# *Независимая экспертиза и оценка стоимости активов*

**Шарафанова Елена Евгеньевна,**
**доктор экономических наук, профессор**

**кафедра экономической безопасности**

**el_siver@mail.ru**

# *Общие сведения о дисциплине*

Количество семестров

**1**

**12 лекций (24 час.)**
**24 практик (48 час.)**
***2 контрольные точки***

**Экзамен: Экзаменационный тест**

# *Тема 1.* Экономическая сущность и структура активов юридических и физических лиц

1. Экономическая сущность и структура активов юридических и физических лиц

2. Сущность независимой экспертизы стоимости активов и ее основные элементы

3. Правовые основы оценочной деятельности

4. Организация оценочной деятельности

# Экономическая сущность и структура активов юридических и физических лиц

# *Тема 1.* Экономическая сущность и структура активов юридических и физических лиц

**ТРИАДА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ: СООТНОШЕНИЕ МЕЖДУ ЦЕЛЯМИ, *РЕСУРСАМИ* И СТРУКТУРОЙ.**

**Некорректная методология оценки ресурсов, нарушения процедуры оценки, ошибки в выборе специалистов, которые осуществляют оценку, порождают угрозы экономической безопасности, в частности, угрозы хищений имущества, отказа в удовлетворении искового заявления, снижения эффективности деятельности вследствие необоснованного увеличения затрат и т. п.**

**Поэтому квалифицированная и корректная оценка активов юридических и физических лиц, позволяющая определить рыночную (или иную) стоимость принадлежащих им активов, является базой эффективного управления, обеспечивающего минимизацию угроз потери экономической безопасности**

## Факторы, влияющие на объем/стоимость активов

сознательные или бессознательные действия отдельных должностных лиц и субъектов хозяйствования

стечение объективных обстоятельств (состояние финансовой конъюнктуры на рынках данного предприятия, научные открытия и технологические разработки, форс-мажорные обстоятельства и т. п.)

# *Тема 1.* Экономическая сущность и структура активов юридических и физических лиц

Актив (Assets) - это материальные или нематериальные ресурсы (наличные и безналичные денежные средства в различной валюте, ценные бумаги, здания, предметы труда, транспортные средства, а также права на произведения искусства и литературы, изобретения, деловая репутация, товарные знаки), принадлежащие физическому или юридическому лицу в различных формах собственности и способные приносить прибыль и увеличивать доход в ближайшем будущем или через некоторое время.

# *Активы юридического лица*

Активы юридического лица отражаются в неотъемлемой одноименной части бухгалтерского баланса и представлены в нем внеоборотными и оборотными активами.

Балансовая стоимость активов юридического лица – это сумма всех его активов в стоимостном выражении, отраженная в бухгалтерском баланса.

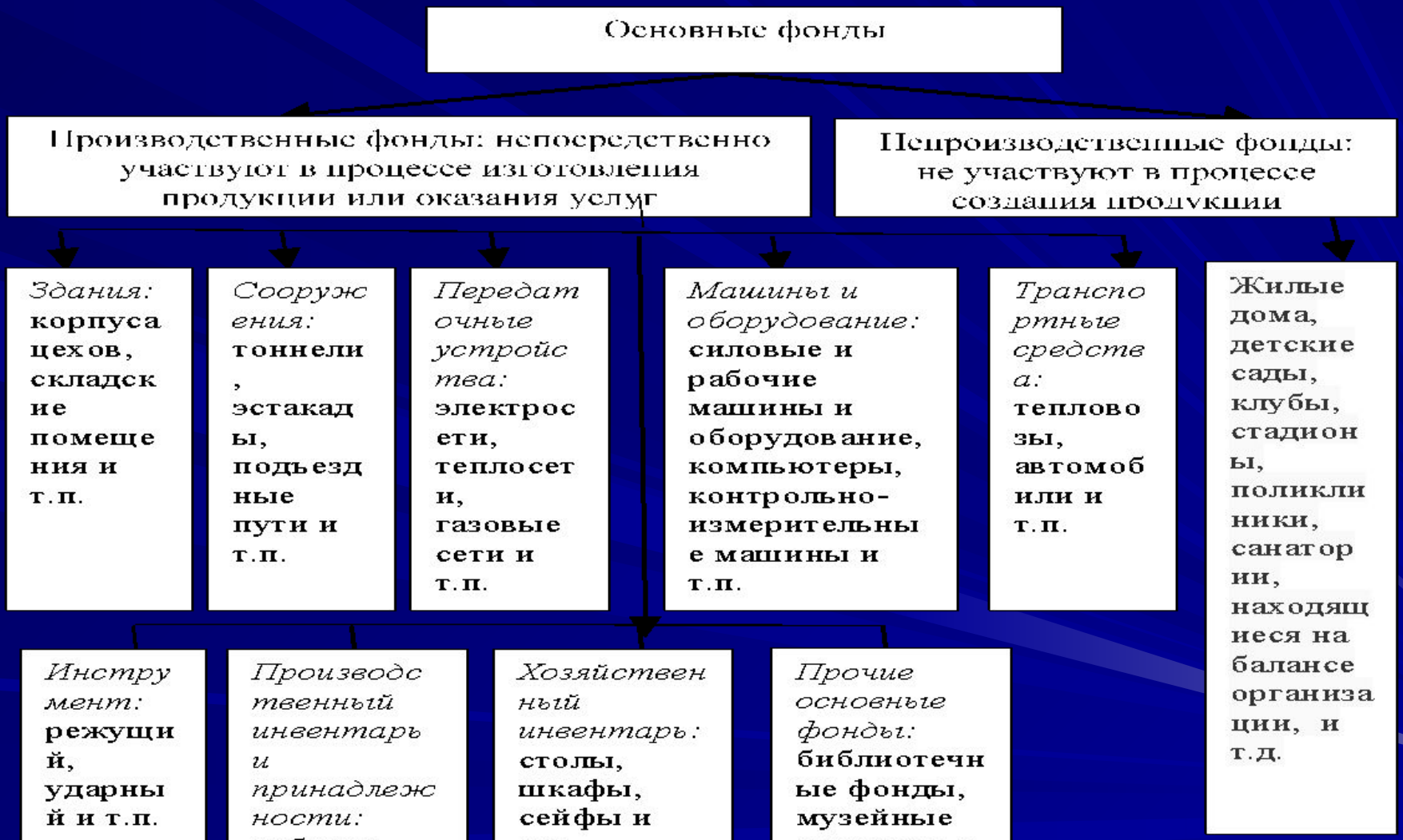
# Структура активов юридического лица

# *Основные фонды*

**Основные фонды - это имущество юридического лица, которое многократно участвуют в производственном процессе, сохраняя при этом свою натуральную форму и постепенно изнашиваясь, переносят свою стоимость по частям на вновь создаваемую продукцию, услуги или работы.**

**К основным фондам относят имущество со сроком службы более одного года и стоимостью более 100 минимальных месячных заработных плат.**

# Структура основных фондов



**МОНЕТАРНЫЕ АКТИВЫ имеют денежную форму. Данные активы не подлежат переоценке с течением времени: денежные средства, средства в расчетах, депозиты и краткосрочные финансовые вложения.**

**НЕМОНЕТАРНЫЕ АКТИВЫ - это готовая продукция, производственные запасы, незаконченное строительство, незавершенное производство, товары для реализации, основные средства предприятия. Данные активы подлежат переоценке, поскольку их стоимость с течением времени изменяется.**

# *Оценка бизнеса*

**Оценка всей совокупности активов юридического лица как имущественного комплекса, способного приносит доход собственнику, называется *оценкой бизнеса.***

**Оценка бизнеса базируется на углубленном ретроспективном финансовом, организационном и технологическом анализе деятельности предприятия (организации), прогнозе перспектив его развития, развития отрасли и спроса на продукцию (услуги).**

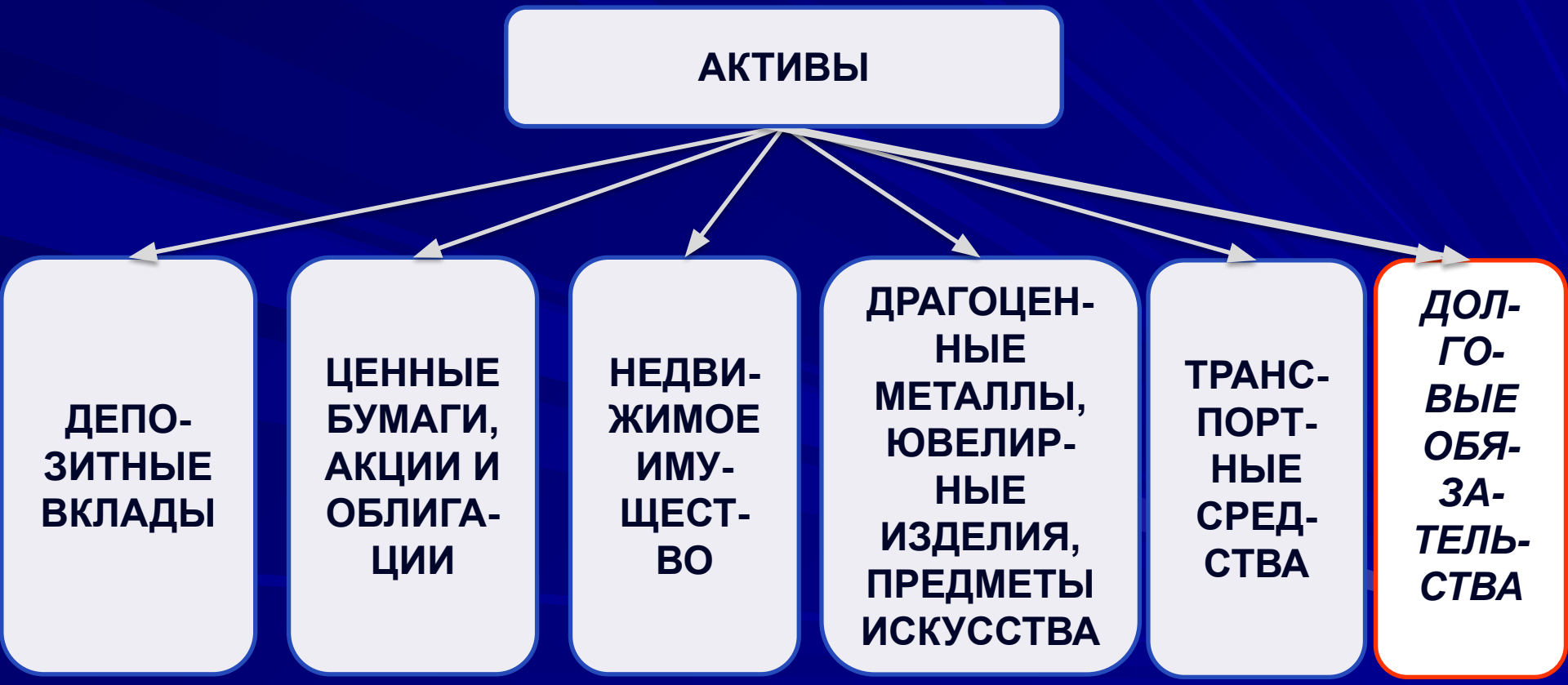
***Стоимость бизнеса не равна сумме стоимостей активов***

# *Оценка стоимости активов или бизнеса юридического лица необходима для:*

- повышения эффективности управления организацией;
- определения стоимости организации в случае купли-продажи целиком или только её части;
- реструктуризации организации;
- разработки плана развития организации;
- определения кредитоспособности организации и стоимости залога при кредитовании;
- в целях определения суммы налогообложения;
- принятие обоснованных управленческих решений;
- установление стоимости ценных бумаг в случае купли-продажи акций организации на фондовом рынке.

# Структура активов физического лица

**Активы физического лица – это имеющееся у него имущество (собственность), которое может быть превращено в денежные средства, а также накопления и инвестиции.**



## *Оценка стоимости активов физического лица лица необходима для:*

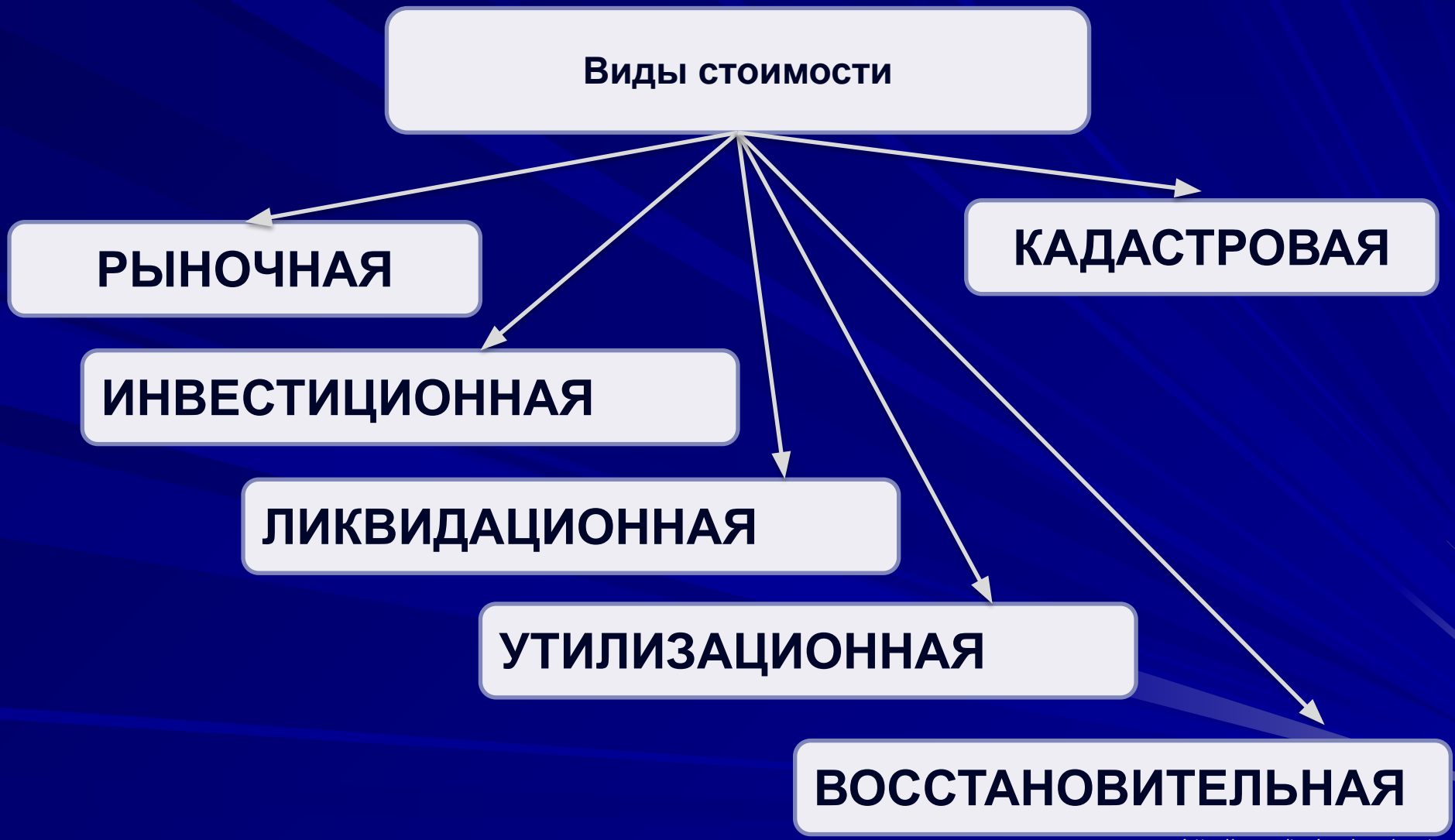
- совершение сделок купли-продажи имущества;
- оформление ипотеки, залоговых обязательств;
- подготовка брачного контракта;
- страхование личного имущества;
- оформление наследственных документов;
- имущественные судебные споры…

# *Оценочная деятельность*

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

**В оценочной деятельности участвуют физические и юридические лица, а также органы государственной власти и саморегулируемые организации оценщиков, т. е. все те, кто заказывает оценку, проводит ее, регулирует и контролирует, а также является потребителем оценочных услуг**

(http://center-yf.ru/data/stat/Ocenochnaya-deyatelnost.php




http://rrg.ru/technology/cost

**Рыночная стоимость** – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются чрезвычайные обстоятельства, т. е. один из сторон сделки не обязан отчуждать, а другая принимать объект оценки.

Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете и действуют в своих интересах. Объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты (Предложения о заключении сделки, в котором изложены существенные условия договора, адресованное определенному лицу, ограниченному или неограниченному кругу лиц)

Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение без принуждения к совершению сделки. Платёж за объект выражен в денежной форме.

**Рыночная стоимость определяется в случаях, если:**

**- предполагается сделка по отчуждению объекта оценки, в том числе при определении выкупной цены, при изъятии объекта оценки при отсутствии государственных регулируемых цен, либо для государственных нужд;**

**- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;**

**- объект оценки выступает объектом залога, в том числе при ипотеке;**

- при внесении неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества;
- при определении стоимости ценных бумаг, которые либо не обращаются на торгах организаторов торговли на рынке ценных бумаг, либо обращаются на торгах организаторов торговли на рынке ценных бумаг менее, чем шесть месяцев;
- при принятии решения о начальной цене продажи имущества в рамках процедур банкротства.

**Кадастровая стоимость - стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном федеральным законодательством, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.**

**Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения**

**Кадастровая стоимость земли = налоговая база по земельному налогу**

**В 2017 году из-за пересмотра кадастровой стоимости земли крупнейших предприятий бюджет города Волгореченска Костромской области недополучил половину доходов. В результате муниципальное образование не смогло выполнить свои расходные обязательства.**

**Инвестиционная стоимость** – стоимость имущества для конкретного инвестора или класса инвесторов при установленных инвестиционных целях. Это *субъективное понятие* соотносит конкретный объект имущества с конкретным инвестором, с группой инвесторов или организацией, имеющим определенные цели и/или критерии в отношении инвестирования.

Инвестиционная стоимость объекта оценки может быть выше или ниже рыночной стоимости этого объекта оценки.

**Инвестиционная стоимость определяется в случаях:**

**- если предполагается совершение сделки с объектом оценки в условиях наличия единственного контрагента;**

**- если объект оценки рассматривается в качестве вклада в инвестиционный проект;**

**- при обосновании или анализе инвестиционных проектов;**

**- при осуществлении мероприятий по реорганизации предприятия.**

**Ликвидационная стоимость** - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден за срок, недостаточный для привлечения достаточного числа потенциальных покупателей, либо в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Ликвидационная стоимость определяется при продаже на открытом аукционе имущества обанкротившегося предприятия, аресте имущества в результате судебного разбирательства, либо на таможне. Ликвидационная стоимость может определяться дополнительно к рыночной стоимости при кредитовании под залог имущества.

**Утилизационная стоимость** - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден как совокупность содержащихся в нем элементов и материалов при невозможности продолжения его использования без дополнительного ремонта и усовершенствования.

Утилизационная стоимость определяется по окончании срока полезного использования объекта оценки, либо при наличии существенных повреждений, если дальнейшее использование объекта оценки по назначению невозможно.

**Восстановительная стоимость** (стоимость воспроизводства и замещения) – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, или на создание объекта, аналогичного объекту оценки, с применением существующих на дату проведения оценки материалов и технологий.

**Восстановительная стоимость определяется:**

**- при расчете налоговой базы по налогу на прибыль, по налогу на имущество;**
**- для целей налогового учета при внесении основного средства в качестве взноса в уставный капитал;**
**- при переоценке основных средств для целей бухгалтерского учета;**
**- в рамках затратного подхода при оценке имущества.**

**Восстановительная стоимость может определяться при страховании имущества.**

# 2. Сущность независимой экспертизы стоимости активов  и ее основные элементы

***Независимая экспертиза стоимости активов*** — это независимое и объективное исследование рыночной стоимости активов *с учетом материального и морального износа,* основанное на разработанных научно-обоснованных методиках и достоверной информации.

**Независимость** экспертизы означает отсутствие воздействия на эксперта со стороны лиц, заинтересованных в результатах экспертизы.

# *Элементы независимой экспертизы стоимости активов*

Элементами независимой экспертизы стоимости активов являются ее объекты, предмет, субъект, цели и порядок проведения.

**Объектами** независимой экспертизы стоимости активов являются активы юридических и /или физических лиц.

**Предметом** независимой экспертизы стоимости активов являются факторы, определяющие рыночную стоимость активов юридических и /или физических лиц.

**Субъектом** независимой экспертизы стоимости активов является эксперт – квалифицированный специалист, который привлекается для проведения экспертизы: исследования, произведения расчетов, выработки суждений и заключений по предмету и объекту экспертизы.

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» **субъектами оценочной деятельности** признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями данного Федерального закона.

**Минимальные размеры страховых сумм:**

**для оценщика – 300 000 рублей.**

**для оценочной компании – 5 000 000 рублей.**

**для государственной кадастровой оценки – 30 000 000 рублей.**

**Чтобы стать оценщиком, необходимо:**

- **пройти профессиональную переподготовку;**
- **сдать экзамен (примерно 18 тыс. руб.);**
- **заплатить вступительный взнос в СРО (4 тыс. руб.);**
- **внести единовременный взнос в компенсационный фонд (30 тыс. руб.);**
- **ежегодно платить членские взносы (10-12 тыс. руб.)**

**Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юрлицом**

# Кодекс профессиональной этики оценщиков

(Кодекс этики НП СРО "Деловой Союз Оценщиков«)

1. Ни при каких обстоятельствах не нарушать принципы деловой этики.
2. Исключить любую практику, которая может дискредитировать профессию оценщика.
3. Выполнять взятые на себя профессиональные обязательства в соответствии со стандартами оценки. Использовать все необходимые знания и навыки для достижения наилучших результатов, предусмотренных его договором с заказчиком, посредством исключительно законных способов.

# Кодекс профессиональной этики оценщиков

4. Оказывать профессиональные услуги исходя из тех сроков выполнения работ, которые являются оптимальными и разумными для обеспечения надлежащего качества работ.

5. Не раскрывать третьим лицам конфиденциальную информацию, касающуюся бизнеса или личных дел его клиента, без предварительного разрешения последнего.

# Кодекс профессиональной этики оценщиков

6. Не допускать искажений информации в отчетах об оценке и не скрывать фактов, относящихся к профессиональной деятельности. Для оказания качественной услуги использовать только самой полной информации об объекте оценки с учетом требований законодательства и текущей ситуации на рынке.

7. На регулярной основе проходить обучение с целью повышения квалификации.

# Кодекс профессиональной этики оценщиков

8. В своих взаимоотношениях со всеми участниками рынка руководствоваться профессиональной честностью, не допуская использования неточной (ложной) информации в позиционировании своих профессиональных возможностей и квалификационного уровня.

# Кодекс профессиональной этики оценщиков

9. Добросовестно сотрудничать со всеми участниками рынка, оказывать всяческое содействие другим членам ДСО и любому должностному лицу ДСО, назначенному для реализации своих уставных полномочий.

10. Избегать некорректных столкновений с коллегами, а при возникновении спорных ситуаций решать вопросы цивилизованно и честн

# Заключение независимой экспертизы

- полная информация об организации, проводящей экспертизу
- Название документа
- Дата составления документа, его номер
- Основание для проверки
- Выявленные результаты проверки
- Заключение экспертной комиссии
- Данные о сотруднике, который составил документ (фамилия, инициалы, должность, подпись)
- Печать организации

# 3. Правовые основы оценочной деятельности

*Нормативная база оценочной деятельности*

**Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»**

**(последняя редакция)**

**Федеральный закон от 01.12.2007 N 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях"**

**ред. от 03.07.2016 (последняя редакция)**

**Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ**

**"О государственной кадастровой оценке"**

**(последняя редакция)**

**ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» **субъектами оценочной деятельности** признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями данного Федерального закона.

# *Страхование ответственности оценщиков*

**Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.**

**Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.**

**Председатель СК РФ Александр Бастрыкин:** ***необходимо ввести уголовную ответственность оценщиков*** **за заведомо завышенную или заниженную стоимость объекта в отчете об оценке, либо за использование при оценке объекта заведомо необоснованных стандартов оценки. Он отметил, что отсутствием статьи в УК об ответственности оценщика за заведомо недостоверную оценку имущества нередко пользуются мошенники, составляя липовые отчеты для вывода активов из предприятий по существенно заниженной стоимости.**

Саморегулируемой организацией признаётся некоммерческая организация, созданная в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 12 января 1996 года N 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», при условии её соответствия всем установленным Федеральным законом требованиям.

***Требования***

- объединение в составе саморегулируемой организации в качестве её членов не менее двадцати пяти субъектов предпринимательской деятельности или не менее ста субъектов профессиональной деятельности определённого вида, если федеральными законами в отношении саморегулируемых организаций, объединяющих субъектов предпринимательской или профессиональной деятельности, не установлено иное;

# *Саморегулируемая организация (СРО)*

наличие стандартов и правил предпринимательской или профессиональной деятельности, обязательных для выполнения всеми членами саморегулируемой организации;

обеспечение саморегулируемой организацией дополнительной имущественной ответственности каждого её члена перед потребителями произведённых товаров (работ, услуг) и иными лицами с законом.

# *Саморегулируемые организации оценщиков*

Единый государственный реестр оценщиков СРО

http://www.ocenchik.ru/orgs

**Общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков**

**Российское общество оценщиков было создано в 1993 году, когда оценщики Москвы и Санкт-Петербурга на учредительном собрании приняли решение о создании профессиональной общественной организации - Общества оценщиков. Через два года в составе Общества оценщиков было 48 региональных отделений.**

**Целью создания РОО стало объединение профессиональных участников рынка оценочных услуг, осуществляющих оценочную деятельность, обеспечение благоприятных условий членам Общества при осуществлении ими профессиональной деятельности, а также защита профессиональных интересов его членов. 9 июля 2007 г. Российское общество оценщиков получило статус саморегулируемой организации оценщиков.**

# *Сферы деятельности РОО*

- Защита профессиональных интересов своих членов
- Разработка стандартов РОО по оценке различных видов гражданских прав
- Участие в разработке государственных стандартов оценки
- Участие в законодательном процессе с целью развития оценочной деятельности
- Консультации и методическая помощь членам РОО и потребителям оценочных услуг
- Аттестация оценщиков - членов РОО с последующим присвоением квалификационных званий

# *Сферы деятельности РОО*

**Сертификация оценочных фирм, предпринимателей без образования юридического лица**

**Аккредитация оценочных фирм и предпринимателей без образования юридического лица**

**Консультации по правовым вопросам, связанным с профессиональной оценочной деятельностью**

**Независимая экспертиза отчетов об оценке, методик и программных продуктов**

**Консультации потребителям оценочных услуг по подбору оценщиков и оценочных фирм**

**Независимая экспертиза отчетов об оценке, методик и программных продуктов**

Консультации потребителям оценочных услуг по подбору оценщиков и оценочных фирм

Подготовка и проведение конгрессов, международных и региональных научно-практических конференций, учебных семинаров

Издание профессиональной специализированной литературы, в том числе бюллетеня "Российский оценщик" и профессионального научно-практического журнала "Вопросы оценки"

Издание ежегодного Реестра оценщиков и оценочных фирм

Предоставление доступа к информационной базе РОО

# *Порядок проведения независимой судебной экспертизы стоимости активов*

**Обоснованное ходатайство лица, заинтересованного в проведении экспертизы**

**Вынесение судом определения о назначении судебной экспертизы**

**Вступление определения суда в законную силу по прошествии десяти дней со дня вынесения**

**Внесение денежных средств на депозитный счет судебной экспертной организации для оплаты экспертизы**

**Ознакомление эксперта-оценщика с материалами дела и осмотр объекта оценки**

**Составление экспертного заключения и передача его в суд**

**При необходимости: выступления эксперта-оценщика на судебном заседании для разъяснения вопросов по существу заключения**

# *Порядок проведения независимой внесудебной экспертизы стоимости активов по инициативе юридического или физического лица*

заключение договора о проведении экспертизы с экспертной организацией

внесение денежных средств на депозитный счет экспертной организации для оплаты экспертизы

ознакомление эксперта-оценщика с материалами дела и осмотр объекта оценки

составление экспертного заключения и передача его заказчику;

при необходимости: защита интересов заказчика при его спорах по существу с оппонентами

# *Если работа оценщика не удовлетворила заказчика*

**Заказчик вправе пожаловаться в специальную структуру саморегулируемой организации (СРО), где состоит оценщик, либо в экспертный совет другой СРО.**

**В первом случае положительное решение грозит оценщику дисциплинарной ответственностью вплоть до исключения из СРО.**

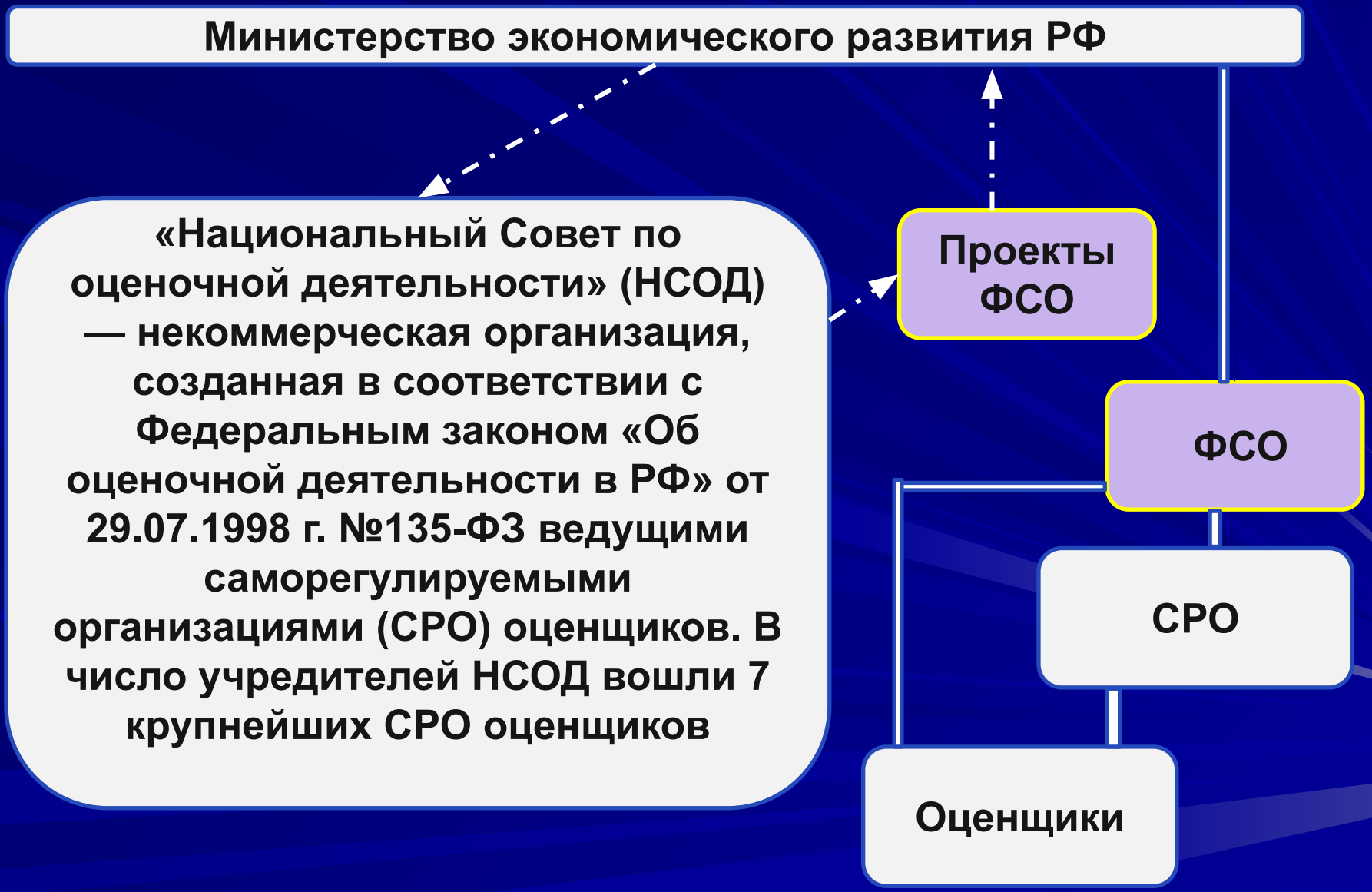
**Обращение в другую СРО производится на платной основе, а её заключение не имеет юридической силы.**

**Независимого досудебного порядка обжалования результатов рассмотрения претензий в СРО не существует**

# *Федеральные стандарты оценки (ФСО)*

**- стандарты , которые утверждаются Министерством экономического развития РФ по представлению Национального совета по оценочной деятельности**

# *Управление оценочной деятельностью в РФ*



# *Федеральные стандарты оценки (ФСО) (утверждены приказами Минобрразвития)*

**ФСО № 1 –**
**Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки**

**ФСО № 2 -**
**Цель оценки и виды стоимости**

**ФСО № 3 –**
**Требования к отчету об оценке**

**ФСО № 4 –**
**Определение кадастровой стоимости**

# *Федеральные стандарты оценки (ФСО) (утверждены приказами Минобрразвития)*

**ФСО № 5 –**
**Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения**

**ФСО № 7 -**
**Оценка недвижимости**

**ФСО № 8 –**
**Оценка бизнеса**

**ФСО № 9 –**
**Оценка для целей залога**

# *Федеральные стандарты оценки (ФСО) (утверждены приказами Минобрразвития)*

**ФСО № 10 –**
**Оценка стоимости машин и оборудования**

**ФСО № 11 -**
**Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности**

**ФСО № 12 –**
**Определение ликвидационной стоимости**

**ФСО № 13 –**
**Определение инвестиционной стоимости**

# *Подходы к оценке: сравнительный, доходный , затратный*

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

**Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.**

**В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.**

# *Подходы к оценке: сравнительный, доходный , затратный*

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

**Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.**

**В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.**

# *Подходы к оценке: сравнительный, доходный , затратный*

***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.**

**Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.**

**В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.**

*Задание*

**Изучить**

**Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя редакция)**

**и приготовится к тестированию**

Благодарю за внимание!