

Сравнительная таблица положений

Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298 (утратит силу с 07.11.2022), и Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 (вступит в силу с 07.11.2022)

Понятия «должен», «следует», «может» в новых федеральных стандартах оценки, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:

- 1) понятие «**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) понятие «**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) понятие «**может**» указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО №2)»	ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО II)»	Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – 135-ФЗ) и иные дополнительные источники требований
I. Общие положения	I. Общие положения	
<p>1. Настоящий Федеральный стандарт оценки раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости.</p> <p>2. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.</p>	<p><i>*Требование, аналогичное ФСО №2, в новом ФСО II «Виды стоимости» отсутствует.</i></p>	
II. Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки		Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (вступает в силу с 07.11.2022)
<p>3. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.</p> <p>4. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности,</p>	<p><i>*Требование, аналогичное ФСО №2, в новом ФСО II «Виды стоимости» отсутствует.</i></p>	<p>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.</p> <p>14. Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде</p>



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО №2)»	ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО II)»	Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – 135-ФЗ) и иные дополнительные источники требований
реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.		числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.
III. Виды стоимости		
5. При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.	1. Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.	
<i>*Требование, аналогичное новому ФСО II «Виды стоимости», в старом ФСО №2 отсутствует.</i>	2. Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.	
	II. Предпосылки стоимости	
<i>*Требование, аналогичное новому ФСО II «Виды стоимости», в старом ФСО №2 отсутствует.</i>	<p>3. Предпосылки стоимости включают следующее:</p> <p>1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;</p> <p>2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);</p> <p>3) дата оценки;</p> <p>4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);</p> <p>5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.</p> <p>4. Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.</p> <p>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.</p>	



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО №2)»	ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО II)»	Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – 135-ФЗ) и иные дополнительные источники требований
	<p>6. Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.</p> <p>Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.</p> <p>Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.</p> <p>Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.</p> <p>Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.</p> <p>7. Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.</p> <p>8. Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.</p> <p>9. Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.</p> <p>Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.</p>	



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО №2)»	ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО П)»	Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – 135-ФЗ) и иные дополнительные источники требований
	<p>10. Предпосылки стоимости, типичные для каждого из видов стоимости, содержатся в определении данного вида стоимости и раскрыты в настоящем федеральном стандарте оценки.</p> <p>11. Предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.</p>	
	III. Особенности определения видов стоимости	
<p>При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:</p> <p>рыночная стоимость;</p> <p>инвестиционная стоимость;</p> <p>ликвидационная стоимость;</p> <p>кадастровая стоимость.</p> <p>Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.</p>	<p>12. В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:</p> <p>1) рыночная стоимость;</p> <p>2) равновесная стоимость;</p> <p>3) инвестиционная стоимость;</p> <p>4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон).</p>	<p>135-ФЗ Статья 3. Понятие оценочной деятельности</p> <p>Для целей настоящего Федерального закона под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки <u>рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости</u> (статья 3).</p>
<p>6. Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418).</p>	<p>13. Рыночная стоимость объекта оценки¹ (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <p>1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p>	<p>135-ФЗ Статья 3. Понятие оценочной деятельности</p> <p>Для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p>

¹ <1> В соответствии с частью второй статьи 3 Федерального закона.



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО №2)»	ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО II)»	Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – 135-ФЗ) и иные дополнительные источники требований
	<p>3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p> <p>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.</p> <p>При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.</p>	<p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
<p><i>*Требование, аналогичное новому ФСО II «Виды стоимости», в старом ФСО №2 отсутствует.</i></p>	<p>17. С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки.</p> <p>18. В предпосылке о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию.</p> <p>Такая стоимость может быть определена в предпосылке добровольной либо вынужденной продажи частей. Рыночная стоимость в предпосылке о ликвидации предполагает добровольную продажу.</p>	
<p><i>*Требование, аналогичное новому ФСО II «Виды стоимости», в старом ФСО №2 отсутствует.</i></p>	<p>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.</p>	
<p><i>*Требование, аналогичное новому ФСО II «Виды стоимости», в старом ФСО №2 отсутствует.</i></p>	<p>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. Равновесная стоимость, в</p>	



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО №2)»	ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО П)»	Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – 135-ФЗ) и иные дополнительные источники требований
	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.	
<p>7. Инвестиционная стоимость — это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.</p> <p>При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.</p> <p>ВНИМАНИЕ!</p> <p>Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 №722 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО N 13)» утрачивает силу в связи с изданием Приказа Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, вступающего в силу по истечении 180 дней со дня официального опубликования (опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации http://pravo.gov.ru - 11.05.2022).</p>	<p>16. Инвестиционная стоимость² - 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.</p>	<p>135-ФЗ Статья 3. Понятие оценочной деятельности</p> <p>Для целей настоящего Федерального закона под инвестиционной стоимостью понимается стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.</p>
<p>8. Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</p> <p>При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.</p>	<p>20. Для целей оценки, требующих установления цены сделки в предпосылке вынужденной продажи, может быть определена ликвидационная стоимость согласно части четвертой статьи 3 Федерального закона, под которой понимается 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.</p> <p>При определении стоимости в предпосылке о вынужденной продаже необходимо установить конкретные чрезвычайные обстоятельства, вынуждающие продавца продавать объект способом, не соответствующим рыночным, и определить последствия влияния этих обстоятельств на стоимость.</p>	<p>135-ФЗ Статья 3. Понятие оценочной деятельности</p> <p>Для целей настоящего Федерального закона под ликвидационной стоимостью понимается 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.</p>

² В соответствии с частью пятой статьи 3 Федерального закона.



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО №2)»	ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО П)»	Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – 135-ФЗ) и иные дополнительные источники требований
*Требование, аналогичное новому ФСО П «Виды стоимости», в старом ФСО №2 отсутствует.	21. Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже должны быть указаны в задании на оценку и отчете об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) и соответствовать цели оценки.	
*Требование, аналогичное новому ФСО П «Виды стоимости», в старом ФСО №2 отсутствует.	<p>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 положениям 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.</p> <p>При этом необходимо учитывать положения статьи 7 Федерального закона о предположении об установлении рыночной стоимости объекта оценки.</p>	<p>135-ФЗ Статья 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки</p> <p>В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.</p> <p>Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.</p>

Примечание: Формулировки федеральных стандартов оценки и Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» использованы в редакции по состоянию на 16.09.2022

