



Союз финансово-экономических судебных экспертов,  
национальное объединение СРО оценщиков «Союз ССО»,  
Санкт-Петербургский научно-методический  
совет по оценке, группа компаний РМС

# Отличия новых ФСО 2022 от ФСО 2010-2016 и их учет в оценочной практике

© Козин Петр Александрович

Санкт-Петербург  
27 октября 2022

# Действующее и новое федеральное законодательство в оценочной деятельности

**Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 № 135-ФЗ.**

**Федеральные стандарты оценки 2010 - 2015. ФСО № 1 – 13.**

**Федеральные стандарты оценки, апрель 2022(ФСО I-VI, Приказ Минэкономразвития от 14.04.2022, №200);**

**135-ФЗ и ФСО имеют обязательный характер в РФ!**

# Федеральные стандарты оценки 2010-2016

- ФСО N 1. Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки. [Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297.](#)
- ФСО N 2. Цель оценки и виды стоимости. Пр. Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298.
- ФСО N 3. Требования к отчету об оценке. [Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299.](#)
- ФСО N 4. Определение кадастровой стоимости. Пр. Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 N 508.
- ФСО N 5. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения. Пр. Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 N 328
- ФСО N 7. Оценка недвижимости. [Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611](#)
- ФСО N 8. Оценка бизнеса. [Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326](#)
- ФСО N 9. Оценка для целей залога. [Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327](#)
- ФСО N 10. Оценка стоимости машин и оборудования. [Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328](#)
- ФСО N 11. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности. [Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 N 385](#)
- ФСО N 12. Определение ликвидационной стоимости. [Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 N 721](#)
- ФСО N 13. Определение инвестиционной стоимости. [Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 N 722](#)

# Новые ФСО 2022 (приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 №200, ввод в действие 07 ноября 2022)

## **Общие стандарты оценки**

- Федеральный стандарт оценки «Структура и основные понятия федеральных стандартов оценки (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;

# Что нового и положительного в ФСО 2022?

([https://www.economy.gov.ru/material/file/6e6ec2b0eb348acedcd9120f954684fa/federalnye\\_standarty\\_ocenki.pdf?ysclid=l47qjac9eo814588946](https://www.economy.gov.ru/material/file/6e6ec2b0eb348acedcd9120f954684fa/federalnye_standarty_ocenki.pdf?ysclid=l47qjac9eo814588946))

- Более детальное описание в новых ФСО некоторых методических положений, чем в старых ФСО.

## Действующие общие ФСО

«Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»  
(утвержден приказом Минэкономразвития  
России от 20 мая 2015 г. № 297)



## Новые общие ФСО

- Структура и основные понятия федеральных стандартов оценки (ФСО I)
- Задание на оценку (ФСО IV)
- Процесс оценки (ФСО III)
- Подходы и методы оценки (ФСО V)

- В новых ФСО I вводятся понятия «**должен**», «**следует**», «**может**» «...для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций». В судебной экспертизе аналогом (с натяжкой) являются формы выводов - «категорические» и «вероятные».
- Например, в ФСО V записано: «Не **следует** применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа».

# Что еще положительного в новых ФСО 2022?

## ФСО II:

### II. Предпосылки стоимости

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 эффективное 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.

# Из Программы разработки ФСО на сайте Минэкономразвития

([https://www.economy.gov.ru/material/file/6e6ec2b0eb348acedcd9120f954684fa/federalnye\\_standarty\\_ocenki.pdf?ysclid=l47qjac9eo814588946](https://www.economy.gov.ru/material/file/6e6ec2b0eb348acedcd9120f954684fa/federalnye_standarty_ocenki.pdf?ysclid=l47qjac9eo814588946))



## 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.	Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки	Разработка нового стандарта	31 января 2021 г.
2.	Виды стоимости	Разработка нового стандарта	31 января 2021 г.
3.	Процесс оценки	Разработка нового стандарта	31 января 2021 г.
4.	Задание на оценку	Разработка нового стандарта	31 января 2021 г.
5.	Подходы и методы оценки	Разработка нового стандарта	31 января 2021 г.
6.	Отчет об оценке	Разработка нового стандарта	31 января 2021 г.
7.	Экспертиза отчета об оценке	Разработка нового стандарта	31 января 2021 г.
8.	Оценка недвижимости	Разработка нового стандарта	30 апреля 2021 г.
9.	Оценка бизнеса	Разработка нового стандарта	30 апреля 2021 г.
10.	Оценка нематериальных активов	Разработка нового стандарта	30 апреля 2021 г.
11.	Оценка машин и оборудования	Разработка нового стандарта	30 апреля 2021 г.

# Перечень видов стоимости в новых ФСО

## ФСО II:

### III. Особенности определения видов стоимости

12. В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом

от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон).

# Федеральные стандарты оценки – действующие и новые

Действующий ФСО №1, п.3:

3. К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

В новых ФСО 2022 аналогичного определения нет

# Объекты оценки – противоречия в определениях

Федеральный закон 135-ФЗ. Статья 5. Объекты оценки

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

ФСО №7 п. 4. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

# Федеральные стандарты оценки – действующие и новые

Действующие ФСО №1, п.10:

**10. Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В новых ФСО 2022 аналогичного определения нет

# Федеральные стандарты оценки – действующие и новые

Действующий ФСО №3, п.13:

13. В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, **используется значение, определяемое экспертным мнением**, в отчете об оценке должен быть проведен **анализ данного значения на соответствие рыночным данным** (при наличии рыночной информации).

В новых ФСО 2022 аналогичного требования нет.

# Федеральные стандарты оценки - действующие и новые

Действующий ФСО №2, п.3:

Ст. 10 135-ФЗ. Датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, **датой оценки**) является **дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.**

В новых ФСО II 2022 определение следующее:

5. Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как **дата, на которую совершилась бы сделка**, или дата, на которую **определяются выгоды от использования объекта оценки.** Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

# Федеральные стандарты оценки – действующие и новые

Действующий ФСО №2, п.3:

**3. Целью оценки** является **определение стоимости объекта оценки, вид** которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

В новых ФСО I 2022 определение следующее:

**9. Цель оценки** представляет **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.

# Федеральные стандарты оценки – действующие и новые

Действующий ФСО №1, п.24:

24. Оценщик **вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки** в рамках применения каждого из подходов.

В новых ФСО 2022 аналогичного определения нет. А что есть?.

Новый ФСО V, п.2:

2. В процессе оценки оценщик **рассматривает возможность применения всех подходов и методов к оценке**, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. **Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки.** В то же время **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.

# Федеральные стандарты оценки об интервале значений стоимости – действующие и новые

Действующий ФСО №1, п.26:

**26. После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.**

В новых ФСО IV 2022 положение об интервале значений заданного вида стоимости другое:

**4. Задание на оценку может включать** следующую информацию:

4) формы представления итоговой стоимости (например, в виде интервала значений ...)

# Федеральные стандарты оценки – действующие и новые

Действующий ФСО №1, п.25:

25. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. **Существенным** признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

В новых ФСО 2022 аналогичного определения нет.

# Федеральные стандарты оценки новые (ФСО 2022)

## ФСО I:

14. Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения

16. Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки.

Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

## ФСО II:

7. Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация.

# Требования к отчету об оценке, как документу, содержащему сведения доказательственного значения

**Статья 12 Закона 135-ФЗ. Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.**

«Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, **признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки**, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное».

Требования статьи 12 Закона 135-ФЗ перекликаются с требованиями: Статья 8 Закона 73-ФЗ требует от эксперта проведения исследования «...объективно, на строго научной и практической основе в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме».

# Способ разрешения спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки

- Положения статьи 13 Федерального закона 135-ФЗ в споре о достоверности величины заданной стоимости предусматривают возможность наличия двух отчетов одного и того же объекта оценки: «В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность».
- **В связи с этим в вопросе суда может прямо стоять требование проверить достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в имеющемся в деле отчете об оценке.**

# Пример «оценки достоверности» рыночной стоимости

ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ ГОРОДА МОСКВЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ  
**«АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР»**

ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1, г. Москва, 119019  
Телефон / факс: (495) 620-20-00, доб. 15-301 / (495) 691-28-98  
ОКПО 17546625, ОГРН 1137746440237, ИНН/КПП 7704835834/770401001

---

e-mail: [acinfo@develop.mos.ru](mailto:acinfo@develop.mos.ru)

**УТВЕРЖДАЮ**

**Заместитель генерального директора**

\_\_\_\_\_ **Б.Р. Гиняев**

19 мая 2022 г.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**о достоверности расчета рыночной стоимости права владения  
и пользования объектом недвижимости**

# Пример «оценки достоверности» рыночной стоимости

Проведенный анализ позволяет признать рассчитанную в Отчете об оценке от № \_\_\_\_\_ рыночную стоимость права владения и пользования объектом недвижимости общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_ (этаж 1, помещение II, часть комнаты № 58), по состоянию на 13.04.2022 составляющую 386 079 руб. за помещение в год (с учетом НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов), недостоверной.

## Эксперты

Руководитель проектного офиса  
«Оценка обоснованности стоимости сделок  
с недвижимостью города Москвы»

Л.Р. Хасьянова

\_\_\_\_\_  
(наименование должности)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

Заместитель руководителя проектного офиса  
«Оценка обоснованности стоимости сделок  
с недвижимостью города Москвы»

С.В. Белов

\_\_\_\_\_  
(наименование должности)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

# Основное содержание новых ФСО 2022. Комментарии

## □ Новые общие федеральные стандарты оценки:

- содержат основные рекомендации требования, соответствующие международной теории и практике оценки
- согласуются с Международными стандартами оценки

## Комментарии:

- МСО предназначены для формирования мнения оценщика и не предназначены для судебных дел.
- Результат оценки по новым ФСО формируется вслед за МСО на основе мнения или «профессионального суждения».
- Российская практика оценки тесно связана с судебными разбирательствами в отношении результатов оценки.
- Национальные стандарты оценки должны учитывать конкретные особенности развития ОД с учетом действующих норм законов.
- Простой перенос текстов МСО в ФСО неприемлем в РФ.

# Что предлагается: Новые проекты ФСО 2022-2 (<https://souzsoo.ru/rg-po-razrabotke-proektov-fso>)

Разработан проект ФСО 2022-2 Союза СРОО (РГ Неймана Е.И.,: Мягков В.Н., Кузнецов Д.Д.,, Слуцкий А.А. Рецензенты: Грибовский С.В., Козин П.А., Козырь Ю.В., Косорукова И.В., Кулаков К.Ю. Действует по заданию Председателя Совета Союза ССО Луняка А.Н.).

За основу взяты требования:

- ст .12 и 13 Закона 135-ФЗ для **ДОКАЗАТЕЛЬНОЙ ОЦЕНКИ**.
- 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ»;
- б) Приказ Минфина России от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности...», в т.ч. понятия **справедливой стоимости**;
- в) другие документы.

# Недостатки ФСО 2022, которые устраняются в проекте ФСО 2022-2 представителями рабочей группей Неймана ЕИ

- Терминологические противоречия.
- Неоднозначные определения и положения, допускающие необоснованные претензии к результату и отчету об оценке.
- Учитывается положительная практика, закрепленная в стандартах и правилах оценочной деятельности СРОО, методических документах СРОО.
- Учитывается ряд положений из действующих редакций ФСО 2010-2016, которые не попали в ФСО 2022, однако представляют ценность для повышения качества оценочных услуг.
- Минимизируются проблемы, возникающие из-за наличия противоречий между ФЗ – 135 и иными законодательными актами, касающиеся вопросов оценочной деятельности.
- Развивается требование ст.12 и ст. 13 ФЗ – 135 о достоверности и доказательности оценки.

# Необходимо продолжать исследования и разработки нового методического обеспечения ОД, чтобы:

- Исследовать вопрос о величине заданного вида стоимости в документах «содержащих сведения доказательственного значения» объективно, полно и всесторонне – «на строго научной и практической основе», как это предписано Федеральными законами 135-ФЗ и 73-ФЗ;
- Стремиться строить расчеты рыночной и иных видов стоимости на базе фактических рыночных данных;
- Стремиться учитывать, что с точки зрения научных основ величина заданного вида стоимости объекта оценки изначально существует в виде диапазона/интервала рыночной и иного вида стоимости.



**Спасибо за внимание!**

**Петр Александрович Козин,**  
член Союза Финансово-Экономических Судебных Экспертов,  
старший эксперт по установлению стоимостей ГК РМС,  
председатель СПБНМСО,  
д.т.н., профессор,  
[petrkozin@yandex.ru](mailto:petrkozin@yandex.ru),  
+7 921-935-99-56