

Федеральный стандарт оценки №5
«Подходы и методы оценки» (ФСО 5)

I. Подходы и методы оценки

1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. Каждый из подходов к оценке может включать различные методы оценки, которые делятся на общепринятые и авторские.
2. Общепринятые методы оценки приводятся в специальных стандартах оценки. При их правильном применении общепринятые методы оценки позволяют достичь достоверного результата оценки.
3. В условиях, когда применение общепринятых методов оценки невозможно или неэффективно, с целью получения достоверных результатов оценки оценщик может применять авторские методы оценки, не указанные в специальных стандартах оценки.
Под авторским методом оценки понимается метод, в данное время не включённый в состав общепринятых, не противоречащий общей методологии оценки, в отношении которого показана возможность получения достоверного результата оценки.
При применении авторского метода оценки предпочтительными являются его опубликование и общедоступность к моменту применения, а также отсутствие явных указаний на то, что данный метод не позволяет обеспечить получение достоверного результата.
4. В процессе оценки оценщик должен рассмотреть возможность и целесообразность применения всех трёх подходов к оценке объекта оценки, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.
5. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, предположения, допущения и ограничения оценки.
6. Указания на возможность и целесообразность применения каждого из подходов к оценке даются в специальных стандартах оценки. Однако, необходимо учитывать, что ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым для всех видов стоимости и типов объектов оценки.
7. Оценщик может использовать в оценке только один подход с использованием одного или нескольких методов оценки, если это определяется ситуацией оценки или приводит к достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. При этом необходимо учитывать, что использование в оценке нескольких методов или

подходов, дающих не существенно различающиеся результаты повышает достоверность результата оценки.

8. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов для получения результата оценки, или обоснованно выбирает в качестве результата оценки полученный одним из методов или подходов.
9. Не допускается согласование результатов, полученных разными методами и/или подходами к оценке, в случае если результат одного метода или подхода получен с использованием результата другого метода или подхода к оценке. В этом случае один из таких методов или подходов к оценке из процесса согласования должен быть исключён с учётом положений п. 5 настоящего Федерального Стандарта Оценки.
10. В случае расхождений результатов отдельных подходов и методов оценки, не являющихся несущественными, оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы оценки, дающие наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в п. 5 настоящего Федерального Стандарта оценки, а также иных факторов. Не следует осуществлять процедуру согласования результатов отдельных подходов и методов оценки в случае, если их расхождение не является несущественным. В таком случае оценщику следует обосновать выбор одного из полученных результатов, полученных при использовании методов и/или подходов к оценке для определения результата оценки.

II. Сравнительный подход

11. Сравнительный подход включает совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с иными схожими объектами (объектами – аналогами) такими методами, которые при правильном применении дают разумно достоверный результат. Применение методов оценки, даже при правильном применении не дающих разумно достоверный результат, в оценке сравнительным подходом не допускается.
12. Требования к объектам, которые могут использоваться для сравнения в качестве объектов – аналогов, а также особенности применения отдельных методов сравнительного подхода, устанавливаются в специальных стандартах оценки.

III. Доходный подход

13. Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на преобразовании будущих денежных потоков в общую текущую стоимость с использованием соответствующей (соответствующих) ставки (ставок) доходности (капитализации или дисконтирования).
14. Структура используемых в оценке будущих денежных потоков (учтённых в них доходов, расходов, налогов и прочих) должна соответствовать структуре

используемых в оценке ставок доходности, что необходимо специально показать в отчёте об оценке.

15. Обоснование величин ожидаемых будущих денежных потоков, а также соответствующих ставок доходности, в доходном подходе представлено в специальных стандартах оценки.
16. Для получения достоверного результата в доходном подходе могут быть использованы только разумно достоверные прогнозируемые ожидаемые будущие денежные потоки от использования объекта оценки, что должно быть показано в отчёте об оценке.
Особенности определения разумной степени достоверности прогнозируемых денежных потоков рассматриваются в специальных федеральных стандартах оценки.
В случае, если в доходном подходе прогнозируемые ожидаемые будущие денежные потоки от использования объекта оценки не являются разумно достоверными, результат доходного подхода не может рассматриваться как достоверный.
17. Для получения достоверного результата в доходном подходе должны быть использованы разумно достоверные ставки доходности, что должно быть показано в отчёте об оценке. В случае, если использованные в доходном подходе ставки доходности не являются разумно достоверными, результат доходного подхода не может рассматриваться как достоверный.
18. Особенности применения методов оценки доходного подхода устанавливаются в специальных стандартах оценки.

IV. Затратный подход

19. Во всех случаях оценки кроме оценки бизнеса, затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износов, устареваний и обесценений, а также в необходимых случаях и прибыли предпринимателя.
20. При оценке бизнеса затратный подход именуется имущественным, в рамках которого стоимость объекта оценки определяется на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств.
21. Для получения достоверного результата оценки затратным подходом должны быть использованы разумно достоверные величины затрат, необходимые для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки, прибыли предпринимателя, а также износов, устареваний и обесценений, что должно быть показано в отчёте об оценке. В случае, если использованные в затратном подходе величины затрат, необходимые для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки, прибыли предпринимателя, а также износов,

устареваний и обесценений не являются разумно достоверными, результат затратного подхода не может рассматриваться, как достоверный.

22. Для получения достоверного результата оценки бизнеса имущественным подходом должны быть использованы разумно достоверные величины стоимости активов, принадлежащих организации.

23. Особенности применения методов затратного подхода устанавливаются в специальных стандартах оценки.