

О переходе к новым федеральным стандартам оценки

Т. В. Межуева^{1}, Е. Е. Гарбузова¹, А. А. Евстифеева¹*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация

* e-mail: t.mejuewa@mail.ru

Аннотация. Министерством экономического развития Российской Федерации были утверждены новые общие федеральные стандарты оценки, которые вступили в силу 7 ноября 2022 года. В статье рассмотрена структура и содержание новых общих федеральных стандартов оценки, выделены основные отличия новых стандартов от ранее действовавших стандартов.

Ключевые слова: Федеральные стандарты оценки, оценка имущества, оценочная деятельность, структура стандартов

On the transition to new federal assessment standards

T. V. Mezhujeva^{1}, E. E. Garbuzova¹, A. A. Evstifeeva¹*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

* e-mail: t.mejuewa@mail.ru

Abstract. The Ministry of Economic Development of the Russian Federation approved new general federal assessment standards, which entered into force on November 7, 2022. The article examines the structure and content of the new general federal assessment standards, highlights the main differences between the new standards and the previously existing standards.

Keywords: Federal valuation standards, property valuation, valuation activities, structure of standards

Система стандартов и правил в области оценочной деятельности начала формироваться более 20 лет назад. В связи с совершенствованием законодательства в области оценочной деятельности претерпевают изменения и стандарты оценки.

В соответствии с федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» (далее – ФЗ № 135) оценщик при осуществлении оценочной деятельности должен руководствоваться принятыми Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО). В стандартах оценки заложены требования к порядку проведения оценки имущества и осуществления оценочной деятельности. Разработка ФСО осуществляется на основе международных стандартов оценки.

Первые стандарты, обязательные к применению субъектами оценки [1], были приняты в 2001 году и действовали до 01.01.2008 г. В 2007 году на смену данных стандартов приказами Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. №№ 254, 255, 256 [2, 3, 4] были утверждены ФСО №№ 1, 2, 3. В 2015 г. данные стандарты также были отменены в связи с совершенствованием ФСО.

В 2011 году новым ФСО № 5 были установлены: порядок проведения экспертизы отчетов об оценке имущества, требования к экспертному заключению и порядок его утверждения [5].

В 2014 г. был принят важный стандарт – ФСО № 7 «Оценка недвижимости» [6], который конкретизировал как процедуру, так и методологию оценки земельных участков и объектов капитального строительства. В 2015 году был принят ряд новых стандартов, таких как ФСО 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13 [7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16].

Приказом Минэкономразвития России от 30.12.2020 № 884 [17] утверждена программа разработки новых ФСО и внесения изменений в действующие ФСО. Разработанная система ФСО, представлена на рис. 1.

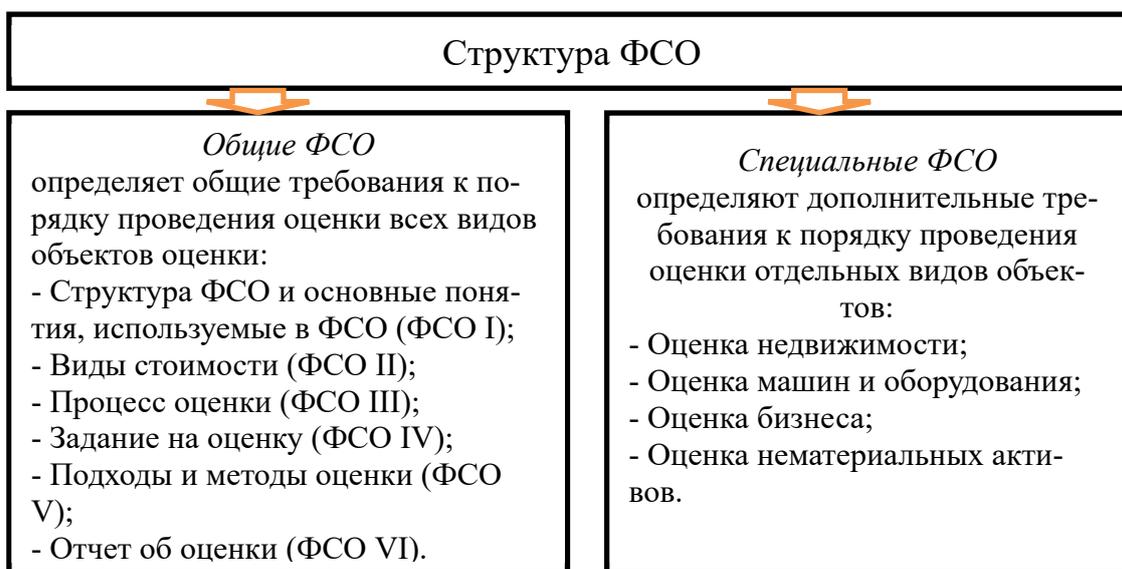


Рис. 1. Структура новой системы ФСО

Уже в апреле 2022 года приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 [18] утверждены новые общие ФСО, которые вступили в силу 07.11.2022 г. В нумерацию новых стандартов введены римские цифры.

В соответствии с программой [17] предусмотрена разработка специальных федеральных стандартов оценки. Данные стандарты находятся на стадии разработки рабочими органами совета по оценочной деятельности при Минэкономразвитии России. До момента их принятия приоритет имеют нормы, заложенные в общих федеральных стандартах оценки (ФСО I - ФСО VI).

В связи с введением новых общих стандартов оценки Приказом № 200 [18] отменяются следующие ФСО: 1, 2, 3, 4, 12, 13. Новая система ФСО приведена в табл. 1.

Рассмотрим подробнее изменения и нововведения в общих ФСО.

ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» введено понятие «существенность». Под существенностью понимается степень влияния информации, допу-

щений, пределов оценки и расчетов на результат оценки. Данный показатель не может быть определен количественно [4,18]. Определение уровня существенности требует профессионального суждения оценщика.

Таблица 1

Новая система ФСО

Новые общие ФСО (с 07.11.2022 г.)	ФСО, принятые с 2011 по 2016 гг.
ФСО I Структура ФСО и основные понятия, используемые в ФСО [18]	ФСО № 5 Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения [5]
ФСО II Виды стоимости [18]	ФСО № 7 Оценка недвижимости [6]
ФСО III Процесс оценки [18]	ФСО № 8 Оценка бизнеса [11]
ФСО IV Задание на оценку [18]	ФСО № 9 Оценка для целей залога [12]
ФСО V Подходы и методы оценки [18]	ФСО № 10 Оценка стоимости машин и оборудования [13]
ФСО VI Отчет об оценке [18]	ФСО № 11 Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности [14]

ФСО II раскрывает виды стоимости, ее предпосылки и особенности определения каждого вида стоимости [18]. В старых ФСО отсутствовало такое понятие как «предпосылки стоимости». Предпосылками стоимости называются исходные условия для определения стоимости, они формируются целью оценки. Исходя из предпосылок и цели оценки определяется вид стоимости. Это может быть рыночная, равновесная, инвестиционная либо иная стоимость, указанная в ФЗ № 135. В ранее действовавшем ФСО № 2 указывался четвертый вид стоимости – кадастровая стоимость [3], которая теперь определяется только государственными бюджетными учреждениями для целей налогообложения и ФСО не регламентируется. Также ФСО № 2 содержал цель оценки и предполагаемое использование результата оценки [3].

ФСО III «Процесс оценки» - принципиально новый стандарт, в котором описана процедура оценки стоимости имущества. Информация, используемая в процессе оценки, должна быть достоверной, надежной и достаточной (требует профессионального суждения оценщика). Отдельные разделы ФСО посвящены особенностям установления допущений в соответствии с целью оценки и выявлению ограничений. Допущения и ограничения могут оказывать значительное влияние на результаты оценки. Они должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и указаны в отчете об оценке. В случае, если оценщик не может предоставить достаточный объем исходных данных из-за ограничений оценки, оценка не может быть проведена [4, 18].

Задание на оценку вынесено из ФСО № 1 в отдельный ФСО IV. В данном ФСО обозначены требования к содержанию задания. Права на объект оценки объединены с описанием объекта оценки. Цель оценки должна содержать осно-

вания необходимости проведения оценки в виде ссылок на нормативно-правовые акты. Вместо предполагаемого использования результатов оценки [4] следует указать на соответствие проведения оценки Федеральному закону. В пункт о видах стоимости добавлены предпосылки. Специальные допущения и ограничения оценки включаются в задание, если о них известно на дату составления задания. Также указана иная возможная для включения в задание информация, в том числе вид представления результата оценки. Кроме того, говорится о возможности уточнения задания в течение всего процесса оценки [18].

ФСО V «Подходы и методы оценки» устанавливает основные принципы применения подходов к оценке при определении стоимости имущества. Стандарт раскрывает общую методологию проведения оценки в рамках каждого из подходов. Он определяет правила: выбора оценщиком параметров расчетов; вынесения суждения об итоговой величине стоимости объекта оценки. При выборе подхода и метода оценки оценщик должен учитывать характеристики объекта оценки, цель оценки, характер ценности, пригодность и надежность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Оценщики могут использовать подход и метод оценки, если применение этого подхода и метода оценки с учетом имеющейся информации приводит к наиболее надежным результатам оценки, допущениям и ограничениям оценки [4, 18].

ФСО VI – это измененный ФСО №3. Важным моментом является указание на обязанность подписания отчета усиленной квалифицированной электронной подписью каждого лица, участвовавшего в проведении оценки и удостоверении действительности документа. Структура отчета стала более последовательной и логичной. Добавлены несколько новых пунктов и внесены изменения в пункты отчета, существовавшего ранее. Отменено требование обосновывать отказ от применения подхода к оценке [2, 18]. При наличии рыночной информации мнение эксперта должно анализироваться на соответствие рыночным данным.

Нужно отметить, что существенных изменений в процедуре оценки не произошло. Внесенные корректировки упрощают восприятие информации, содержащихся в федеральных стандартах оценки. Даны более подробные разъяснения по некоторым вопросам. Отрицательным моментом является наличие двух Федеральных стандартов оценки с номером пять, но с разным обозначением (ФСО № 5 и новый ФСО V). Это может вызвать недопонимание, о каком конкретно стандарте идет речь.

Таким образом, на сегодняшний день действующая с 07.11.2022 года система стандартов оценочной деятельности включает 12 ФСО. Они содержат основные рекомендации, требования, которые соответствуют международной теории и практике оценки, а также согласуются с Международными стандартами оценки. Разработка и внедрение новых общих федеральных стандартов оценки предполагает повышение прозрачности и надежности проведения оценки. Но в условиях отсутствия наработанной практики применения новых ФСО сложно говорить об однозначности повышения результатов оценки.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Российская Федерация. Правительство. Об утверждении стандартов оценки [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Рос. Федерации от 06.07.2001 г. № 519. – [Электронный ресурс]: режим доступа: <http://www.consultant.ru>. СПС Консультант Плюс.
2. Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»: приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 254. – Текст : электронный // Министерство экономического развития Российской Федерации : официальный сайт. – 2007. – URL: <https://www.economy.gov.ru/> (дата обращения: 01.11.2022).
3. Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»: приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 255. – Текст : электронный // Министерство экономического развития Российской Федерации : официальный сайт. – 2014. – URL: <https://www.economy.gov.ru/> (дата обращения: 01.11.2022).
4. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 256. – Текст : электронный // Министерство экономического развития Российской Федерации : официальный сайт. – 2014. – URL: <https://www.economy.gov.ru/> (дата обращения: 01.11.2022).
5. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»: приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328. – Текст : электронный // Министерство экономического развития Российской Федерации : официальный сайт. – 2011. – URL: <https://www.economy.gov.ru/> (дата обращения: 01.11.2022).
6. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»: приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611. – Текст : электронный // Министерство экономического развития Российской Федерации : официальный сайт. – 2014. – URL: <https://www.economy.gov.ru/> (дата обращения: 01.11.2022).
7. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297. – Текст : электронный // Министерство экономического развития Российской Федерации : официальный сайт. – 2015. – URL : <https://www.economy.gov.ru/> (дата обращения: 01.11.2022).
8. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»: приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298. – Текст : электронный // Министерство экономического развития Российской Федерации : официальный сайт. – 2015. – URL: [https://www.economy.gov.ru.](https://www.economy.gov.ru/) (дата обращения: 01.11.2022).
9. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»: приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299. – Текст : электронный // Министерство экономического развития Российской Федерации : официальный сайт. – 2015. – URL: <https://www.economy.gov.ru/> (дата обращения: 01.11.2022).
10. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»: приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508. – Текст : электронный // Министерство экономического развития Российской Федерации : официальный сайт. – 2010. – URL: <https://www.economy.gov.ru/> (дата обращения: 01.11.2022).
11. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)»: приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 326. – Текст : электронный // Министерство экономического развития Российской Федерации : официальный сайт. – 2015. – URL: <https://www.economy.gov.ru/> (дата обращения: 01.11.2022).
12. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»: приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327. – Текст : электронный // Министерство экономического развития Российской Федерации : официальный сайт. – 2015. – URL: <https://www.economy.gov.ru/> (дата обращения: 01.11.2022).

13. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» : приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328. – Текст : электронный // Министерство экономического развития Российской Федерации : официальный сайт. – 2015. – URL: <https://www.economy.gov.ru/> (дата обращения: 01.11.2022).

14. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)» : приказ Минэкономразвития России от 22.06.2015 № 385. – Текст : электронный // Министерство экономического развития Российской Федерации : официальный сайт. – 2015. – URL: <https://www.economy.gov.ru/> (дата обращения: 02.11.2022).

15. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» : приказ Минэкономразвития России от 30.11.2016 № 721. – Текст : электронный // Министерство экономического развития Российской Федерации : официальный сайт. – 2016. – URL: <https://www.economy.gov.ru/> (дата обращения: 02.11.2022).

16. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)» : приказ Минэкономразвития России от 30.11.2016 № 722. – Текст : электронный // Министерство экономического развития Российской Федерации : официальный сайт. – 2016. – URL: <https://www.economy.gov.ru/> (дата обращения: 02.11.2022).

17. Об утверждении программы разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки: приказ Минэкономразвития России от 30.12.2020 № 884. – Текст : электронный // Министерство экономического развития Российской Федерации : официальный сайт. – 2020. – URL : <https://www.economy.gov.ru/> (дата обращения: 01.08.2022).

18. Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки : приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. – Текст : электронный // Министерство экономического развития Российской Федерации : официальный сайт. – 2022. – URL: <https://www.economy.gov.ru/> (дата обращения: 01.11.2022).

© Т.В. Межуева, Е. Е. Гарбузова, А. А. Евстифеева, 2023