

ОСНОВЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ПОНЯТИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценочная деятельность -

это деятельность субъектов оценочной
деятельности, направленная на
установление в отношении объектов оценки
рыночной или иной стоимости.

(ст. 3 ФЗ об оценочной деятельности)

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ
2. Федеральные стандарты оценки (утверждены Постановлением Правительства РФ)
3. Стандарты и правила саморегулируемых организаций
4. Методические рекомендации

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:

Во исполнение требований Стандартов
оценки разработаны

- Методические рекомендации по
определению рыночной стоимости права
аренды земельных участков,
утвержденные распоряжением
Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N
1102-р;

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:

Во исполнение требований Стандартов
оценки разработаны

- Методические рекомендации по
определению рыночной стоимости
интеллектуальной собственности,
утвержденные Минимуществом РФ 26
ноября 2002 г. N СК-4/21297;

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:

Во исполнение требований Стандартов
оценки разработаны

- - Методические рекомендации по
определению рыночной стоимости
земельных участков, утвержденные
распоряжением Минимущества РФ от 6
марта 2002 г. N 568-р

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:

Субъекты РФ принимают нормативные правовые акты, регулирующие вопросы оценки имущества соответствующего публичного образования и сделок с таким имуществом.

ПРИНЦИПЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

принцип профессионализма

принцип достоверности

принцип независимости

принцип полноты

ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ СУБЪЕКТОВ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- оценщики
- потребители их услуг - заказчики

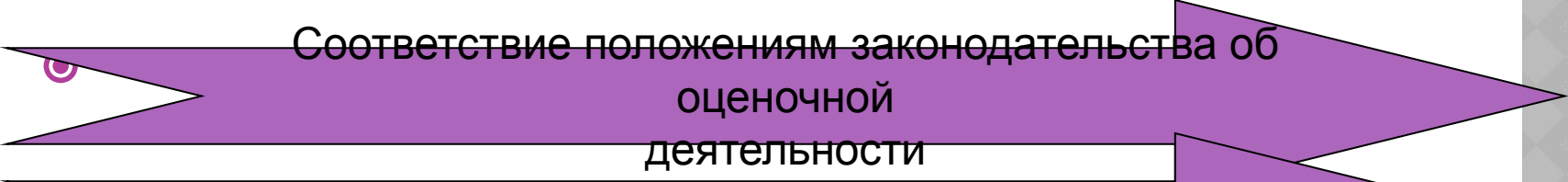
ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ СУБЪЕКТОВ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В роли оценщиков могут выступать:

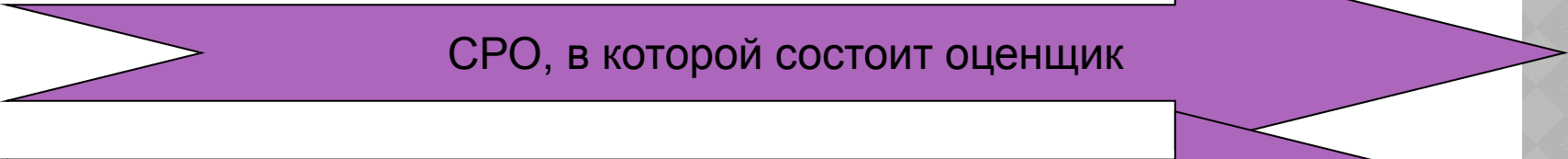
- ⊙ юридические лица,
 - ⊙ физические лица (индивидуальные предприниматели),
- которые на профессиональной основе и в порядке, предусмотренном Законом, осуществляют оценочную деятельность.

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОЦЕНЩИКУ (НА ОСНОВЕ ЗАКОНА)

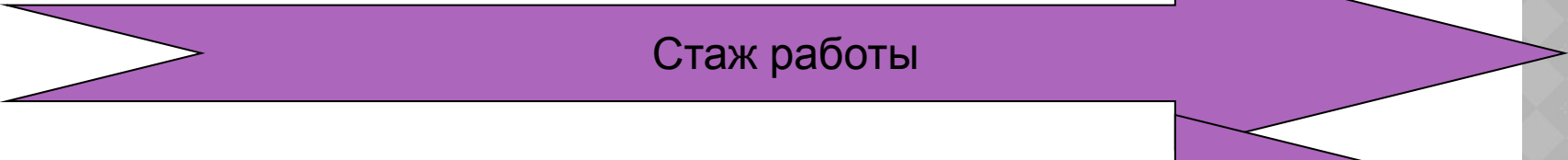
КРИТЕРИИ ВЫБОРА ОЦЕНЩИКА (ОБЪЕКТИВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ)



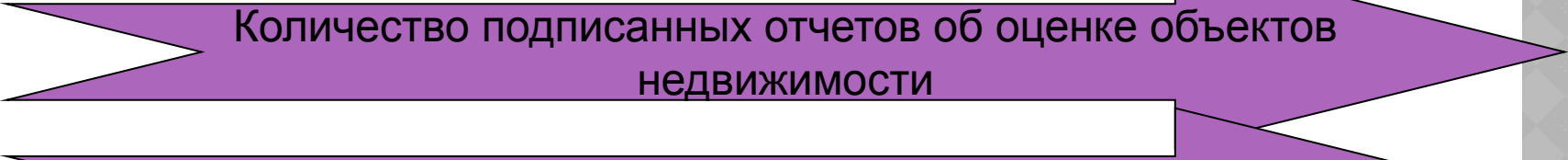
Соответствие положениям законодательства об
оценочной
деятельности



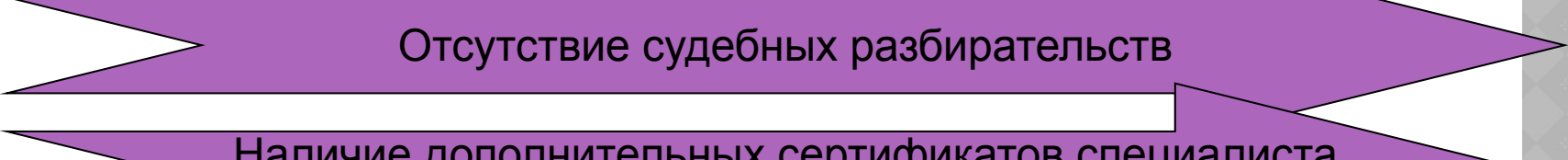
СРО, в которой состоит оценщик



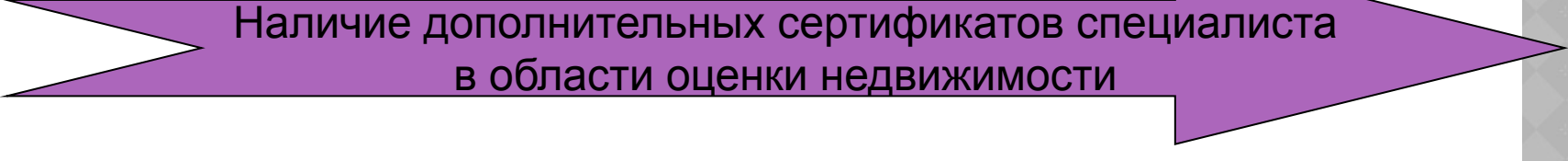
Стаж работы



Количество подписанных отчетов об оценке объектов
недвижимости



Отсутствие судебных разбирательств



Наличие дополнительных сертификатов специалиста
в области оценки недвижимости

ПРАВОВОЙ СТАТУС ОЦЕНЩИКА

ОЦЕНЩИК ИМЕЕТ ПРАВО (СТ. 14 ФЗ)

- применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии со стандартами оценки;
- требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для оценки;
- получать необходимые разъяснения и дополнительные сведения;

ОЦЕНЩИК ИМЕЕТ ПРАВО (СТ. 14 ФЗ)

- запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной;
- привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки других оценщиков либо иных специалистов;

ОЦЕНЩИК ИМЕЕТ ПРАВО (СТ. 14 ФЗ)

- требовать возмещения расходов, связанных с проведением оценки объекта оценки, и денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки по определению суда, арбитражного суда, третейского суда;
- отказаться от проведения оценки, если заказчик нарушил условия договора, не предоставил необходимую информацию об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы.

ОЦЕНЩИК ОБЯЗАН (СТ. 15 ФЗ)

- - соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Закона об оценочной деятельности, а также принятых на его основе нормативных правовых актов РФ и субъектов РФ;
- - обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки объекта оценки;

ОЦЕНЩИК ОБЯЗАН (СТ. 15 ФЗ)

- - предоставлять заказчику информацию о требованиях законодательства РФ об оценочной деятельности, об уставе и о кодексе этики соответствующей саморегулируемой организации, на членство которой ссылается оценщик в своем отчете;
- - предоставлять по требованию заказчика лицензию на осуществление оценочной деятельности, страховой полис и документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;

ОЦЕНЩИК ОБЯЗАН (СТ. 15 ФЗ)

- - не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ;
- - хранить копии составленных отчетов в течение трех лет;
- - сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки объекта оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки.

ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

- Объектами оценки выступают любые объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

- - отдельные материальные объекты (вещи);
- - совокупность вещей, составляющих имущество лица, включая имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- - право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- - права требования, обязательства (долги);
- - работы, услуги, информация и др.

ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

- Законодательство об оценочной деятельности не содержит исчерпывающего перечня или классификации объектов оценки.

ПРАВООТНОШЕНИЯ С УЧАСТИЕМ ОЦЕНЩИКА



ПОЧЕМУ СПЕЦИАЛИСТ-ОЦЕНЩИК?

Требование законодательства (ряд случаев)

Независимость и объективность

Опыт

«Глобальный взгляд» на оцениваемый объект

КОГДА ОБЯЗАТЕЛЬНО ТРЕБУЕТСЯ ПРИВЛЕЧЕНИЕ ОЦЕНЩИКА?

Оценка для вноса ОН в
уставный капитал

Залог ОН в банке

Любые сделки с ОН,
если собственность
федеральная или
муниципальная

Оценка для целей
налогообложения

Кадастровая оценка

Оценка для целей
страхования

КОГДА ЖЕЛАТЕЛЬНО ПРИВЛЕЧЕНИЕ ОЦЕНЩИКА?

Крупная сделка

Сделка с
заинтересованностью

Оценка
инвестиционного
проекта

Анализ НЭИ ОН

Оценка справедливой
стоимости
ОС для цели первичного
применения

Оценка справедливой
стоимости
ОС при объединении
бизнесов

КОРПОРАТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ, РЕАЛИЗУЕМЫЕ ПРИ ПОМОЩИ ОЦЕНЩИКА

Управление
непрофильными
активами

Привлечение инвесторов

Привлечение ссудного
капитала

Реализация
инвестиционных
проектов

Переход на МСФО
отчетность

Продажа активов

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РФ» N 135-ФЗ

- Субъекты и объекты оценочной деятельности;
- Требования к заданию на проведение оценки;
- Требования к договору (порядок оплаты услуг по оценке);
- Требования к отчету;
- Права, обязанности, ответственность оценщика

