



*в интересах
оценщика!*

Ассоциация
«СРОО «Экспертный совет»



Союз судебных экспертов
«Экспертный совет»

МРз–2/26 от 15.04.2026

реквизиты документа

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор Ассоциации
«СРОО «Экспертный совет», к.э.н.



/М.О. Ильин/

УТВЕРЖДАЮ
Председатель Правления Союза судебных
экспертов «Экспертный совет», к.э.н.



/В.И. Лебединский/

МЕТОДИЧЕСКИЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ

по использованию формулировки «принятие управленческих решений»
в качестве цели оценки

1. Методические разъяснения (далее — МРз) носят рекомендательный характер, предназначены для заключения договоров на проведение оценки и подготовки отчетов об оценке.

2. Цель оценки.

2.1. Закон об оценке разделяет цели оценки: для совершения сделок с объектами оценки и иные цели (ст.2 [1]).

2.2. Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее:

- случаи обязательной оценки, установленные законодательством РФ [с указанием ссылок на конкретные положения НПА¹ РФ, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки] и в ст.8 Закона об оценке;
- и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (п. 9 ФСО I).

2.3. Согласно Письму Минэкономразвития России от 25.05.2023 №ОГ-Д20-4719, 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 оценка².

3. Связь цели оценки, предпосылок, допущений, вида стоимости и результата оценки.

3.1. Цель оценки формирует предпосылки стоимости — исходные условия ее определения (п. 1 ФСО II).

3.2. Предпосылки стоимости включают в том числе информацию о предполагаемой сделке или ином использовании объекта оценки, участниках сделки или пользователях объекта

¹ Здесь и далее — нормативно-правовые акты

² <https://www.fsosro.ru/files/5559.aspx>

(п. 3 ФСО II). Типичные предпосылки содержатся в определении каждого из видов стоимости (п. 10 ФСО II).

3.3. Предпосылки оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки (п. 2 ФСО II).

3.4. Предпосылки 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 (п. 11 ФСО II).

3.5. 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). Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (п. 15 ФСО I).

3.6. Задание на оценку должно содержать в том числе цель оценки, которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения НПА РФ, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо [данное относится к указанию ссылок на НПА]) (пп.2) п.3 ФСО IV);

3.7. Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки (п.9 ФСО III).

3.8. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки (п.2 ФСО V³).

3.9. Таким образом, цель оценки формирует предпосылки (исходные условия: сделка, ее участники или использование объекта) которые влияют на выбор вида стоимости (типичные предпосылки есть в определении каждого вида стоимости), допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и в итоге на результат оценки. Цель оценки должна быть сформулирована достаточно однозначно и полно, для формирования соответствующих ей предпосылок.

4. При отдельных целях определения рыночной стоимости могут использоваться различные предпосылки и допущения, исходные данные, методики оценки и их реализация, что существенно влияет на результат оценки, например:

- ограничение использования объекта, например по фактическому (текущему);
- сокращение срока экспозиции по сравнению с типичными рыночными;
- ограничение способов экспозиции;
- ограничение круга потенциальных покупателей;
- методические особенности оценки, например: при изъятии имущества для государственных нужд, залога, оспаривания кадастровой стоимости, постановки на баланс;
- учет правовых рисков и ограничений оборота, относящихся к объекту оценки, отчуждаемому праву или предполагаемой сделке, например: риски оспаривания, неснятые аресты, иные обременения и ограничения распоряжения имуществом;
- учет обременений;
- учет существенной информации об объекте;

³ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.

- допущения о техническом или юридическом состоянии объекта;
- оценка совокупности имущества как единого объекта сделки или каждый объект по отдельности как самостоятельный объект сделки;
- набор допущений применительно к оценке имущества, регулируемого специальными ФСО (например, п.7 ФСО № 10).

5. Положения действующих ФСО относительно конструкции цели, предпосылок, вида стоимости и допущений сформированы на основе Международных стандартов оценки (МСО), поэтому содержательно повторяют в части этих вопросов, соответственно МСО также требуют указания конкретной однозначной цели оценки (см. далее Приложение 1).

6. Принятие управленческих решений как цель оценки

6.1. Формулировка «принятие управленческих решений» исторически появилась в п 4. ФСО № 2 от 20.07.2007⁴: 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, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

6.2. В следующей версии ФСО №2 от 20.05.2015⁵ формулировка «принятие управленческих решений» была исключена, в действующих федеральных стандартах оценки она также отсутствует.

6.3. Формулировка «принятие управленческих решений» без указания в отношении какой сделки или использования объекта оценки предполагается принять решение не является однозначной, допускает многообразие вариантов. Использование такой формулировки требует уточнения, в отношении какой сделки или иного использования результата оценки предполагается принять управленческое решение, например: «для принятия управленческих решений о целесообразности совершения сделки купли-продажи», «для принятия управленческих решений по заключению договора залога» и т.д.

6.4. Ненадлежаще сформулированная неоднозначная формулировка цели оценки не позволяет сформировать необходимые предпосылки стоимости, исходные данные, допущения и выбрать применимые методы, то есть они устанавливаются бесосновательно, что допускает их вариативность и соответственно разные результаты оценки.

6.5. Такая формулировка формально заполняет соответствующий пункт задания, но при отсутствии дальнейшей конкретизации не выполняет нормативную функцию цели оценки — устанавливать контекст (являться источником) для определения предпосылок стоимости и допущений, являться критерием для проверки их разумности. По своим правовым последствиям такой пункт не обеспечивает выполнение требований, при этом является более опасным, поскольку создаёт ложную видимость соответствия.

7. Содержание формулировки «принятие управленческих решений».

7.1. Понятие «принятие управленческих решений» или «управленческие решения» не установлено в законодательстве РФ.

7.2. В судебной практике⁶ данные словосочетания являются терминами с устоявшимся специальным юридическим содержанием. Суды, как правило, придерживаются позиции, что

⁴ Приказ Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 № 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»

⁵ Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»

⁶ напр., «Обзор судебной практики разрешения споров, связанных с установлением в процедурах банкротства требований контролирующего должника и аффилированных с ним лиц» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ

управленческое решение — это властное волеизъявление лица, обладающего организационно-распорядительными или административно-хозяйственными функциями, направленное на достижение целей организации, влекущее юридические и экономические последствия.

7.3. В отличие от законодательства, в методической и научной литературе понятие «управленческое решение» является одной из наиболее часто используемых терминов и применяется достаточно широко. Например, управленческое решение — это:

- выбор, который должен сделать руководитель в процессе осуществления им функций управления и решения конкретных организационных задач. Управленческое решение призвано обеспечить продвижение к поставленным перед организацией ориентирам, целям. Поэтому наиболее эффективным управленческим решением явится выбор, который будет реализован и внесет наибольший вклад в достижение конечной цели⁷;
- творческое, волевое действие субъекта управления, которое основывается на знании объективных законов в сфере функционирования управляемой системы и анализа информации об её функционировании⁸.

7.4. Управленческие решения могут включать:

- внутренние управленческие решения — это выбор заказчиком варианта поведения внутри организации, который сам по себе не порождает гражданско-правовых и экономических последствий;
- юридически значимые действия/решения — это действия, с которыми закон, договор, устав или корпоративная процедура связывают правовые последствия.

8. Судебная практика (см. Приложение 2) исходит из следующего:

- необходимость однозначной идентификации цели оценки и использования отчета об оценке в указанных в нем целях;
- невозможность использования формулировки «принятие управленческих решений» для иных целей, в том числе совершения сделок;
- невозможность использования отчета об оценке, подготовленного для одной цели для иных целей.

9. Уточнение задания на оценку.

9.1. Задание на оценку согласовывается [совместно] заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой путем подписания в составе договора на оценку или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку (п.2 ФСО IV);

9.2. Уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке (п.2 ФСО IV).

9.3. При согласовании в процессе оценки (до составления отчета об оценке) с заказчиком оценки задания на оценку цель оценки должна быть установлена однозначно с возможностью ее четкой идентификации, в том числе путем уточнения/изменения задания на оценку, подписания дополнительного соглашения к договору на оценку, иное (при возможности документального подтверждения).

10. Специфика закупочных процедур.

10.1. В рамках закупок встречаются случаи, когда заказчики оценки в конкурсной документации указывают в качестве цели оценки – «для принятия управленческих решений».

29.01.2020); Определение Конституционного Суда РФ от 30.09.2025 № 2134-О; Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 16.02.2026 N Ф04-6136/2018 по делу № А27-13169/2016, и др.

⁷ Экономика и право: словарь-справочник. — М.: Вуз и школа. Л. П. Кураков, В. Л. Кураков, А. Л. Кураков. 2004.

⁸ https://ru.wikipedia.org/wiki/Управленческое_решение

10.2. В законодательстве РФ установлены требования по внесению изменений в извещение и конкурсную документацию (напр., ч. 11 ст. 4 Закона № 223-ФЗ, ч. 4 ст. 42 ФЗ № 44-ФЗ, за исключением наименования объекта закупки и увеличения размера обеспечения заявки). Потенциальным участникам конкурсных процедур (оценщикам / оценочным компаниям) рекомендуется в зависимости от периода окончания закупочных процедур:

- внести предложения, замечания, запросы о разъяснении документов по торгам), если итоги закупки еще не подведены;
- направить изменение задания на оценку заказчику, после окончания закупки.

11. В случае недостижения результата по внесению изменений в задание на оценку (цель оценки в задании на оценку осталась «для принятия управленческих решений») исполнителю следует:

11.1. Принять доступные меры по выяснению мотива проведения заказчиком оценки и дальнейшему использованию результатов оценки путем анализа имеющихся документов и информации.

11.2. Если по итогам проведенного анализа можно сделать однозначный вывод о цели оценки, в отчете об оценке могут быть приведены эти основания, указаны соответствующие предпосылки, допущения и ограничения оценки и проведен расчет стоимости на основании таких исходных данных.

11.3. Если по итогам проведенного анализа нельзя сделать однозначный вывод о цели оценки, то возможно:

- провести (с соблюдением требований пп. 3 п. 2 ФСО VI) оценку для внутренних управленческих решений (см. п.7.4), при этом для сокращения рисков последующего неправомерного использования отчета об оценке рекомендуется дополнительно указать⁹, что отчет об оценке не может быть использован в иных целях, в том числе случаев обязательной оценки согласно ст. 8 Закона об оценке, совершения сделок и иных юридически значимых действий с правовыми и экономическими последствиями;
- или отказаться от проведения оценки в связи с невозможностью подготовить отчет об оценке в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности (ст.14 [1])¹⁰.

Источники:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 28.07.1998 № 135-ФЗ.
2. Федеральный закон от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».
3. Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».
4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.

⁹ Анализ судебной практика показывает, что Суды при принятии решений учитывают указания на такие ограничения, содержащиеся в отчетах об оценке.

¹⁰ Оценщик вправе отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы

6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
10. А.В. Каминский, М.О. Ильин, В.И. Лебединский и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник — М., 2021. — 418 с.
11. Экономика и право: словарь-справочник. — М.: Вуз и школа. Л. П. Кураков, В. Л. Кураков, А. Л. Кураков. 2004.

Приложение 1. Положения Международных стандартов оценки (International Valuation Standards, Effective 31 January 2025)

Стандарт МСО, пункт	Оригинал	Перевод
IVS 102 Bases of Value (Стандарт 102, Виды стоимости), п. 10.01	Bases of value describes the fundamental premises or requirements on which the reported values will be based. It is critical that the basis (or bases) of value be appropriate to the terms and intended use of the valuation, since a basis of value may influence or dictate the valuer's selection of methods, inputs and assumptions, and the ultimate value.	Вид стоимости описывает основные предпосылки или требования, на которых будет основываться определяемая стоимость. Крайне важно, чтобы вид стоимости соответствовал условиям задания и <u>предполагаемому использованию оценки</u> , поскольку вид стоимости может влиять или предопределять выбор оценщиком методов, исходных параметров и допущений, а также итоговую величину стоимости.
IVS 102 Bases of Value (Стандарт 102, Виды стоимости), п. 10.03	A premise of value or assumed use describes the circumstances of how an asset and/or liability is used. Different bases of value may require a particular premise of value or allow the consideration of multiple premises of value; (a) highest and best use, (b) current use/existing use, (c) orderly liquidation, and (d) forced sale.	Предпосылка стоимости или предполагаемое использование описывает обстоятельства, при которых используется актив и/или обязательство. Разные виды стоимости могут требовать определенной предпосылки стоимости либо допускать рассмотрение нескольких предпосылок стоимости: (a) наиболее эффективное использование; (b) текущее / существующее использование; (c) упорядоченная ликвидация; (d) вынужденная продажа.
IVS 103 Valuation Approaches (Стандарт 103, Подходы к оценке)	Valuation Approaches requires the valuer to consider and select the most relevant and appropriate valuation approaches for the valuation of the asset and/or liability based on its intended use(s).	Стандарт «Подходы к оценке» требует, чтобы оценщик рассмотрел и выбрал наиболее релевантные и надлежащие подходы к оценке для оценки актива и/или обязательства исходя из предполагаемого использования оценки
IVS 103 Valuation Approaches (Стандарт 103, Подходы к оценке), п.10.04	The goal in selecting valuation approaches and methods for an asset and/ or liability is to find the most appropriate method under the particular circumstances of the valuation. No single method is suitable in every possible situation. In their selection process, the valuer should consider at a minimum: (a) the appropriate basis(es) of value and premise(s) of value, determined by the terms and intended use of the valuation...	Цель выбора подходов и методов оценки для актива и/или обязательства состоит в том, чтобы определить наиболее подходящий метод в конкретных обстоятельствах данной оценки. Ни один отдельный метод не является пригодным для всех возможных ситуаций. При выборе оценщик должен учитывать как минимум: (a) надлежащую вид (виды) стоимости и предпосылки стоимости, определяемые условиями задания и предполагаемым использованием оценки;

Приложение 2. Судебная практика

№ п/п	Цитата из Решения суда	Источник
1	<p>В статье 10 закона об оценочной деятельности указано, что договор на проведение оценки должен содержать цель оценки. Поскольку на это условие договора указано в законе, оно является существенным условием любого договора на проведение оценки. Представленный в дело контракт ... содержал задание на определение рыночной стоимости спорного земельного участка без указания в нем цели оценки. В разделе III приложения № 3 к техническому заданию указано, что отчет об оценке ввиду отсутствия конкретных целей и предполагаемого использования не может являться основанием для формирования цены при отчуждении земельного участка, а является величиной, необходимой для принятия обоснованного управленческого решения относительно объекта оценки. В пункте 4.2 отчета указано, что ни заказчик, ни оценщики <u>не могут использовать отчёт иначе</u>, чем это предусмотрено договором на оценку. То есть при заключении договора стороны установили, что отчет, и как следствие, указанная в нем стоимость участка, <u>не может являться основанием для формирования цены при его отчуждении</u>. В отсутствие существенного условия договора на проведение оценки – цели оценки, суд воспринимает выданный ответчиком отчет письменной консультацией специалиста заказчику. Потери у последнего [муниципального образования] возникли вследствие поведения уполномоченного органа местного самоуправления, передавшего участок на торги по цене, которая, в силу договора и отчета об оценке не могла быть применена в качестве начальной цены продажи.</p>	<p>Решение АС Краснодарского края от 30 мая 2017 г. по делу № А32-1472/2017</p>
2	<p>Ссылки истца на составленный ... отчет об оценке по определению рыночной стоимости имущества ... как на доказательство передачи ответчику суглинка ... <u>судом отклоняются</u> по следующим основаниям... В-третьих, целью оценки являлось использование результатов оценки <u>для принятия управленческих решений</u>. При этом оценщиком указано, что результаты оценки не могут быть документом доказательственного значения при совершении иных хозяйственных и коммерческих сделок.</p>	<p>Решение АС Ставропольского края от 16 июля 2025 г. по делу № А63-18642/2023</p>
3	<p>...в отчете об оценке допущены следующие нарушения: на стр. 2 и 5 оценщик указывает, что отчет подготовлен с целью консультирования заказчика о величине рыночной стоимости объекта оценки <u>для принятия управленческих решений</u>. Что отчет составлен для оспаривания кадастровой стоимости нет информации для отчета</p>	<p>Решение Ставропольского краевого суда № 3А-319/2021 3А-319/2021(3А-701/2020;)-М-662/2020 3А-701/2020 М-662/2020 от 13 мая 2021 г. по делу № 3А-319/2021</p>
4	<p>Указанные выше отчеты об оценке содержат прямое указание о том, что целью оценки являлось определение рыночной стоимости объектов оценки <u>для управленческого решения</u>.</p> <p>Кроме того, <u>отчет об оценке</u> основных средств, используемый для их переоценки, <u>должен содержать прямое указание</u> о том, что оценка проведена именно для целей переоценки стоимости основных фондов для отражения ее в бухгалтерском учете. Отчет об оценке рыночной стоимости <u>для иных целей не может быть использован</u> для переоценки основных средств в целях бухгалтерского учета и налогообложения. Подготовленные обществом отчеты, рассматриваемые в настоящем деле, необходимой информации не содержат.</p>	<p>Решение Арбитражного суда Тверской области от 10 апреля 2023 г. по делу № А66-2304/2023</p>
5	<p>Отчет об оценке основных средств, используемый для их переоценки, должен содержать прямое указание о том, что оценка проведена именно для целей переоценки стоимости основных фондов для отражения ее в бухгалтерском учете. Отчет об оценке рыночной стоимости <u>для иных целей не может быть использован</u> для переоценки основных средств в целях бухгалтерского учета и налогообложения.</p>	<p>Решение Арбитражного суда Ульяновской области от 28.08.2017 по делу № А72-7522/2016</p>

6	<p>При этом в отчете оценщика от 11.08.2008 прямо указано на то, что определение рыночной стоимости принадлежащего налогоплательщику имущества <u>произведено для целей купли-продажи.</u></p> <p>Отчет об оценке основных средств, используемый для их переоценки, <u>должен содержать прямое указание</u> о том, что оценка проведена именно для целей переоценки стоимости основных фондов для отражения ее в бухгалтерском учете. Отчет об оценке рыночной стоимости <u>для иных целей не может быть использован</u> для переоценки основных средств в целях бухгалтерского учета и налогообложения.</p>	<p>Постановление Тринадцатого Арбитражного Апелляционного суда от 14.09.2011 и Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 02.12.2011 г. № Ф07-14162/10 по делу № А05-8296/2010</p>
7	<p>Вместе с тем, <u>суд не принимает</u> для расчета в счет компенсации доли, стоимость долей, определенных специалистом, при отчуждении на открытом рынке т.к. оценка доли в имуществе по данному делу применяется <u>для иных целей</u></p>	<p>Решение Чайковского городского суда Пермского края от 24 ноября 2020 г. по делу № 2-881/2020~М-766/2020</p>
8	<p>...суды согласились с выводами налогового органа об отсутствии у общества права использовать данный отчет для переоценки основных средств в целях бухгалтерского учета, поскольку в отчете имеются существенные недостатки, исключающие его использование для указанных целей. В частности, суды отметили, что <u>в отчете не содержится прямого указания о том, что оценка проведена именно для целей переоценки</u> стоимости основных фондов для отражения ее в бухгалтерском учете.</p>	<p>Определение Верховного Суда РФ от 12.03.2020 N 306-ЭС20-2596 по делу N А12-7009/2019</p>
9	<p>Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон № 135-ФЗ) установлены общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки (статья 11), в частности отчет об оценке объекта оценки <u>не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.</u></p> <p>Отчет об оценке должен содержать сведения <u>о целях и задачах проведения оценки</u>, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете, являющихся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.</p>	<p>Решение АС Курганской области от 27.03.2026 по делу № А34-8973/2025</p>
10	<p>... отчет об оценке должен содержать сведения о целях и задачах проведения оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете, являющихся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.</p> <p>Отчет № 485/2025 содержит сведения о том, что оценка объекта произведена специалистом-оценщиком <u>с учетом цели оценки</u> - определение рыночной стоимости арестованного имущества для его реализации в рамках исполнительного производства.</p>	<p>Решение АС Вологодской области от 20.03.2026 по делу № А13-12857/2025</p>
11	<p>...отчет оценщика должен содержать сведения <u>о целях и задачах проведения оценки</u>, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете, являющихся,</p>	<p>Решение АС г. Москвы от 12.03.2026 по делу № А40-340237/2025</p>

	<p>по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.</p> <p>Отчет содержит подробное описание объекта оценки, выбор подхода к оценке объекта (определение оценщиком обоснован. Оценка имущества определена оценщиком <u>с учетом цели оценки стоимости исполнительного производства</u> по правилам ст. 89, 90 ФЗ).</p>	
12	<p>оценщиком ... определена рыночная стоимость объектов недвижимости ... с целью принятия заказчиком - <u>управленческих решений</u>.</p> <p>В отчете ... на стр. 5 указано ограничение: «Итоговая стоимость может быть применена только <u>для принятия управленческих решений</u>. Использование результатов оценки в иных целях не допускается. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов». На стр. 7 «Результат оценки предполагается использовать <u>для принятия управленческих решений</u>». Таким образом, оценщик поставил ответчика в известность, что результат оценки можно использовать лишь для принятия управленческих решений. Оценщик не предполагал использование результатов оценки для совершения сделки или их использование в случаях обязательной оценки согласно ст. 8 Закона об оценочной деятельности. <u>Оценщик предполагал использование отчёта для принятия Заказчиком внутреннего корпоративного решения</u>. Использование отчета для цели оценки <u>«определение цены отступного» не предполагалось</u>.</p> <p>Таким образом, <u>отсутствует причинно-следственная связь</u> между определением рыночной стоимости зданий и земельного участка ... с целью принятия ... управленческих решений и установлением размера отступного. Так как, для установления размера отступного рыночная стоимость объектов должна быть установлена отчётом о рыночной стоимости для целей осуществления сделки....</p> <p>Оценщик обращает внимание суда на обстоятельства того, что между ней и ООО «Корпорация развития РМ» отсутствовали и отсутствуют какие-либо правоотношения, на момент заключения данного договора и в период его исполнения, ни Оценщик, ни [оценочная компания] не знали и не могли знать: - о существовании каких-либо правоотношений между АО «Мордовавтодор» и ООО «Корпорация развития Республики Мордовия»; - о планируемой сделке между АО «Мордовавтодор» и ООО «Корпорация развития Республики Мордовия» по прекращению обязательств предоставлением отступного; о том, что рыночная стоимость зданий и земельного участка определяется именно для целей заключения соглашения о предоставлении отступного.</p> <p>Ни оценщик, ни [оценочная компания] не могли предвидеть, что заказчик оценки - АО «Мордовавтодор» использует результаты оценки для целей, не предусмотренных заданием на оценку, а именно для целей определения стоимости имущества при передаче его по отступному. Ни оценщик, ни [оценочная компания] <u>не могли повлиять на дальнейшие действия</u> АО «Мордовавтодор» по использованию результатов оценки.</p>	<p>Решение АС Республики Мордовия от 15.07.2024 по делу № А39-8740/2022</p>
13	<p>В соответствии с показаниями свидетеля Белозёровой Т.В., ... ООО оказывает услуги по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества. Как руководитель ООО она заключила договор № ОН-878 возмездного оказания услуг с ООО в лице генерального директора Жидко Н.В. Выполнение работы поручено оценщику МУК Предметом договора являлась оценка рыночной стоимости принадлежащих ООО 5 имущественных комплексов на территории Истринского и Волоколамского районов Московской области: земельного участка, кадастровый (№), общей площадью 37300 кв. метров, с расположенной на</p>	<p>Приговор Истринского городского суда Московской области от 22.12.2015 по делу № 1-185/2015</p>

нём производственной базой по адресу: Московская область, Истринский район, д. Трусово, пр. Железнодорожный, д. 1; земельного участка, кадастровый (№), общей площадью 5 100 кв. метров, с расположенным на нём административным зданием по адресу: Московская область, г. Истра, ул. Коммуны, д. 8; земельного участка, кадастровый (№), общей площадью 24 500 кв. метров, с расположенным на нём асфальтобетонным заводом по адресу: Московская область, Истринский район, г. Истра, северная часть; а также земельного участка с ограждением и площадкой в г. Истре; земельного участка со зданием бытового помещения и битумохранилищем в д. Беркино Волоколамского района. Результаты оценки следовало представить в виде 5 отдельных отчётов. ...При заключении договора она общалась с генеральным директором ООО Жидко Н.В. В задании указано, что определение рыночной стоимости объектов оценки производится с целью их использования для принятия управленческих решений. Конкретные цели оценки имущества ООО «<данные изъяты>» известны не были. Неотъемлемой частью договора являлось приложение № 2 – перечень исходных данных, необходимых для проведения работ: юридическая, техническая документация, бухгалтерская информация, которые заказчик должен был предоставить. Конкретный перечень представленных ООО документов приводился в специальном разделе отчёта. Оценка рыночной стоимости объектов проводилась в соответствии с действовавшими нормативными документами. Оценка объектов недвижимости ООО «<данные изъяты>» проводилась в сентябре-октябре 2008 года. О последующем использовании ООО «<данные изъяты>» отчёта № ОН-878/1 от (Дата обезличена), отчёта № ОН-878/2 от (Дата обезличена) и отчёта № ОН-878/5 от (Дата обезличена) при определении размера имущественного вклада в уставной капитал ООО «<данные изъяты>» вышеуказанным имуществом, в ходе проведения оценочной деятельности известно не было. После составления оценщиком МУК проектов отчётов оценки объектов имущественных комплексов ООО «<данные изъяты>» в соответствии с установленным порядком они были изучены начальником отдела оценки БЕ и ею как руководителем с точки зрения соблюдения методологии и подписаны. По результатам оказанных услуг ООО составлен акт (№), который подписан заказчиком Жидко Н.В. о том, что услуги по оценке выполнены полностью и в срок, и заказчик претензий по объёму и качеству не имеет.

Из показаний свидетеля МУК, ..., следует, что он осуществляет оценочную деятельность с 2001 года, является членом некоммерческого партнёрства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков», включён в реестр оценщиков (Дата обезличена). В конце 2008 года ему было поручено проведение оценки по договору № ОН-878 возмездного оказания услуг от (Дата обезличена), заключённому между ООО в лице генерального директора Б и ООО в лице генерального директора Жидко Н.В. Он был указан в качестве оценщика в договоре. Оценка проводилась в соответствии с заданием и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, по состоянию на (Дата обезличена). Непосредственно с генеральным директором ООО Жидко Н.В. при заключении договора и оформлении задания он общался. В представленном ему задании было указано, что определение рыночной стоимости объектов оценки производится с целью их использования для принятия управленческих решений. Под этим может подразумеваться широкий спектр целей. Отчёты представляют собой мнение оценщика относительно стоимости объекта на основании имеющейся информации. Их результаты действительны на специально оговоренную дату проведения оценки. При проведении анализа и расчётов им использовалась исходная информация об объектах оценки, которую передало ООО. Информация, показатели, характеристики, использованные при оценке рыночной стоимости, получены из источников, которые являются достоверными. Дополнительная информация также получена из архива оценщика. О последующем использовании ООО «<данные изъяты>» отчёта № ОН-878/1 от (Дата обезличена), отчёта № ОН-878/2 от (Дата обезличена) и отчёта № ОН-878/5 от (Дата обезличена) при определении размера имущественного вклада в уставной капитал ООО «<данные изъяты>» вышеуказанным имуществом, в ходе проведения оценочной деятельности известно не было. После проведения оценки объектов имущественных комплексов ООО «<данные изъяты>» отчёты были переданы Б Какой-либо последующей правке они не подвергались. До и после сентября-октября 2008 года другой оценки того же или иного недвижимого имущества ООО «Истринское ДРСУ» он не проводил (том 9, л.д. 216-224).

14	<p>Суд не принял в качестве надлежащего <u>доказательства определения начальной продажной цены</u> транспортного средства - 486 000 руб., составляющей рыночную стоимость техники по состоянию на 15.03.2010, представленное истцом экспертное заключение № 07/03/2010 от 15.03.2010г., исходя из следующего : отчет не содержит сведений об осуществлении осмотра, идентификации и определения состояния оцениваемого оборудования, в то время как спор касается конкретного заложенного имущества, местонахождение которого известно; оценка автопогрузчиков проведена без осмотра, в одностороннем порядке, без участия представителя ответчика, <u>без указания цели установления рыночной стоимости залогового имущества</u>, эксперт не был предупрежден судом об уголовной ответственности. Как следует из экспертного заключения исследование стоимостных характеристик транспортных средств проводилось для целей <u>принятия Заказчиком (истцом) управленческих решений</u>, предметом исследования являлось определение стоимостных характеристик на основании информации об объектах, представленной истцом и иной информации, представленной Заказчиком, источников информации, интервью с представителями компаний, осуществляющих реализацию аналогичного имущества.</p>	<p>Постановление АС Московского округа от 20.01.2011 по делу № А40-176096/2009 [Ф05-15471/2010]</p>
15	<p>Фео так же пояснила, что в оценки стоимости акций при заявленной целей оценки «для принятия управленческих решений», подобный отчет не мог использоваться для продажи акций предприятия, так как в этом случае необходимо было заказывать отчет с соответствующей целью оценки.</p> <p>Суд при этом так же учитывает, что исходя из вышеизложенных показаний свидетелей выводы отчетов об оценке стоимости акций наименование организации <u>с целью «для принятия управленческих решений» не могли быть положены в основу стоимости акций для их реализации.</u></p>	<p>Приговор Останкинского районного суда по делу № 01-0001/2018 (01-0122/2017) от 25.01.2018</p>
16	<p>Как видно из материалов дела, ИП в отчетах об оценке указала, что они выполняются для целей реализации в рамках исполнительного производства, как начальная цена для проведения открытых торгов, тогда как отчет ООО "" <u>выполнен для принятия управленческих решений.</u></p> <p>Вместе с тем, судебная коллегия учитывает, что оценщиком встроенное помещение по адресу Чувашская, оценено значительно ниже, чем в отчете ООО "" от 25 ноября 2011 года, на что суд первой инстанции должен был обратить внимание, даже учитывая разные цели составления отчетов.</p>	<p>Определение Верховного суда Чувашской Республики от 02.04.2012 по делу № 33-997/2012г.</p>
17	<p>Между тем отчет №... от 25.06.2018 года отражает рыночную стоимость акций на дату оценки - 31.03.2018 года, которая <u>не соответствует требуемой для целей исполнительного производства</u>, указанный отчет выполнен <u>для принятия управленческих решений</u>, в том числе, для совершения сделки купли-продажи, и не может быть использован для других целей (л.д. 60, т. 1), в свою очередь, при определении стоимости акций во внимание принимались различные показатели (дебиторская и кредиторская задолженности, внеоборотные активы, перспективы деятельности предприятия, финансовая устойчивость, экономическая ситуация в стране и пр.), которые к моменту проведения оспариваемой оценки изменились, в связи с чем могла измениться и стоимость актива.</p>	<p>Апелляционное определение Московского городского суда от 18.03.2021 по делу № 33-11211/2021</p>