

image not found or type unknown



В соответствии со ст. 20 Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Различают международные и национальные стандарты оценки.

Национальные стандарты оценочной деятельности (или стандарты оценочной деятельности в терминологии комментируемого Закона) подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Международные стандарты оценки (МСО) разрабатываются и утверждаются международной неправительственной организацией - Международным комитетом по стандартам оценки (МКСО). Российскую Федерацию в этой организации представляет Российское общество оценщиков. МКСО опубликовано уже 8-е издание Международных стандартов оценки (оценщики называют их "Белая книга") - МСО 2007.

Существуют также Европейские стандарты оценки (ЕСО) - "Синяя книга". Международные и Европейские стандарты оценки приняты соответствующими неправительственными организациями: Международным комитетом по стандартам оценки (МКСО) и Европейской группой ассоциаций оценщиков (ЕГАО).

Королевский институт сертифицированных сурвейеров (RICS, Великобритания), являющийся старейшей в мире организацией оценщиков, выпустил свои стандарты, которые оценщики называют "Красной книгой". Другой "Красной книгой" считаются Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО, International Financial Reporting Standards).

Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки. Федеральной налоговой службой внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц о государственной регистрации Национального совета по оценочной деятельности. Управлением Федеральной регистрационной службы по г. Москве Национальный совет внесен в ведомственный реестр зарегистрированных некоммерческих организаций.

Разработанные федеральные стандарты оценки направляются Национальным советом для утверждения в уполномоченный федеральный орган,

осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности - Минэкономразвития России.

Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, вправе отказать в утверждении федеральных стандартов оценки в случае их несоответствия требованиям Конституции РФ, международных договоров Российской Федерации или комментируемого Федерального закона.

В настоящее время приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256, 255 и 254 утверждено три федеральных стандарта оценки (ФСОН№1-3). Все федеральные стандарты оценки (ФСОН№1-3) разработаны и с учетом международных стандартов оценки и являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

ФСОН№1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

Регламентируются следующие понятия: объект оценки, цена объекта оценки, стоимость объекта оценки, итоговая стоимость объекта оценки, подходы и методы оценки, дата оценки, экспертиза отчета об оценке и др.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке и выраженная в валюте РФ, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

ФСОН№2 «Цель оценки и виды стоимости». Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. 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.

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. Виды стоимости: рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая.

ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» анализируются в 31-ом вопросе. В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.

В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

Что касается договора на оценку, то согласно ст. 10 №135-ФЗ договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме. Он должен

содержать цель оценки; описание объектов оценки; вид определяемой стоимости объекта оценки; размер денежного вознаграждения за проведение оценки; дату; сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с настоящим Федеральным законом; наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации; указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки.

Заключение

1. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
2. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"
3. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 (ред. от 06.12.2016) "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)"
4. Проект Приказа Минэкономразвития России "О признании утратившим силу приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 7 ноября 2011 г. N 628 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО N 6)" (по состоянию на 08.11.2016) (подготовлен Минэкономразвития России) (Приказ подписан 06.12.2016 N 786)
5. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 327 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога (ФСО N 9)"