



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*

Ассоциация
«СРОО «Экспертный совет»



Союз судебных экспертов
«Экспертный совет»

МРЭ-7/26 от 12.10.2026

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 оценке в условиях неопределенности характеристики объекта оценки

1. Методические разъяснения носят рекомендательный характер и предназначены для подготовки отчетов об оценке, а также иных документов, использующих методологию определения стоимости (заключений специалиста, экспертных заключений по результатам экспертизы отчетов об оценке, заключений эксперта¹ и т.д.).

2. Область применения:

2.1. Методические разъяснения относятся к ситуации, при которой **невозможно однозначно установить значение количественной или качественной характеристики объекта оценки** (далее – Характеристика), при этом **оно оказывает существенное влияние** на результат оценки.

2.2. Невозможность однозначно установить значение Характеристики может являться следствием (см. Методические разъяснения по оценке на основе общедоступных источников информации [13]):

2.2.1. Фактического отсутствия информации:

- информации (документов) никогда не было;
- информация (документы) утрачены или уничтожены, в том числе умышленно.

2.2.2. Невозможности получения информации с использованием доступных Оценщику инструментов и методов в рамках действующего законодательства и сложившейся деловой практики, например:

- объективная невозможность получения достоверной информации о Характеристике на ретроспективную дату, в т.ч. в связи с утратой объекта или существенным изменением его характеристик на дату исследования;
- противодействие третьей стороны – акционеров / участников, менеджмента, конкурсного управляющего и т.д.;

¹ в качестве базы общепринятых научных и практических данных в части, не противоречащей положениям Закона о государственной судебно-экспертной деятельности [2]

- юридические ограничения (государственная, коммерческая, банковская, налоговая тайна, персональные данные, ограничения доступа к реестрам и иной охраняемой информации; санкционные ограничения);
- отсутствие финансовых, временных и/или организационных ресурсов у Заказчика оценки для предоставления Оценщику информации, получение которой не относится к процессу оценки (например, результаты технического или иного аудита).

2.2.3. Противоречий в имеющейся информации (документах) при сопоставимой достоверности такой информации².

2.3. Примеры ситуаций:

- оценка здания / автомобиля, уничтоженного пожаром, по состоянию на дату до пожара при отсутствии достоверных сведений о его состоянии на эту или близкую к ней дату;
- оценка совокупности законсервированных скважин, техническое состояние которых на дату оценки не известно и могло существенно измениться с даты, на которую производился их последний технический аудит (могут быть как в состоянии, соответствующем дате консервации, так и в состоянии полной непригодности к эксплуатации / восстановлению);
- оценка бизнеса, на стоимость которого существенное влияние оказывает исход идущего судебного процесса;
- оценка бизнеса компании, имеющей лицензию на добычу полезного ископаемого, при отсутствии достоверных сведений о запасах и/или величине затрат на рекультивацию.

3. Нормативная основа и стандарты оценки:

3.1. Российское законодательство:

3.1.1. В отношении информации для оценки:

- «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. ...» (п. 10 ФСО III [4]);
- «Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. ... В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для: информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); ...» (п. 16 ФСО I [3]);
- «... в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: ... 10) точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, ... » (п.п. 10 п. 7 ФСО VI [6]);
- «Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов,

² например, имеются два заключения по результатам технического или правового аудита с существенно отличающимися выводами, при этом нет оснований отдать предпочтение одному из них

осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика» (п. 11 ФСО III [4]);

- «Оценщик имеет право: ... запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, Оценщик указывает это в отчете» (ст. 14 Закона об оценке [1]);
- «Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита» (п. 2 ФСО III);
- «В процессе оценки могут 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» (п. 7 ФСО III [4]);
- «Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке» (п. 8 ФСО III [4]);
- «Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов зависят от целей оценки, специфики объекта оценки и проведенного исследования, а также могут устанавливаться заданием на оценку» (п. 9 ФСО VI [6]);
- «...Уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке» (п. 2 ФСО IV [5]).

3.1.2. В отношении представления результата оценки:

- «Если в задании на оценку в соответствии с пунктом 4 федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» ... не указана форма представления итоговой стоимости, то результат оценки должен быть представлен в виде числа» (п.п. 14 п. 7 ФСО VI [6]);
- «Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, ...» (п. 14 ФСО I [3]);
- «Задание на оценку может включать следующую информацию: ... 4) формы представления итоговой стоимости (например, в виде интервала значений ...)» (п. 4 ФСО IV [5]).

3.1.3. «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 [4]).

3.2. Международные стандарты оценки (IVS [7, 8]) связывают невозможность однозначно установить значение Характеристики со следующими понятиями³:

- оценочный риск (Valuation Risk) — риск того, что в процессе оценки были допущены ошибки, проявления предвзятости (biases) или несоответствия (inconsistencies), которые привели к ненадлежащему результату. Этот риск можно

³ Дополнительно см. [16]

контролировать и минимизировать с помощью строгих процедур и контроля качества;

- неопределенность стоимости (Value Uncertainty) — относится к вариативности или непредсказуемости самого результата оценки (например, из-за волатильности рынка или **ограниченности данных**). Это неотъемлемая часть оценки, которую нельзя полностью устранить, но можно и нужно раскрыть в отчете.

Невозможность однозначно установить значение Характеристики подразумевает следующие действия:

- контроль качества — в целях устранения «оценочного риска» как возможной причины невозможности однозначно установить значение Характеристики;
- раскрытие и обоснование допущений — IVS 106 «Документирование и отчетность» требует, чтобы отчет описывал ключевые допущения (какие предположения сделал Оценщик вместо использования точных данных);
- анализ сценариев — в условиях высокой неопределенности рекомендуется использовать сценарный подход;
- качественное, а не только количественное суждение — рекомендуется делать акцент на качественном описании неопределенности⁴.

3.3. Стандарты RICS (Red Book Global Standards [9]) делают акцент на протоколе раскрытия информации в случае «существенной неопределенности оценки» (Material Valuation Uncertainty, MVU). MVU — это не любая неопределенность, а ситуация, когда невозможность однозначно установить значение Характеристики настолько критична, что ставит под сомнение саму возможность выразить мнение о стоимости с обычной уверенностью. RICS требует, чтобы Оценщик комментировал любую существенную неопределенность в отчете, если это важно для понимания пользователем (VPS 6). Это не «признание слабости», а профессиональная обязанность.

3.4. Логика TEGoVA [10] и USPAP [11] в целом близка к логике IVS: стандарты требуют, чтобы Оценщик явно указал на существование неопределенности, сформулировал предположение (допущение), которое заменяет отсутствующий факт, и оценил объект исходя из этого предположения.

3.5. Положения зарубежных стандартов в отношении интервала значений стоимости:

- IVS, RICS, TEGoVA рассматривают «интервал значений стоимости⁵» в качестве отражения неопределенности оценки. Указание результата оценки в виде интервала в зарубежных стандартах не запрещено. При этом стандарты дают разную качественную оценку такого указания: от «лучшей практики» в IVS до «нехорошей практики» в RICS;
- RICS, в отличие от IVS и TEGoVA, вместо интервала значений стоимости рекомендует приводить анализ чувствительности или указывать результат в виде числа для конкретного допущения;
- национальные профессиональные стандарты не противоречат указанным выше положениям. Например, в USPAP закреплено, что результат оценки может быть указан как конкретная сумма (point value), диапазон (range) или соотношение с ориентиром (benchmark — например, «не менее чем» или «не более чем»).

⁴ простое указание «стоимость может варьироваться в диапазоне +/- 20%» без объяснения причин может ввести в заблуждение, тогда как содержательное описание факторов неопределенности, механизма их влияния на результат более полезно

⁵ в качестве синонима используется «диапазон стоимости»

4. Методическое решение

4.1. Характеристика, значение которой неизвестно, может быть:

- дискретной – например, в случае проигрыша в суде обязательства общества увеличатся на 100 млн руб., а в случае выигрыша – увеличение не произойдет. Количество доступных вариантов известно и является конечным (обычно – несколько единиц);
- непрерывной – например, величина физического износа может принимать значения в диапазоне от 0 до 100% со всеми промежуточными значениями.

4.2. При неопределенности в отношении значения Характеристики объекта оценки возможно:

4.2.1. Закрепить значение Характеристики через допущение оценки – на уровне Задания на оценку ввести допущение, закрепляющее конкретное значение Характеристики (наиболее вероятное или необходимое для принятия конкретного решения в рамках цели оценки).

4.2.2. Провести оценку для всех возможных значений Характеристики – при дискретной природе Характеристики на уровне Задания на оценку сформировать несколько объектов оценки вида «объект оценки + допущение о конкретном значении Характеристики», совокупность которых отражает все возможные значения Характеристики.

4.2.3. Представить результат оценки в виде интервала значений стоимости – при непрерывном характере возможных значений Характеристики. В данном случае интервал показывает изменение стоимости при варьировании Характеристики в принятом диапазоне при неизменных остальных характеристиках и условиях и не устанавливает вероятностей или уровня доверия.

4.2.4. Отказаться от проведения оценки, 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 [4]).

4.3. Методическая природа «интервала значений стоимости» исследована в широком перечне методических источников, например, [15]. В общем виде она является отражением неопределенности оценки и вероятностной природы рыночной стоимости. Ширина интервала значений стоимости определяется следующими основными аспектами:

- объектный – совокупность Характеристики объекта оценки⁶;
- рыночный – совокупность факторов, характеризующих рынок объекта оценки;
- расчетный – погрешность, вносимая моделями (методами) расчета.

5. Особенности закрепления значения Характеристики через допущение оценки (п. 4.2.1):

5.1. Допущение может закреплять наиболее вероятное значение Характеристики или иное значение, необходимое для принятия конкретного решения в рамках цели оценки.

5.2. Теория и практика формирования допущений раскрыты в Методических разъяснениях по формированию допущений оценки [12].

6. При проведении оценки для всех возможных значений Характеристики (при дискретной природе Характеристики, п. 4.2.2) следует учитывать, что указание результата

⁶ в рамках настоящих МРз рассматривается только данный аспект интервала значений стоимости

оценки в виде интервала значений стоимости без дополнительных пояснений может ввести в заблуждение пользователя отчета об оценке⁷.

7. При представлении результата оценки в виде интервала значений стоимости (при непрерывной природе неизвестной Характеристики, п. 4.2.3):

7.1. Отражение неопределенности Характеристики в Задании на оценку:

- вводится «ограничение в отношении источников информации и объема исследования» (п. 7 ФСО III [4])⁸;
- в формулировке ограничения отражается интервал возможных значений Характеристики;
- границы интервала значений Характеристики должны быть обоснованы с учетом имеющейся у Оценщика информации⁹.

7.2. В Задание на оценку включается положение, что результат оценки должен быть приведен в виде интервала значений стоимости (п. 4 ФСО IV [5])¹⁰.

7.3. В Отчете об оценке следует описать и документально подтвердить¹¹/обосновать выявленную неопределенность оценки:

- Характеристику, значение которой неизвестно, в т.ч. характер ее влияния на результат оценки¹²;
- объективные причины невозможности однозначно установить значение Характеристики;
- диапазон возможных значений Характеристики и его применимость к объекту оценки;
- предпринятые Оценщиком действия для получения информации о значении Характеристики (дополнительно см. [13]).

7.4. Границы интервала значений стоимости¹³:

- нижняя граница – соответствует значению Характеристики, при котором величина стоимости будет минимальной;
- верхняя граница – соответствует значению Характеристики, при котором величина стоимости будет максимальной.

⁷ например, дискретная Характеристика может принимать два значения, которым соответствуют стоимости в размере X и Y. Указание результата в виде интервала «от X до Y» означает, что стоимость может принимать значение между указанными величинами, чего не может быть из-за дискретной природы Характеристики (только X или Y). Это нарушит требование ст. 11 Закона об оценке.

⁸ пример формулировки: ограничение в отношении источников информации и объема исследования технического состояния объекта – границы интервала значений стоимости определяются возможным техническим состоянием объекта оценки на дату оценки: от полностью неработоспособного и технически неисправного до полностью работоспособного, технически исправного и не требующего затрат на капитальный ремонт или модернизацию

⁹ пример для Характеристики «физический износ» (значения приведены иллюстративно). Обычно имеющаяся информация позволяет сузить диапазон возможных значений износа. Например, известно, что на дату оценки объект уже имел некую наработку и был в работоспособном состоянии, поэтому диапазон возможных значений имеет вид «20 – 60%», а не максимально возможный «0 – 100%»

¹⁰ пример формулировки: форма представления итоговой стоимости – в виде интервала значений стоимости

¹¹ например, отсутствие информации у Заказчика оценки может быть отражено в письме-представлении (п. 13 ФСО III, дополнительно см. [14])

¹² например (информация может быть приведена в анализе рынка): для типичных для рынка значений Характеристики [идентификация данного диапазона] границы интервала стоимости таковы

¹³ как правило, границы интервала стоимости соответствуют крайним значениям Характеристики (например, минимальная стоимость объекта при максимальной величине физического износа)

7.5. Представление результата оценки в виде интервала значений стоимости не должно подменять исследование Оценщика в рамках процесса оценки. В ряде случаев значение Характеристики может быть определено с разумной погрешностью на основе данных на предшествующую дату¹⁴.

Источники:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 31.07.2025) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 №73-ФЗ.
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022.
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022.
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022.
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022.
7. International Valuation Standards (IVS) effective 31.01.2025 // <https://ivsc.org/standards/> (доступ – требуется регистрация).
8. Международные стандарты оценки / пер. с англ. под ред. И.Л. Артеменкова, С.А. Табаковой — М.: Консорциум оценочных организаций, 2025. — 210 с.
9. RICS Valuation – Global Standards (effective 31.01.2025). <https://www.rics.org/content/dam/ricsglobal/documents/standards/Red-Book-Global-Standards-incorporating-IVS.pdf>
10. European Valuation Standards 2025. // https://tegova.org/static/60080e3fa590549029f8358dabce4508/EVS%202025_1.pdf
11. 2024 Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP). Standards 1-4. Effective January 1, 2024. <https://appraisalfoundation.org/pages/uspap> (доступ – свободный, но на 12.10.2026 блокируется для посетителей из России).
12. Методические разъяснения по формированию допущений оценки МР–6/26 от 13.07.2026 // <https://srosovet.ru/Metod/metodicheskierecommenrazn123/6-26/>
13. Методические разъяснения по оценке стоимости по общедоступным источникам информации. МР–4/23 от 12.07.2023 // <https://srosovet.ru/press/news/140723/>
14. Методические разъяснения по формированию письма-представления от 17.06.2026 МР–4/26 // <https://srosovet.ru/Metod/metodicheskierecommenrazn123/4-26/> (доступ – свободный).
15. Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости / Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», 2015 // https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalaitogovoj-stoimosti_statya.pdf

¹⁴ пример: здание I группы капитальности, которое эксплуатировалось в соответствии с установленным регламентом. На дату оценки точная величина его физического износа не известна, но она может быть установлена с разумной погрешностью расчетными методами, например, исходя из срока жизни относительно предыдущей даты, на которую величина износа известна (если нет явных оснований считать иначе)

16. Managing and Communicating Value Uncertainty // <https://ivsc.org/managing-and-communicating-value-uncertainty/>