Утверждено

решением Правления Партнерства

НП СРО «ЮСО»

Протокол № 1 - УП

«22» октября 2015 г.

**Стандарты и правила оценочной деятельности**

**Некоммерческого Партнерства**

**Саморегулируемой Организации**

**«Южно-Сибирская Организация Профессиональных Оценщиков и Экспертов»**

1. Настоящие Стандарты и Правила оценочной деятельности Некоммерческого ПартнерстваСаморегулируемой организации «Южно-Сибирская Организация Профессиональных Оценщиков и Экспертов» (далее Партнерство) разработаны и введены в действие в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральным Законом от 01 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», Федеральным законом от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» и другими нормами действующего законодательства РФ и Устава Партнерства.

2. Настоящие Стандарты и правила оценочной деятельности обязательны для применения субъектами оценочной деятельности – членами Партнерства.

3.Стандарты и Правила определяют основные принципы организации оценочной деятельности его членов, устанавливают требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

4.Члены Партнерства при осуществлении оценочной деятельности руководствуются федеральными стандартами оценки и иными нормами, утверждаемыми федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на осуществление функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. По мере разработки, утверждения и введения в действие в установленном порядке других федеральных стандартов оценки по отдельным направлениям оценочной деятельности (оценка бизнеса, оценка недвижимого имущества, оценка интеллектуальной собственности, оценка машин и оборудования и др.), а также федеральных стандартов оценки отдельных видов объектов оценки, требования указанных стандартов становятся обязательными для членов Партнерства при осуществлении оценочной деятельности. В ситуациях, когда федеральные стандарты оценки не обеспечивают однозначного понимания используемых терминов, определений или процедур, члены Партнерства вправе использовать не противоречащие федеральным стандартам оценки нормы Международных стандартов оценки в редакции ближайшего к дате составления отчета перевода их на русский язык. Оценщик использует свой профессиональный опыт для формирования профессионального суждения о стоимости объектов оценки. Оценщик также вправе использовать собственные способы и методы оценки, не противоречащие федеральным стандартам оценки и принципам оценки, при этом на оценщике лежит обязанность обоснования их применения.

5. В процессе осуществления оценочной деятельности оценщик – член Партнерства применяет подходы к оценке и методы оценки, указанные в утвержденных Минэкономразвития России федеральных стандартах оценки и Международных стандартах оценки (МСО). Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

6. Подходы к оценке

6.1 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

6.2. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

6.3. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

6.4. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

7. Профессиональное суждение оценщика – члена Партнерства – это основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики Национального совета по оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, Стандартов и правил оценочной деятельности Партнерства аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и рыночными данными заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме.

8. При осуществлении оценочной деятельности по итогам проведения проверки составляется отчет об оценке, настоящий стандарт оценки является обязательным к применению членами Некоммерческого Партнерсва Саморегулируемой организации «Южно-Сибирская Организация Профессиональных Оценщиков и Экспертов». Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

 Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. N 63-ФЗ "Об электронной подписи" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, N 15, ст. 2036; N 27, ст. 2880; 2012, N 29, ст. 3988; 2013, N 14, ст. 1668; N 27, ст. 3463, ст. 3477; 2014, N 11, ст. 1098; N 26, ст. 3390), настоящим Федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет.

Отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть пронумерован постранично, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

8.1. В отчете об оценке должны быть указаны дата составления отчета и его номер. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:

а) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;

б) применяемые стандарты оценки;

в) принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;

г) сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор;

д) информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;

е) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;

общая информация, идентифицирующая объект оценки;

результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;

итоговая величина стоимости объекта оценки;

ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости;

ж) описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии);

з) анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость;

и) описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;

к) описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.

8.2. В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

8.3.В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).

9. Цель оценки и виды стоимости

Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

9.1.Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки. 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 юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

9.2. Виды стоимости

При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

 При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;

- инвестиционная стоимость;

- ликвидационная стоимость;

- кадастровая стоимость.

9.3 Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

9.4. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки 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. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

 Ликвидационная стоимость - это 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.

Определение кадастровой стоимости осуществляется оценщиками в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости, за исключением случая, установленного статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости.

Выбор подходов, методов и моделей для определения кадастровой стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован. Определение кадастровой стоимости объектов оценки выполняется с использованием компьютерного моделирования (моделей) и (или) без него.

10. Члены Партнерства обязаны быть осведомлены о законах, постановлениях Правительства и профессиональных стандартах (федеральных, национальных и международных), применяемых в процессе осуществления оценочной деятельности в России и стране расположения объекта оценки. Выполнение указанных законов, постановлений Правительства и профессиональных стандартов является обязанностью члена Партнерства, который несет ответственность за их выполнение перед контрольным органом Партнерства.

11. До уточнения, изменения и дополнения в установленном порядке настоящих Стандартов и правил Партнерства, члены Партнерства при осуществлении оценочной деятельности руководствуются действующими нормами утвержденных Минэкономразвития России, в частности:

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297;

- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298;

- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299;

- Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 22 октября 2010 г. № 508;

- Федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 04 июля 2011 г. № 328.

- Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 07.11.2011 № 628;

- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611;

- Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 №326;

- Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 №327;

- Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 №328;

- Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 №385.

12. По мере разработки, утверждения и введения в действие в установленном порядке других федеральных стандартов оценки по отдельным направлениям оценочной деятельности (оценка бизнеса, оценка недвижимого имущества, оценка интеллектуальной собственности, оценка машин и оборудования), а также федеральных стандартов оценки отдельных видов объектов оценки, требования указанных стандартов становятся обязательными для членов Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности.

13. В ситуациях, когда федеральные стандарты оценки и настоящие Стандарты и правила оценки Партнерства не обеспечивают однозначного понимания используемых терминов, определений или процедур, члены Партнерства могут ориентироваться на не противоречащие федеральным стандартам оценки нормы Международных стандартов оценки в редакции ближайшего к дате составления отчета перевода их на русский язык.

14. Члены Партнерства не должны допускать действий, приводящих к причинению ущерба (в том числе морального ущерба, ущерба деловой репутации) другим членам Партнерства, Партнерства, членам иных саморегулируемых организаций оценщиков и самим саморегулируемым организациям, а также потребителям услуг по оценке и иным лицам, путем недобросовестной конкуренции, неэтичного поведения, а также неисполнения требований настоящих Стандартов и правил оценочной деятельности.

15. За нарушение требований настоящих Стандартов и правил Партнерства к члену Партнерства, допустившему нарушения, Дисциплинарным комитетом Партнерства могут быть применены меры дисциплинарного воздействия в соответствии с Положением о Дисциплинарном комитете Партнерства.

16. Настоящие Стандарты и правила оценочной деятельности Партнерства подлежат уточнению, изменению и дополнению в установленном порядке при принятии федеральных стандартов оценочной деятельности Национальным советом по оценочной деятельности и их утверждении федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на осуществление функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Список использованных нормативных правовых актов:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм., внесенными от 18.07.2009 №181-ФЗ, в ред. от 01.07.2011 г. №169-ФЗ);

2. Федеральный закон от 01 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» от 01 декабря 2007 г. № 315-ФЗ (в редакции закона от 01.07.2011 № 169-ФЗ);

3. Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297;

4. Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298;

5. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299;

6 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 22 октября 2010 г. № 508;

7. Федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 04 июля 2011 г. № 328.

8. Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 07.11.2011 № 628;

9. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611;

10. Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 №326;

11. Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 №327;

12. Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 №328;

13. Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 №385.