

Финансовый учет

УДК

JEL

СОКОЛОВА Елена Анатольевна¹

¹ Московский университет имени Витте (МУИВ), 2-ой Кожуховский проезд, дом 12, г. Москва, 115432, Россия.

¹ Соколова Елена Анатольевна, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры кафедры Финансового учета МУИВ.

E-mail: ases07@yandex.ru

ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 2022 ГОДА: ИЗМЕНЕНИЯ В МЕТОДИКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Аннотация

Предмет/тема. В статье рассмотрена новая редакция Федеральных стандартов оценки, принятых в апреле 2022 года, с детальным анализом предстоящих изменений относительно всех этапов проведения оценки собственности. В области оценочной деятельности, другими словами при проведении оценки всех видов собственности, внесение изменений в нормативную базу проводится с определенной регулярностью. Для осуществления деятельности в области оценки существует реальная необходимость мониторинга всех изменений, что обеспечит грамотное применение нормативов на практике.

Цели/задачи. Представить сравнительный анализ основных аспектов оценки собственности существующей нормативно-методической базы и нововведений, которые вступят в силу с принятием в апреле 2022 года новых Федеральных стандартов оценки.

Методология. В процессе исследования использовались общенаучные методы, методы научного познания, анализа и сравнения.

Результаты. В статье представлен анализ ключевых моментов изменения нормативно-методической базы, определены ключевые моменты проделанных изменений.

Выводы. Введение новых понятий и методик определения стоимости в процессе оценки вносят значительные изменения в понимание и применение принципов и допущений процесса оценки, в технику проводимых расчетов при определении стоимости, требования к итоговому документу по определению стоимости — отчету по оценке.

Ключевые слова: стандарты оценки, оценка собственности, подходы в оценке, определение рыночной стоимости активов

Financial Accounting

¹ **Elena A. Sokolova**, Candidate of Economics, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Financial Accounting at Witte Moscow University. E-mail: ases07@yandex.ru

FEDERAL ASSESSMENT STANDARDS 2022: CHANGES IN THE COST DETERMINATION METHODOLOGY

Annotation

Subject/topic The article discusses the new edition of the Federal Valuation Standards adopted in April 2022, with a detailed analysis of the upcoming changes

regarding all stages of property valuation. In the field of valuation activities, in other words, when evaluating all types of property, changes to the regulatory framework are carried out with a certain regularity; there is a real need to monitor all changes.

Goals/tasks To present a comparative analysis of the main aspects of property valuation of the existing regulatory and methodological framework and innovations that will come into force with the adoption of new Federal Valuation Standards in April 2022.

Methodology. In the course of the research, general scientific methods, methods of scientific cognition, analysis and comparison were used.

Results. The article presents an analysis of the key points of changes in the regulatory and methodological framework, identifies the key points of the changes made.

Conclusions The introduction of new concepts and methods of determining the value in the evaluation process will make significant changes in the understanding and application of the principles and assumptions of the evaluation process, in the technique of calculations carried out in determining the value, the requirements for the final document on determining the value — the evaluation report.

Keywords: *valuation standards, property valuation, valuation approaches, determination of the market value of assets*

Введение.

Оценочная деятельность, или определение стоимости различного вида активов, развивается в России с середины 90-х годов, законодательство в данной сфере пересматривается и совершенствуется с определенной периодичностью. В апреле 2022 года Приказом Правительства была утверждена новая редакция Федеральных стандартов оценки. Обновления коснулись не только общих и организационных понятий, но и внесли изменения в само определение стоимости, которая рассчитывается в результате проведения оценки.

Сегодня важно разобраться, что принципиально нового внесла апрельская редакция в процесс определения стоимости, какие изменения внесены в действующие до сегодняшнего дня правила, что безвозвратно ушло с площадки оценочной деятельности. Приказ Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200 утвердил новую редакцию Федеральных стандартов оценки. Изменен ряд категорий определения стоимости, а также полностью, включая название, поменялись и сами разделы стандартов.

В статье произведен анализ новой редакции представленных стандартов, их новые или измененные названия, понятия и категории, в них содержащиеся. Ниже представлены основные положения новых стандартов в тех разделах, которые являются основополагающими при определении стоимости всех видов собственности.

Новые понятия в Федеральных стандартах апреля 2022 года.

Федеральный стандарт №1 (ФСО I) в новой редакции называется «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)». Данный

Федеральный стандарт оценки определяет требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Общие стандарты оценки, к которым относится указанный, определяют требования к порядку проведения оценки всех видов активов и экспертизы отчетов об оценке. В данном стандарте определены позиции, которые определяют саму сущность оценочной деятельности и правила ее ведения. Помимо указанного стандарта «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», к общим стандартам отнесены 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)», федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № V).

В анализируемом законодательном документе указано, что приоритет над специальными стандартами, такими как стандарты оценки недвижимого и движимого имущества, нематериальных активов и бизнеса, имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I – ФСО VI. Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки для отдельных видов объектов оценки.

В ФСО № I дано определение стоимости, которое несколько отличается от привычного, отраженного в Законе об оценочной деятельности и текущих стандартах:

«Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки»¹.

В представляемом ФСО № I сформулированные базовые понятия, понимание которых необходимо для проведения любого рода оценки. Сформулировано, что из себя представляет «Цель оценки», что такое «Допущение», а также «Подход к оценке» и «Метод оценки». Процесс определения стоимости всех видов собственности является достаточно субъективным процессом, от мнения и профессионализма оценщика итоговый результат действительно зависим. Поэтому правильное толкование и использование в практике проведения оценки вышеуказанных понятий часто определяет точность результата и его «жизнеспособность», то есть реального применения его на практике.

В ФСО № I сформулирован и определенный итог процесса оценочной деятельности с уточнением зависимости результата оценки не только от

¹ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)

профессионального суждения оценщика, но и от конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений ее проведения.

Важным и принципиально новым в отличие от текущих стандартов оценки является определение «Существенности» в процессе оценки. «Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки».² В данном предложении важно заявление о том, что степень влияния той или иной информации может, и скорее всего должна, отличаться при разных вариантах использования данной информации

«Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности»³. Уточнение про отсутствие количественного измерения в совокупности с указанием возможности использования фактически *только* профессиональное суждение оценщика, делает процесс оценки все более субъективным.

ФСО № I указывает на возможности изменения степени существенности в зависимости от установленных целей оценки, а также прочих условий, которые влияют на конечный результат. Подробно ФСО № I говорит о таких понятиях как «должен», «следует», «может». Впервые нормативная база оценочной деятельности представляет не просто экономическую, а философски — юридическую трактовку понятий, которые играют важную роль при проведении процесса определения стоимости. Фактически законодательно закрепило очень высокий уровень субъективизма при определении стоимости активов всех типов сложности и различной принадлежности.

«...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»⁴.

Законодательные формулировки понятий такого рода с одной стороны предоставляют большую свободу специалисту, проводящему оценку, с

2 Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)

3 Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)

4 Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)

другой стороны обязывают обосновывать все высказываемые предположения, умозаключения, привязывая их к понятийным глаголам «должен», «следует» и «может».

Новые виды стоимости в Федеральный стандарт № 2 «Виды стоимости (ФСО II)» по своей сути также отличается от текущего стандарта ФСО №II, который регламентирует виды определяемой стоимости. Непосредственно в 1 Разделе указан принципиально новый термин для законодательства по оценке – предпосылки стоимости. «1. Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. 2. Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки».⁵

Понятие «предпосылки» для процесса оценки впервые закреплено на законодательном уровне не просто определением, а непосредственным указанием на то, что они из себя конкретно представляют. В качестве «предпосылки» должно быть указано, является ли оценка для сделки с объектом оценки или сделка не предполагается, а участники процесса могут быть неопределенными лицами. Отсюда вытекает определения «рыночных» и «нерыночных» предпосылок. Первый вариант характерен для сделки с гипотетическими участниками, второй – для конкретных лиц.

Аналогично с действующими стандартами особое место уделяется понятию «Наиболее эффективное использование оцениваемого объекта». Характеризующие признаки такого использования не претерпели никаких изменений по сравнению с текущими стандартами. С указанием соблюдения условий физически возможного, юридически допустимого и финансово обоснованного использования объекта для выбора наиболее эффективного использования в ФСО предусмотрен процесс ликвидации, как одного из вариантов использования отличного от текущего.

Отдельным абзацем стандартов выделено понятие «Ликвидация». Данный момент представляет интерес при проведении любого финансового анализа, оценка собственности не является исключением. Стоимость, определяемая в процессе ликвидации, никогда не будет являться рыночной. Какой именно из видов стоимости будем определять во многом зависит от фактора тех же предпосылок, только теперь относительно процесса ликвидации. Согласно последним ФСО процесс ликвидации представляет не только прекращение использования объекта как такого, но и распродажу его по частям или проведение утилизации. Законодательно закреплено, что ликвидация может проводиться и в порядке добровольной продажи, и носить характер вынужденной сделки. Условия вынужденной продажи как правило сокращают круг потенциальных покупателей и ограничивают

5 Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)

доступную информацию об объекте. Данное условие не может не влиять на цену сделки.

Новые виды стоимости в Федеральных стандартах апреля 2022 года.

В разделе «Особенности определения видов стоимости» в ФСО №2 отражено одно из важнейших новшеств принятого законодательства по оценочной деятельности – введен вид стоимости «равновесная». Еще одно отличие в обозначении видов стоимостей по сравнению с действующими стандартами, это указание, что могут быть определены «...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)».⁶

Определение равновесной стоимости усиливает тот эффект наложения ответственности на специалиста – оценщика, которому уже положено начало с определением понятий «существенности» и «предпосылки».

Равновесная стоимость принципиально отличается от рыночной, которая с 1994 года была в безусловном приоритете при проведении оценки. Равновесная стоимость представляет такую денежную сумму, за мог бы состояться бы обмен объекта оценки между конкретными сторонами и отражающая интересы этих сторон. «Равновесная стоимость, в 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».⁷

Фактически стандарт о видах стоимости разъясняет разницу между ситуациями вынужденной и добровольной продажи актива целиком или по частям, определяя тем самым предпосылки для определения того или иного вида стоимости. Становится понятным, что один и тот же объект на одну и ту же дату оценки в зависимости от предпосылок будет иметь определенный вид стоимости и разные стоимостные величины. Новый стандарт ФСО №2 предоставляет возможность нахождения более широких числовых рамок при определении стоимости объекта, предполагая возможность определения различного вида стоимости, отличной от рыночной.

Процесс оценки с допущениями и ограничениями в Федеральных стандартах апреля 2022 года.

Федеральный стандарт оценки №3 «Процесс оценки (ФСО III)» характеризует все этапы ее проведения. В ФСО №3 отдельные разделы посвящены «Допущениям» и «Ограничениям». «В процессе оценки могут

6 Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)

7 Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)

быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки...»⁸.

Принципиальным отличием нового стандарта в области проведения процесса оценки является усиленное внимание к Заданию на оценку. Если предыдущие стандарты начинали процесс оценки с этапа «Заключение договора», то новые в первую очередь заставляют стороны «на берегу» договориться насчет задания на оценку. Сразу следует сказать, что впервые в российской практике появились стандарт, который целиком посвящен заданию на оценку. Федеральный стандарт №4 «Задание на оценку (IV)» предполагает подробное описание задания на оценку, исследование всех ограничений и допущений, формулировку предпосылок и прочие моменты, которые нашли отражение в предыдущих стандартах.

Федеральный стандарт №5 «Подходы и методы оценки (ФСО V)» представляет затратный, сравнительный и доходный подходы в оценке с несущественными уточнениями внутри методов оценки. Существенных изменений характеристика методики оценки, а также принципы используемых подходов и методов в новой редакции стандартов не приводится.

Федеральный стандарт «Отчет об оценке (ФСО VI)» прописывает процесс составления отчета об оценке, подробно исследует содержание такого отчета с указанием обязательных ссылок на информационные достоверные источники. Все новшества, вводимые принимаемыми стандартами, непосредственно касаются всех вариантов использования информации: достоверные источники, аргументированные допущения и ограничения, грамотные предпосылки.

Заключение.

Совершенствование законодательства, введение новых понятий и стандартов, непосредственно влияет на процессы прикладной экономики. Определение стоимости всех видов собственности, или оценка активов, не является исключением. Нормативно-законодательная база оценочной деятельности 2022 году в который раз претерпела значительные изменения, которые были вызваны значительными переменами в экономике страны в целом и отдельных ее сегментах.

Для получения действительно корректных результатов, которые бы отвечали требованиям времени, необходимо тщательное изучение всех нюансов, которые вносятся в качестве изменений в законодательную и нормативно-методические основы осуществления той или иной деятельности.

8 Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)

Задачей данной статьи было проведение детального изучения и проведение анализа основных изменений, которые нашли отражение в последней редакции стандартов оценки, которые были приняты в апреле 2022 года.

Приказ о принятии данных стандартов вступит в силу в октябре 2022 года. Изучение вносимых изменений является обязательным этапом, предшествующим применению вводимых новшеств, который принесет в дальнейшем более эффективные результаты в области оценочной деятельности.

Список источников:

1. Власова, Иванова (2019) – Власова В.М., Иванова Н.А. Управление стоимостью капитала // Актуальные проблемы экономики и управления. 2019. № 1 (1). С. 7-13.
2. Дементьева, Галас (2019) – Дементьева С.Я., Галас О.С. Теоретико – методические аспекты формирования учетной информации о собственном капитале / Научные труды Южного филиала Национального университета биоресурсов и природопользования Украины «Крымский агротехнологический университет». Серия: Экономические науки. 2019. № 152. С. 134-140.
3. Маленкова, Кузьмина (2018) – Маленкова Л.А., Кузьмина И.А. Методология оценки эффективности финансово-хозяйственной деятельности подразделений УИС//Научное обозрение. Серия 1: Экономика и право. 2018. № 4. С. 45-47.
4. Шеремет, Сайфулин (2019) – Шеремет А.Д., Сайфулин Р.С. Финансы предприятий. Учебное пособие. -М.: Инфра-М, 2019. -343с.
5. Эскиндаров (2018) - Эскиндаров, М.А. Оценка стоимости бизнеса / М.А. Эскиндаров; под ред., Федотова М.А. под ред. – М.: КноРус, 2018. - 256 с.
6. Масленкова (2017) - Масленкова, О.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / О.Ф. Масленкова. – М.: КноРус, 2017. – 288 с.
7. Васильев (2014) – Васильев Д.А. Необходимость оценки стоимости предприятия в современном бизнесе // Студенческий научный форум: материалы VI Международной студенческой научной конференции. М., 2014. [Электронный ресурс]. URL: <https://scienceforum.ru/2014/article/1400051>

3

Reference:

1. Vlasova, Ivanova (2019) – Vlasova V.M., Ivanova N.A. Capital cost management // Actual problems of economics and management. 2019. No. 1 (1). pp. 7-13.
2. Dementieva, Galas (2019) – Dementieva S.Ya., Galas O.S. Theoretical and methodological aspects of the formation of accounting information about equity / Scientific works of the Southern branch of the National University of Bioresources and Environmental Management of Ukraine "Crimean Agrotechnological University". Series: Economic Sciences. 2019. No. 152. pp. 134-140.
3. Malenkova, Kuzmina (2018) – Malenkova L.A., Kuzmina I.A. Methodology for assessing the effectiveness of financial and economic activities

of the divisions of the UIS//Scientific review. Series 1: Economics and Law. 2018. No. 4. pp. 45-47.

4. Sheremet, Saifulin (2019) – Sheremet A.D., Saifulin R.S. Enterprise finance. Textbook. -M.: Infra-M, 2019. -343s.

5. Eskindarov (2018) – Eskindarov M.A. Business valuation / M.A. Eskindarov; ed., Fedotova M.A. ed. - M.: KnoRus, 2018. - 256 p.

6. Maslenkova (2017) – Maslenkova O.F. Valuation of the enterprise (business) / O.F. Maslenkova. – M.: KnoRus, 2017. – 288 p.

7. Vasiliev (2017) – Vasiliev D.A. The need to assess the value of an enterprise in modern business // Student Scientific Forum: materials of the VI International Student Scientific Conference. Moscow, 2014. [Electronic Resource].URL:<https://scienceforum.ru/2014/article/14000513>