

# МЕТОДИКА ВЫЯВЛЕНИЯ И ОЦЕНКИ «СКРЫТЫХ» И «МНИМЫХ» АКТИВОВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

ПРИМЕНЯЕТСЯ ДЛЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
ОРГАНИЗАЦИИ (БИЗНЕСА)

- ♦ «Скрытые» и «мнимые» активы и обязательства
- ♦ Оценочная деятельность
- ♦ Методика оценки
- ♦ Оценка бизнеса

**Александр Викторович Щепотьев**  
**Методика выявления и оценки**  
**«скрытых» и «мнимых»**  
**активов и обязательств.**  
**Применяется для оценки**  
**рыночной стоимости**  
**организации (бизнеса)**

*Текст предоставлен правообладателем*

*[http://www.litres.ru/pages/biblio\\_book/?art=3139925](http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=3139925)*

*Методика выявления и оценки «скрытых» и «мнимых» активов и обязательств. Применяется для оценки рыночной стоимости организации (бизнеса): Юстицинформ; М.: 2009  
ISBN 978-5-7205-0977-4*

### **Аннотация**

Книга представляет собой дополненное и переработанное издание двух ранее опубликованных автором исследований: Методика выявления и оценки «скрытых» активов и Методика выявления и оценки «мнимых» активов. Рассмотрены вопросы совершенствования методик и приемов рыночной оценки стоимости функционирующего бизнеса с использованием данных

бухгалтерского, налогового и управленческого учета, а также вопросы совершенствования методик и приемов выявления и оценки активов и обязательств, которые либо отражены в бухгалтерском учете, но фактически отсутствуют, либо отсутствуют в учете, но фактически имеются в наличии. Методика будет интересна практикующим оценщикам, а также преподавателям, аспирантам и студентам экономических специальностей: бухгалтерский учет, предпринимательская деятельность, финансы и кредит, оценка бизнеса.

# Содержание

Введение	5
Глава 1	11
Виды стоимости, определяемые при оценке бизнеса	11
Правила и стандарты, применяемые при оценке бизнеса	25
Конец ознакомительного фрагмента.	29

**А. В. Щепотьев**  
**Методика выявления**  
**и оценки «скрытых»**  
**и «мнимых» активов**  
**и обязательств.**  
**Применяется для оценки**  
**рыночной стоимости**  
**организации (бизнеса)**

**Введение**

Осенью 2008 г. было отмечено 15-летие оценочной деятельности в Российской Федерации. Потребность в услугах оценщиков возникла достаточно давно.

Первоначально оценочная деятельность появилась в рамках профессии сюрвейера (от англ. *surveyor* – землемер) в Великобритании в середине XIX столетия, когда в 1861 г. королевой Великобритании была дарована хартия профес-

сиональным сюрвейерам на право саморегулирования профессии и соответственно был создан Королевский институт чартерных сюрвейеров.

В США существует развитая система профессионального саморегулирования оценочной деятельности, которая возникла с середины 30-х годов XX века.

В различных странах мира оценочная деятельность, оценочные процессы зарождались и развивались по-разному. Несмотря на то что некоторые основополагающие постулаты, подходы и тенденции были схожими, единых правил и стандартов не существовало.

Исторически сложилось так, что в большинстве стран с развитой рыночной экономикой деятельность оценщиков не регламентируется непосредственно государством. Высокий профессиональный уровень поддерживается профессиональными организациями путем принятия и соблюдения стандартов. Исключение составляют Италия, Испания, Япония, т. е. страны, в которых существует определенное государственное регулирование в форме лицензирования. В качестве основного регулирующего профессионального органа оценочной деятельности в европейских странах сегодня можно назвать Европейскую группу оценщиков основных фондов (TEGOVOFA).

Постепенно возникла потребность в формулировке общих для мировой экономики принципов, идей и правил, что нашло отражение в стандартах оценки, кодексах професси-

ональной этики оценщика и других документах, разработанных в 60—70-х годах. В 1981 г. был образован Международный комитет по стандартам оценки имущества (МК-СОИ). Задачей Комитета стала корректировка стандартов с учетом мнений разных стран и выявление различий в формулировках или в применении стандартов. Особенно важно для МКСОИ, чтобы международные стандарты оценки были признаны в международной бухгалтерской и другой финансовой отчетности. Поэтому МКСОИ поддерживает постоянные связи с Международным комитетом по стандартам бухгалтерского учета, Международной федерацией бухгалтеров, Международным комитетом по аудиторской деятельности, Международной организацией комиссий по ценным бумагам.

К 1917 г. оценочная деятельность была достаточно широко развита и в России. Но с завершением рыночных отношений в 30-х годах XX века оценочные процессы потеряли свою актуальность. С приходом рыночных отношений в постперестроечной России профессия оценщика вновь стала актуальной.

Оценка имущества играет все большую роль в современной российской экономике. Такие операции, как купля-продажа жилья и другой недвижимости, кредитование под залог, страхование, налогообложение недвижимости, имущественные споры, реализация инвестиционных проектов невозможно представить сегодня без участия професси-

онального оценщика.

Однако актуальность оценки рыночной стоимости возникает не только по отношению к отдельным объектам, но и к имущественным комплексам, организациям в целом (действующему бизнесу).

Определение рыночной стоимости организации (бизнеса) субъектов крупного, среднего или малого предпринимательства может быть осуществлено в целях:

- повышения эффективности текущего управления предприятием, фирмой;

- определения стоимости ценных бумаг в случае купли-продажи акций предприятий на фондовом рынке. Для принятия обоснованного инвестиционного решения необходимо оценить собственность предприятия и долю этой собственности, приходящуюся на приобретаемый пакет акций, а также возможные будущие доходы от бизнеса;

- определения стоимости предприятия в случае его купли-продажи целиком или по частям. Часто бывает необходимо оценить предприятие для подписания договора, устанавливающего доли совладельцев в случае расторжения договора или смерти одного из партнеров;

- реструктуризации предприятия. Проведение рыночной оценки предполагается в случае ликвидации предприятия, слияния, поглощения либо выделения самостоятельных предприятий из состава холдинга;

- разработки плана развития предприятия. В процессе



стратегического планирования важно оценить будущие доходы фирмы, степень ее устойчивости и ценность имиджа; определения кредитоспособности предприятия и стоимости залога при кредитовании; страхования, в процессе которого возникает необходимость определения стоимости активов в преддверии потерь; налогообложения; принятия обоснованных управленческих решений. Инфляция искажает финансовую отчетность предприятия, поэтому необходима периодическая переоценка имущества предприятия независимыми оценщиками; осуществления инвестиционного проекта развития бизнеса. В этом случае для его обоснования необходимо знать исходную стоимость предприятия в целом, его собственного капитала, активов, бизнеса и т. д.

Современные тенденции развития оценочной деятельности в мире имеют более комплексный подход по сравнению с прежними временами. С развитием оценочной деятельности возрастает потребность в научных разработках в этой сфере: разрабатываются и совершенствуются научные методики, методы и подходы, внедряются единые стандарты и правила в оценочных процессах, структурируется и упорядочивается процесс регулирования оценочной деятельностью и т. д.

В данной работе автор предлагает Методику выявления и оценки «скрытых» и «мнимых» активов и обязательств.

При определении рыночной стоимости организации в целом (бизнеса) иногда учитывают не все имеющиеся активы и обязательства, а отдельные активы и обязательства, учтенные в бухгалтерском учете, участвуют в расчете стоимости организации необоснованно. На наш взгляд, эти пробелы не в полной мере позволяют адекватно оценить рыночную стоимость организации.

Применение при оценке бизнеса Методики выявления и оценки «скрытых» и «мнимых» активов и обязательств позволит более точно и адекватно определять рыночную стоимость организации (бизнеса).

# Глава 1

## Виды стоимости, определяемые при оценке бизнеса

Начиная разговор о стоимости бизнеса, нельзя обойти вниманием виды стоимости, определяемые в процессе оценки бизнеса.

Оценка бизнеса, как и иного имущества или объектов оценки, осуществляется профессиональными оценщиками посредством оценочной деятельности.

Под **оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (ст. 3 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Говоря о стоимости бизнеса, оценки бизнеса, нельзя обойти вниманием вопрос: о какой именно стоимости идет речь?

Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом МЭРТ России от 20 июля 2007 г. № 255, устанавливаются следующие виды стоимости объекта оценки:

рыночная стоимость;  
инвестиционная стоимость;  
ликвидационная стоимость;  
кадастровая стоимость.

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки (ст. 3 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме. При чем ст. 7 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

к понятию рыночной стоимости приравняются термины «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и др.

При определении **инвестиционной стоимости** объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении **кадастровой стоимости** объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с

законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» и Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» перечень видов стоимости закрыт. Однако отмечено, что в различных нормативно-правовых документах, подзаконных актах, в том числе утративших силу, научной литературе, бытовом обиходе используются и иные виды стоимости.

Рассмотрим различные виды стоимости.

Методикой оценки стоимости разработки, экспертизы национальных стандартов Российской Федерации и экономической эффективности от их внедрения. Р 50.1.058-2006, утв. приказом Ростехрегулирования от 11 сентября 2006 г. № 191-ст, утверждены рекомендации по стандартизации, которые устанавливают методологический подход к оценке **стоимости разработки национальных стандартов Российской Федерации**, подходы к оценке **стоимости экспертизы стандартов** и экономической эффективности от их внедрения, а также исходные данные, порядок расчета, нормативы трудоемкости, используемые при планировании их разработки.

Согласно п. 1 ст. 11 Федерального закона от 21 ноября

1996 г. № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете» оценка имущества, произведенного в самой организации, осуществляется по **стоимости его изготовления**.

В различной нормативно-правовой документации (например, информационное письмо ФКЦБ РФ от 16 октября 2001 г. № ИК-07/ 7003 «О балансовой стоимости активов хозяйственного общества») используется термин «**балансовая стоимость активов общества**».

В постановлении Правительства РФ от 6 июля 2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки» (документ утратил силу с 1 января 2008 г. в связи с изданием постановления Правительства РФ от 8 ноября 2007 г. № 765) были определены следующие виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

**стоимость объекта оценки с ограниченным рынком** – стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров;

**стоимость замещения объекта оценки** – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

**стоимость воспроизводства объекта оценки** – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки,

с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки;

**стоимость объекта оценки при существующем использовании** – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования (в МКСОИ Стандарте 3 раскрывается аналогичный термин: рыночная стоимость при существующем использовании – особый случай рыночной стоимости, относящейся к недвижимости, производственным средствам и оборудованию, предназначенным для дальнейшего использования в том виде, в котором они использовались на дату оценки);

**инвестиционная стоимость объекта оценки** – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях;

**стоимость объекта оценки для целей налогообложения** – стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость);

**ликвидационная стоимость объекта оценки** – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок, меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов;

**утилизационная стоимость объекта оценки** – стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости матери-



алов, которые он включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки;

**специальная стоимость объекта оценки** – стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в настоящих стандартах оценки.

В МСО 2 («Международные стандарты оценки 2» Базы оценки, отличные от рыночной стоимости) раскрыто несколько терминов, касающихся разнообразию видов стоимости:

**потребительская стоимость.** Этот тип стоимости делает акцент на том вкладе, который собственность вносит в стоимость того предприятия, чьей частью она является, без учета наиболее эффективного использования этой собственности или величины денежной суммы, которая могла бы быть получена от ее продажи. Потребительская стоимость представляет собой стоимость, которую конкретная собственность имеет для конкретного пользователя при конкретном использовании, и, следовательно, относится к нерыночной сфере;

**собственность с ограниченным рынком.** Собственность, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент времени привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Основной отличии-

тельной чертой собственности с ограниченным рынком является не ее неспособность быть проданной на открытом рынке, а то обстоятельство, что продажа собственности такого рода, как правило, требует более длительного периода маркетинга, чем для собственности, пользующейся более высоким спросом;

**специализированная собственность.** Собственность специального назначения или специальной конструкции. Собственность, которая в силу своей специфики обладает полезностью, ограниченной конкретным видом ее использования или конкретными пользователями, и которая редко продается (если продается вообще) на открытом рынке помимо продажи ее в качестве части действующего предприятия. Несмотря на то что многие сооружения, включая частные жилые дома, могут быть охарактеризованы как собственность «специального назначения», это определение в первую очередь приложимо к собственности, имеющей крайне ограниченный рынок либо вообще такового не имеющей; типичными примерами являются нефтеочистительные заводы, электростанции, судоремонтные заводы, специализированные производства, церкви, музеи, а также объекты собственности, имеющие специфическое местоположение для определенной деятельности;

**инвестиционная стоимость.** Стоимость собственности для конкретного инвестора или группы инвесторов при определенных целях инвестирования. Это субъективное по-

нятие соотносит конкретный объект собственности с конкретным инвестором или группой инвесторов, имеющими определенные цели и/или критерии инвестирования. Термин «инвестиционная стоимость» не следует путать с рыночной стоимостью инвестиционной собственности;

**стоимость действующего предприятия.** Стоимость бизнеса в целом. Это понятие включает оценку функционирующего предприятия и получения из общей стоимости действующего предприятия величин для составных частей, выражающих их вклад в общую стоимость, однако сама по себе ни одна из этих компонент рыночной стоимости не образует;

**страховочная стоимость.** Стоимость собственности, определяемая положениями страховочного контракта или полиса;

**облагаемая стоимость.** Стоимость, рассчитываемая на базе определений, содержащихся в соответствующих нормативных документах, относящихся к налогообложению собственности. Хотя в некоторых юрисдикциях стоимость, используемая в качестве базы налогообложения, фигурирует как рыночная стоимость, тем не менее предписанные методы оценки могут привести к результатам, отличным от рыночной стоимости в смысле приведенного здесь определения;

**остаточная стоимость возмещения (ОСВ).** ОСВ представляет собой метод оценки, основанный на расчете текущей рыночной стоимости земельного участка при его существующем использовании в сумме с общими затрата-

ми на возмещение (воспроизводство) улучшений за вычетом начислений на физический износ и всех соответствующих форм обесценения. Результат, являющийся нерыночным типом стоимости, называют остаточной стоимостью возмещения. Он определяется потенциальной рентабельностью или потенциалом услуг, оказываемых предприятием;

**утилизационная стоимость.** Стоимость собственности (за исключением земельного участка), рассматриваемой не при существующем использовании, а как совокупность материалов, содержащихся в ней, без дополнительного ремонта и адаптации. Эта стоимость может рассчитываться как общие или как чистые затраты на реализацию и в последнем случае может совпадать с чистой стоимостью реализации;

**ликвидационная стоимость, или стоимость при вынужденной продаже.** Денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости. В некоторых государствах к ситуациям вынужденной продажи могут быть отнесены случаи с недобровольным продавцом и покупателем или покупателями, информированными о затруднениях, испытываемых продавцом;

**специальная стоимость.** Термин, относящийся к экстраординарным добавкам к рыночной стоимости. Специальная стоимость может возникнуть, например, благодаря физической, функциональной или экономической связи объ-

екта собственности с некоторой другой собственностью, например, территориально примыкающей к рассматриваемому объекту. Специальная стоимость представляет собой дополнительную стоимость, которая может иметь смысл, скорее, для определенного владельца или пользователя, либо будущего владельца или пользователя, нежели для рынка в целом. Другими словами, она применима к покупателю, имеющему особый интерес. Специальная стоимость может иметь прямое отношение к стоимости действующего предприятия. Оценщик должен позаботиться о том, чтобы отделить такие подходы от рыночной стоимости и оговорить все сделанные им допущения;

**справедливая (объективная) стоимость.** Денежная сумма, за которую может быть продано имущество (или списана задолженность) в результате коммерческой сделки между компетентными добровольными сторонами;

**амортизационная стоимость.** Стоимость приобретения имущества либо другая величина, заменяющая стоимость приобретения, например, переоцененная стоимость, за вычетом расчетной остаточной стоимости имущества;

**переоцененная стоимость.** Стоимость собственности, производственных средств и оборудования, установленная в результате оценки, как правило, проведенной квалифицированным оценщиком;

**стоимость перспективной отдачи.** Величина, которую ожидается получить от будущего использования имущества,

включая остаточную стоимость реализации;

**чистая стоимость реализации.** Расчетная цена продажи имущества при нормальном состоянии дел в бизнесе, за вычетом издержек на продажу и оформление. Таким образом, чистая стоимость реализации по своей природе аналогична рыночной стоимости за вычетом затрат на реализацию, но только в том случае, если были соблюдены все условия определения рыночной стоимости. В частности, это означает наличие достаточного количества времени для совершения сделки, определяющей рыночную стоимость. Рыночная стоимость, как правило, представляет собой валовую величину, номинал, из которого потом вычитаются расходы на реализацию;

**эффективная стоимость (Deprival Value, или иногда Optimal Deprival Value).** Стоимость имущества, с точки зрения его настоящего владельца, равная большей из двух величин – потребительской стоимости имущества для данного владельца и стоимости реализации имущества. Эффективная стоимость является примером базы оценки, отражающей нерыночный характер понятия потребительской стоимости имущества как части действующего предприятия.

В различных стандартах оценки (например, МСО 3 («Международные стандарты оценки 3» Оценка в целях финансовой отчетности и смежной документации); SFAS 107 «Раскрытие справедливой стоимости финансовых инструментов»; SFAS 133 «Учет производных инструментов и опе-

раций хеджирования»; SFAS 157 «Оценка по справедливой стоимости»; SFAS 142 «Деловая репутация и прочие нематериальные активы»; МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка») раскрываются (а иногда и дублируются) термины и понятия различных видов стоимости.

В научной литературе ряд авторов уточняют или вводят новые термины и понятия, характеризующие различные виды стоимости. Например, Кукукина И.Г. при проведении оценки бизнеса предлагает к применению следующие трактовки стоимости:

рыночная стоимость устанавливается в случае, если заинтересованные в сделке стороны обладают абсолютно всей информацией;

инвестиционная стоимость подразумевает стоимость предприятия для конкретного инвестора;

экономическая стоимость рассматривается как стоимость продолжающегося бизнеса;

текущая стоимость предполагает определение денежного потока, дисконтированного по определенной ставке;

фундаментальная стоимость рассматривается как внутренне присущая данному виду активов вне зависимости от характеристик конкретного инвестора;

ликвидационная стоимость предполагает стоимость предприятия, определенную с учетом необходимых при ликвидации расходов.

Исходя из изложенного можно сделать вывод о существо-

вании множества видов стоимости имущества, в том числе действующего вида (в зависимости от целей, условий и задач каждого конкретного случая). Новые разработки в теории оценочной деятельности, использование зарубежных и международных стандартов и методик в оценке приведет к научному и законодательскому подъему в сфере оценочной деятельности, однако для практического текущего применения в оценке необходимо опираться на действующее законодательство. Несмотря на разнообразие различных видов стоимости бизнеса автор рекомендует при осуществлении оценочной деятельности по российскому законодательству осуществлять оценку бизнеса по ФСО. Оценка бизнеса, осуществленная по российскому законодательству, может быть определена по рыночной, инвестиционной или ликвидационной стоимости.



# **Правила и стандарты, применяемые при оценке бизнеса**

Оценочная деятельность (бизнеса, иного имущества и объектов оценки) в Российской Федерации осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности, в том числе стандартами оценки.

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Оценочная деятельность (и не только оценка бизнеса) опирается на соответствующие стандарты деятельности. Каких-либо отдельных стандартов оценки бизнеса в настоящий момент в Российской Федерации не существует, действуют единые стандарты в оценочной сфере деятельности.

В действующем законодательстве об оценочной деятельности стандарты оценки имеют особенности.

Согласно ст. 20 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» стандарты оценки, обязательные к применению

субъектами оценочной деятельности, разрабатываются и утверждаются Правительством РФ в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на две основные категории:

федеральные стандарты оценки, которые по букве Закона должны разрабатываться Национальным советом, а потом утверждаться и публиковаться уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;

стандарты и правила оценочной деятельности, которые должны разрабатываться и утверждаться каждой саморегулируемой организацией оценщиков.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

В Федеральном законе от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» дается упоминание и ссылка на существование международных стандартов оценки, но обязанность применения международных стандартов оценки напрямую в законе не предусмотрена (применяются только два вида стандартов: феде-

ральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков (СРОО)). В Федеральном законе от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ничего не говорится и о внутрифирменных стандартах оценки, хотя существование и использование таких стандартов (не противоречащих стандартам СРОО, федеральным и международным стандартам оценки) положительно повлияло бы на развитие оценочной деятельности. В качестве примера существования внутрифирменных стандартов можно привести обязательное применение внутрифирменных стандартов в аудиторской деятельности (ст. 9 Федерального закона от 7 августа 2001 г. № 119-ФЗ «Об аудиторской деятельности»).

На протяжении 15 лет в нашей стране принимали и отменяли различные стандарты и правила оценки. Сегодня существует три федеральных стандарта оценки и несколько стандартов СРОО. Эти три Федеральных стандарта оценки были подготовлены в целях реализации положений Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Они устанавливают общие понятия оценки, требования к ее проведению, виды стоимости и основные требования к отчетам оценщиков, то есть представляют собой некий основной обязательный базис для любого оценщика.

В Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оцен-

ки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утв. приказом МЭРТ России от 20 июля 2007 г. № 256, описываются и раскрываются основные понятия, применяемые в области оценки, в том числе закрепляются понятия объектов оценки, цены, стоимости и затрат, подходов к оценке, процесса оценки, определяются основные этапы оценки.

# Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.