

УДК 332.642

Косорукова И. В., канд. экон. наук, доцент, зав. кафедрой оценочной деятельности МФПА, директор Центра профессиональной подготовки оценщиков, г. Москва

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ: ОТ ТЕОРИИ К ПРАКТИКЕ

В российском законодательстве существуют очень четкие требования к договору на оценку и к содержанию отчета об оценке, невыполнение которых может повлечь за собой в судебном решении признание отчета недействительным, а стоимости недостоверной. Поэтому заказчику необходимо самостоятельно ориентироваться в требованиях законодательства об оценочной деятельности, так как только это позволит снизить риск последствий сделки, совершенной по цене, определяемой в ходе оценки, и отказаться от услуг некомпетентного специалиста, не потеряв при этом деньги, иногда довольно немалые.

Автор предлагает читателю, не вникая в сугубо профессиональные вопросы оценки, ознакомиться с требованиями закона и стандартов оценки, которые обязан выполнять оценщик при выполнении отчета об оценке.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. Таким образом, в результате проведения оценки собственности оценщик должен определить стоимость этого объекта.

Исходя из этого Закона объектами оценки могут быть:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе 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;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Следовательно, объектами оценки на территории Российской Федерации могут быть только объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. Это значит, что, например, недра не могут быть объектами оценки, так как в отношении них не установлена возможность участия в гражданском обороте.

В соответствии со ст. 4 Федерального закона № 135 субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями указанного Закона (далее — оценщики). Оценщик может