следующие особенности:

1) появилось понятие «предпосылки стоимости»;

2) в виды стоимости включена «равновесная» и иные виды стоимости согласно Федеральному закону № ФЗ-135 (в действующем ФСО № 2 оценщик может использовать иные виды стоимости в соответствии с действующим законодательством РФ и международными стандартами оценки, а в ФСО II — только те иные виды стоимости, которые предусмотрены Федеральным законом № ФЗ-135).

Основные вопросы, возникающие на семинарах, относились к «предпосылкам» стоимости (ранее данного определения не было в ФСО) и проблеме отнесения той или иной предпосылке к определяемому виду стоимости. Согласно принятому стандарту:

«1. Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

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

3. Предпосылки стоимости включают следующее:

1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;

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

3) дата оценки;

4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффектив-

ное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);

5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи».

Выбор вида стоимости исходя из предпосылок в стандарте формулируется следующим образом:

«14. 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.

Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они недоступны другим участникам рынка.

К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия»,

а также

«19. 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, можно подготовить таблицу, характеризующую предпосылки рыночной стоимости (табл. 2).

Вновь вводимая в ФСО равновесная стоимость имеет следующее определение:

«15. 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.

**Таблица 2. Предпосылки рыночной стоимости**

№ п/п	Предпосылка	Варианты			
1	О сделке	Будет сделка		Не будет сделки	
2	Об участниках сделки	Конкретные		Неопределенные	
3	Дата оценки				
4	Предполагаемое использование объекта оценки	НЭИ	Текущее	Ликвидация	Иное
5	Характер сделки	Добровольная в типичных условиях		Вынужденная продажа	

**Таблица 3. Предпосылки равновесной стоимости**

№ п/п	Предпосылка	Варианты			
1	О сделке	Будет сделка		Не будет сделки	
2	Об участниках сделки	Конкретные		Неопределенные	
3	Дата оценки				
4	Предполагаемое использование объекта оценки	НЭИ	Текущее	Ликвидация	Иное
5	Характер сделки	Добровольная в типичных условиях		Вынужденная продажа	

Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки».

Поскольку договор мены, о котором упоминается в определении, также относится к сделке (Гражданский кодекс РФ, статья 567. Договор мены. 1. По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. 2. К договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже (глава 30), если это не противоречит правилам настоящей главы и существу мены). При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен», то в таблице указываем «сделка».

Таким образом, можно подготовить таблицу, характеризующую предпосылки равновесной стоимости (табл. 3).

Инвестиционная стоимость определена ФСО следующим образом:

«16. Инвестиционная стоимость — стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом.

При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца».

Таким образом, можно подготовить таблицу, характеризующую предпосылки инвестиционной стоимости (табл. 4).



**Таблица 4. Предпосылки инвестиционной стоимости**

№ п/п	Предпосылка	Варианты			
1	О сделке	Будет сделка		Не будет сделки	
2	Об участниках сделки	Конкретные		Неопределенные	
3	Дата оценки				
4	Предполагаемое использование объекта оценки	НЭИ	Текущее	Ликвидация	Иное
5	Характер сделки	Добровольная в типичных условиях		Вынужденная продажа	

**Таблица 5. Предпосылки рыночной стоимости в предпосылке о ликвидации**

№ п/п	Предпосылка	Варианты			
1	О сделке	Будет сделка		Не будет сделки	
2	Об участниках сделки	Конкретные		Неопределенные	
3	Дата оценки				
4	Предполагаемое использование объекта оценки	НЭИ	Текущее	Ликвидация	Иное
5	Характер сделки	Добровольная в типичных условиях		Вынужденная продажа	

Наиболее частые вопросы касаются определения рыночной стоимости в предпосылке о ликвидации.

Ликвидационная стоимость (ч. 4 ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ) — расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

В предпосылке о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. Такая стоимость может быть определена в предпосылке добровольной либо вынужденной продажи частей. Рыночная стоимость в предпосылке о ликвидации предполагает добровольную продажу.

Таким образом, можно подготовить таблицу, характеризующую предпосылки рыночной стоимости в предпосылке о ликвидации (табл. 5).

Таким образом, видится логичным, что если наиболее эффективное использование объекта — его ликвидация, то можно определять рыночную стоимость.

Что делать оценщику, если вид стоимости не определен в ФСО? Ответ содержится в п. 22:

«22. 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 Федерального закона о предположении об установлении рыночной стоимости объекта оценки».

Напомним содержание ст. 7 Федерального закона № ФЗ-135: «Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оцен-

ки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее — договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта».

Анализ новых ФСО мы продолжим в следующих публикациях.

## СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон от 29 июня 2015 г. № 162-ФЗ (ред. от 30 декабря 2020 г.) «О стандартизации в Российской Федерации».
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 2 июля 2021 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Приказ Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. № 388 «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508».
9. Приказ Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
10. Приказ Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 722 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».
11. Приказ Минэкономразвития России от 6 декабря 2016 г. № 785 «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 209».