

Федеральный Стандарт Оценки № 2 «Виды стоимости» (ФСО 2)

1. Рыночная и другие виды стоимости представляют собой формальные обобщения наблюдаемых в экономике финансовых условий сделок купли-продажи, кредитных, торговых, инвестиционных и учетных операций. Все виды стоимости определяются государственными и/или профессиональными нормативами и стандартами. Значение какого-либо вида стоимости объекта оценки выражается денежной величиной, рассчитываемой на определенную дату.
2. Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон 135-ФЗ) даны определения следующих видов стоимости ¹:
 - рыночной,
 - инвестиционной,
 - ликвидационной.
3. Оценщик должен употреблять слово «стоимость» только с определением, указывая вид стоимости.
4. При оценке всех указанных в п. 2 настоящего Федерального Стандарта Оценки видов стоимостей фундаментальным предположением является завершение гипотетической сделки с объектом оценки (завершение срока рыночной экспозиции объекта оценки) в дату оценки. Определение указанных в п.2 настоящего Федерального Стандарта Оценки видов стоимости при условии начатого в дату оценки срока рыночной экспозиции не допускается.
5. В дополнение к определениям 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" фундаментальными предположениями, лежащими в основе определения видов стоимости, без которых определение соответствующего вида стоимости невозможно, также являются:
 - а) для рыночной стоимости:
 - отсутствие какого бы то ни было принуждения продавца и/или покупателя к совершению сделки, а также отсутствие их предварительного сговора или договора относительно условий сделки;
 - типичная рыночная мотивация покупателя;
 - типичная рыночная информированность продавца и покупателя об объекте оценки;
 - типичный для объектов такого же типа, как объект оценки, способ информирования о его продаже потенциальных покупателей;
 - достаточный для получения информации всеми заинтересованными в покупке объекта оценки лицами срок рыночной экспозиции;
 - денежная оплата за объект оценки, завершённая в дату оценки.
 - б) для инвестиционной стоимости:

¹ В законе дано также определение кадастровой стоимости, однако в связи с тем, что в настоящее время кадастровая стоимость не определяется в рамках 135-ФЗ, в настоящем Федеральном Стандарте Оценки она не упоминается

- отсутствие какого бы ни было принуждения продавца и покупателя к совершению сделки;
 - наличие у покупателя особой, нетипичной рыночной мотивации, что выражается в его требовании условий сделки, отличающихся от типичных рыночных;
 - информированность покупателя об объекте оценки, степень которой превышает типичную рыночную, что обуславливает его особую, нетипичную рыночную мотивацию;
 - денежная оплата за объект оценки, завершённая в дату оценки.
- в) для ликвидационной стоимости:
- наличие однозначно идентифицированного внешнего принуждения продавца к совершению сделки, вынуждающего его снижать цену объекта оценки для достижения более короткого, чем рыночный срок экспозиции, срока продажи объекта оценки;
 - типичная рыночная мотивация покупателя;
 - типичная рыночная информированность покупателя об объекте оценки;
 - типичный для объектов такого же типа, как объект оценки, способ информирования о его продаже потенциальных покупателей;
 - сокращённый по сравнению с типичным сроком экспозиции срок для получения информации всеми заинтересованными в покупке объекта оценки лицами;
 - денежная оплата за объект оценки, завершённая в дату оценки.
6. Использование в оценке видов стоимости из перечисленных в п. 2 настоящего Федерального Стандарта Оценки иных фундаментальных допущений не допускается.
7. Оценка инвестиционной стоимости должна содержать указание на потенциального инвестора, а также на его специальные, особые возможности и связанные с ними требования к объекту оценки.
8. Оценка ликвидационной стоимости должна содержать указание на условия продавца с обстоятельствами вынужденной продажи по уровню скидки (дисконта) и/или по уменьшению срока рыночной экспозиции.
9. При заключении договора на оценку (формировании задания на оценку) вид оцениваемой стоимости обсуждается и согласовывается между заказчиком и оценщиком и/или надлежащим представителем юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, исходя из целей заказчика и обстоятельств предполагаемого использования результата оценки. Оцениваемый вид стоимости должен соответствовать цели оценки и назначению оценки.
10. Оценщик может выбрать вид оцениваемой стоимости из перечисленных в п. 2 настоящего Федерального Стандарта или из других источников, либо сформулировать вид оцениваемой стоимости самостоятельно. Во всех случаях точная формулировка вида стоимости, ее источник, обоснования выбора вида стоимости оценщиком, а также фундаментальные

предположения, используемые для этого вида стоимости, должны быть включены в отчет об оценке в явном виде.

11. Оценка видов стоимости, отличных от перечисленных в п. 2 настоящего Федерального Стандарта Оценки, не освобождает оценщика от требований допустимости отчёта об оценке и достоверности его результата.
12. В соответствии со статьями 2 и 7 Федерального Закона 135-ФЗ, настоящий Федеральный Стандарт Оценки признает следующие виды стоимости, использующиеся в ведомственных нормативах:

рыночная стоимость по МСО	МСО-2020 ... расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между независимыми покупателем и продавцом, желающими этой сделки, когда стороны действуют каждый со знанием дела, после надлежащего маркетинга, благоразумно и без принуждения.
справедливая стоимость по МСФО	Приказ Минфина РФ от 28.12.2015 № 217н, Приложение № 40. Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.
справедливая рыночная стоимость предмета залога	Положение Банка России N 570-П от 26.12.2016 г. ... признается справедливой рыночной стоимостью предмета залога при условии его реализации в срок не более 365 дней.
текущая восстановительная	Положение ЦБ РФ от 26.03.2007 № 302-П Сумма денежных средств, подлежащая уплате организацией на дату проведения переоценки в случае необходимости замены какого-либо объекта с учетом его износа на дату переоценки и всех затрат на приобретение, доставку, монтаж и ввод в эксплуатацию.
чистая стоимость реализации	МСФО-2, пп. 28-33. Приказ Минфина РФ от 28.12.2015 № 217н, Приложение 2. Рыночная стоимость за вычетом ожидаемых расходов продавца на подготовку, сопровождение и оформление продажи актива или товара (сумма, получаемая в итоге продавцом, а не та, что уплачена покупателем).
таможенная	Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 500 "О порядке определения таможенной стоимости товаров, перемещаемых через таможенную границу Российской Федерации"
стоимость-в-пользовании	МСФО 36. Приказ Минфина РФ от 28.12.2015 №

	217н Приложение 23 Текущая стоимость финансовых потоков от учетной генерирующей поток единицы, дисконтированных по внутренней ставке конечной доходности предприятия.
возмещаемая стоимость	Приказ Минфина РФ от 28.12.2015 № 217н Приложение 23, МСФО 36 Большее значение из двух: рыночной стоимости доходного актива и его стоимости-в-пользовании. МСФО 36,
равновесная стоимость	МСО-2020, п. 50.1 ... расчетная цена в сделке передачи актива или обязательства между осведомленными и желающими сделки сторонами, которая отражает соответствующие интересы этих сторон, то есть, справедлива для двух конкретных рассматриваемых сторон, с их соответствующими выгодами или потерями, которые каждая получит или потеряет от этой сделки.

13. Особенности оценки видов стоимости, приведённых в п. 12 настоящего федерального стандарта оценки приводятся в специальных стандартах оценки.