



**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

109147, Москва, а/я 176

info@fsosro.ru
8 (800) 555-93-70
8 (495) 107-93-70

Утверждено
Президиумом Экспертного совета
СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
(далее – СРО «СФСО»)
(протокол № 2 от 21.04.2026 г.)

**Методические разъяснения СРО «СФСО» по подготовке отчетов об оценке
для целей принятия управленческих решений**

1. Общие положения

- 1.1. Настоящие методические разъяснения носят рекомендательный характер и разработаны для формирования единого подхода членов СРО «СФСО» к составлению задания на оценку и отчетов об оценке для целей принятия управленческих решений.
- 1.2. Настоящие методические разъяснения подготовлены в соответствии с нормами и требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке), Приказа Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (вместе с «Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», «Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», «Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Федеральным стандартом оценки «Отчетом об оценке (ФСО VI)»), а также Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 г. №708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков», действующих в редакции на дату составления данных методических разъяснений.

2. Основные понятия и термины, используемые в разъяснениях

- 2.1. **Сделками** признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (ст. 153 Гражданского кодекса РФ).
- 2.2. **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 (п. 9 ФСО I).
- 2.3. **Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (п. 10 ФСО I).
- 2.4. **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 (п. 14 ФСО I).
- 2.5. **Пользователями результата оценки, отчета об оценке** могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (п. 15 ФСО I).
- 2.6. Для целей настоящих методических разъяснений под **принятием управленческого решения** понимается решение заказчика оценки (пользователя отчета об оценке), принимаемое на основании отчета об оценке, который предназначен исключительно для внутреннего использования заказчика оценки (пользователя отчета об оценке) в качестве информационной базы для подготовки и принятия корпоративных, инвестиционных, финансовых или иных управленческих решений, без непосредственного совершения юридически значимых действий с объектом оценки (в том числе сделок, государственной регистрации, судебных споров, раскрытия информации и иных действий).

Таким образом, цель оценки «принятие управленческого решения» не тождественна понятию «сделка» и представляет собой, по сути, консультирование заказчика оценки о стоимости объекта оценки исходя из предпосылки гипотетической сделки, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой (п. 11 ФСО II).

3. Особенности оценки объекта оценки для целей принятия управленческих решений

- 3.1. Закон об оценке определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей (ст. 2 Закона об оценке).

Таким образом, цель оценки «принятие управленческих решений» относится к категории иных целей, отличных от совершения сделки с объектом оценки.

- 3.2. Учитывая п. 3.1, отчет об оценке, выполненный для целей принятия управленческих решений, не может быть использован для совершения сделки.

- 3.3. Определение цели оценки, установленное в п. 9 ФСО I, разграничивает возможные варианты предполагаемого использования результата оценки на случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации (в частности, ст. 8 Закона об оценке), и иные причины.
- 3.4. Согласно Письму Минэкономразвития России от 25.05.2023 №ОГ-Д20-4719¹, направленному в ответ на обращение СРО «СФСО» от 24.04.2023 №453, вне зависимости от обязательности проведения оценки, в задании на оценку должна быть указана причина, в связи с которой проводится оценка (см. Приложение №1).
- 3.5. Формулировка цели оценки как «принятие управленческих решений» не позволяет однозначно идентифицировать причину, в связи с которой возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.
- 3.6. Согласно п. 1. ФСО II вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.
- Таким образом, цель оценки формирует предпосылки стоимости, которые оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.
- 3.7. Неоднозначность формулировки цели оценки «принятие управленческих решений» приводит к неопределенности при установлении предпосылок стоимости и, как следствие, вариативности результатов оценки.
- 3.8. Согласно п. 3 ФСО IV задание на оценку **должно** содержать в том числе:

- информацию о цели оценки, которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо),
- вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17² и 22³ федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200,
- ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, если они известны на момент составления задания на оценку,
- ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.

¹ <https://www.fsosro.ru/files/5559.aspx>

² п. 17 ФСО II: С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки.

³ п. 22 ФСО II: 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.

При этом необходимо учитывать положения статьи 7 Федерального закона о предположении об установлении рыночной стоимости объекта оценки.

- 3.9. Согласно п. 2 ФСО IV задание на оценку согласовывается заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания в составе договора на оценку или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку. Уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке.
- 3.10. Уточнение задания на оценку между заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, согласно п. 2 ФСО IV осуществляется в письменной форме.
- 3.11. Учитывая вышеизложенное, оценщику рекомендуется предпринять необходимые и достаточные меры по корректировке задания на оценку, в котором цель оценки изначально сформулирована как «принятие управленческих решений», в части указания реальной конкретной цели, в связи с которой возникла потребность в оценке, и согласованию его с заказчиком оценки посредством своевременного направления заказчику оценки письменного уведомления о выявленных противоречиях и необходимости уточнения задания на оценку.
- 3.12. В случае отказа заказчика оценки от корректировки задания на оценку в части изменения цели оценки «принятие управленческих решений», оценщику рекомендуется четко определить в задании на оценку и в полной мере раскрыть в отчете об оценке предпосылки, основания для их установления и выбранный вид стоимости, подходящие цели оценки «принятие управленческих решений» с учетом полученной от заказчика оценки информации, конкретизирующей предполагаемое использование результата оценки.
- 3.13. Также в задании на оценку необходимо установить ограничение на использование отчета, выполненного для целей принятия управленческих решений, в частности, указать, что отчет, выполненный для целей принятия управленческих решений, не может быть использован для иных целей, в том числе для сделки.
- 3.14. Согласно п. 4 ФСО IV задание на оценку может включать в том числе сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки), в связи с чем рекомендуется в задании на оценку включить информацию о конкретных пользователях результата оценки и отчета об оценке, выполненного для целей принятия управленческих решений.
- 3.15. В случае невозможности получения от заказчика оценки разъяснений и дополнительных сведений, достаточных для определения предпосылок, выбора стоимости и получения достоверного результата оценки, оценщик вправе отказаться от проведения оценки в соответствии с п. 9 ФСО III и ст. 14 Закона об оценке.

4. Принципы профессиональной этики оценщиков и отношения с заказчиками оценки, выполненной для целей принятия управленческих решений

4.1. Согласно п. 3.1, 3.2 Типовых правил профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 №708:

- оценщик не должен вводить заказчиков в заблуждение о результатах оценки, а также о возможностях их использования,
- оценщик не должен использовать заведомо ложные или заведомо вводящие в заблуждение сведения при осуществлении оценки и представлять заказчикам отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет), содержащий недостоверную информацию.

4.2. Учитывая п. 4.1, оценщик должен проинформировать заказчика оценки о невозможности использовать отчет об оценке, выполненный для целей принятия управленческих решений, для иных целей.

4.3. В свою очередь, заказчик оценки, проинформированный о невозможности использования для иных целей отчета об оценке, выполненного для целей принятия управленческих решений, и согласовавший задание на оценку с указанием таких ограничений на использование отчета, не вправе использовать данный отчет об оценке в нарушение установленных заданием на оценку ограничений на использование отчета.

В противном случае заказчик оценки самостоятельно несет ответственность за такое неправомерное использование отчета об оценке, принимает на себя риски потенциального последующего оспаривания сделки и не вправе предъявлять оценщику необходимость возмещения ущерба, который может возникнуть вследствие использования отчета об оценке в целях, отличных от установленных заданием на оценку.

4.4. В случае, если у заказчика оценки после составления отчета об оценке для целей принятия управленческих решений, возникнет необходимость подготовки отчета об оценке для иных целей, заказчику оценки необходимо заключить с оценщиком новый договор на проведение оценки, соответствующей таким вновь открывшимся целям.

к Методическим разъяснениям СРО «СФСО»
по подготовке отчетов об оценке
для целей принятия управленческих решений



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 123112
Тел. (495) 870-70-12, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

Саморегулируемая организация
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

info@fsosro.ru

25.05.2023 № ОГ-Д20-4719

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

Минэкономразвития России рассмотрело обращение Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» от 24 апреля 2023 г. № 453 (далее – СФСО, обращение), касающееся применения федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – Приказ № 200, ФСО), и сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений законодательства. В соответствии с Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 1997 г. № 17-П официальное разъяснение или толкование положений нормативного правового акта должно приниматься и обнародоваться в порядке, установленном для таких актов. В связи с этим Минэкономразвития России вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

Вместе с тем отмечаем, что согласно статье 2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке), Закон об оценке определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам

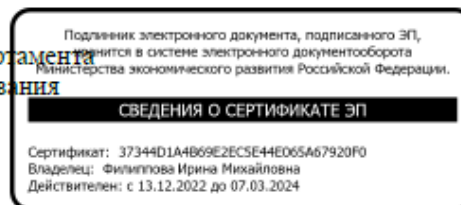
и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей.

В соответствии с пунктом 9 федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом № 200, 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.

Согласно положениям пункта 1 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом № 200, вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

На основании изложенного, вне зависимости от обязательности проведения оценки, в задании на оценку должна быть указана причина, в связи с которой проводится оценка.

Заместитель директора Департамента
корпоративного регулирования



И.М. Филиппова

Е.А. Суворова
8 (495) 870 29 21 (доб. 18548)
Отдел регулирования оценочной деятельности