

Для чего важно четко определить цель оценки – от целей зависит результат оценки.

Такой инструмент как оценка поможет вам в непростых ситуациях. Например, вы стали виновником ДТП и считаете, что сумма ущерба завышена. Тогда оценщик сделает отчет о сумме ущерба, и при судебном разбирательстве суд будет учитывать его, как результат независимой экспертизы. При продаже или покупке квартиры оценщик, как специалист, сделает отчет о ее рыночной стоимости. Оценка квартиры нужна и при заключении ипотечной сделки.

Кроме того, в ряде случаев, независимая оценка не просто желательна, а необходима – когда необходимо соблюсти публичные и частные интересы, и их несоблюдение может повлечь за собой серьезные нарушения имущественных интересов сторон. Эти случаи обязательной оценки перечислены в 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и других правовых актах.

Как правило, оценочные компании оказывают услуги для граждан и юридических лиц по оценке квартир и комнат, зданий, сооружений и других объектов недвижимости, земельных участков, имущественных комплексов, предприятий (оценка бизнеса), акций и других ценных бумаг, производственного и иного оборудования, транспортных средств, ущерба от затоплений, пожаров и других причин, стоимости арендной платы объектов недвижимости, незавершенного строительства для следующих целей: купли продажи, залога, определение арендной ставки, оформлении наследства, принятия управленческих решений, внесения в уставный капитал, судебных споров, для целей приватизации и т.д.

Кроме того, оценка позволяет юридическим лицам принять верное решение при ведении бизнеса. Поэтому целями оценки могут быть: определение стоимости акций предприятия, получение кредита с передачей имущества в залог, страхование имущества предприятия, внесение имущества в уставный капитал компании, осуществление слияния, разделения, санации или банкротства предприятий, проведение реструктуризации предприятия, приватизация имущества, решение арбитражных и судебных дел.

Мы назвали самые распространенные цели оценки. На самом деле их больше, особенно, в бизнесе. По мере развития и усложнения рыночных отношений возникают нюансы, которые следует учитывать. Тем более, что эффективность оценки должна быть адекватна затратам на ее проведение.

Поэтому к правильной формулировке цели оценки при проведении единичных работ следует подходить особенно тщательно. Так, например, оценка для целей банковского кредитования подразумевает оценку объекта при продолжении его текущего использования. Банки в большинстве случаев не готовы принимать к рассмотрению расчеты стоимости, включающие затраты на улучшение объекта.

В случае оценки земельных участков для целей банковского кредитования акцент делается на результаты по сравнительному подходу. Если нет согласованного проекта строительства на участке, то доходный подход в ряде случаев вообще не используется.

В то же время при оценке земельных участков для целей купли-продажи покупателя и

## ТОЧНО В ЦЕЛЬ

Автор: Пермское региональное отделение РОО  
08.02.2011 03:44 -

---

продавца в первую очередь интересует, какой объект и с какой доходностью можно построить на данном земельном участке. В этом случае использование доходного подхода абсолютно необходимо и дает сторонам сделки объективную базу для проведения переговоров.

Поэтому для заказчика услуги перед подписанием договора о проведении работ по оценке важно убедиться, что оценщик понял его.

Рассмотрение различных целей и их обсуждение с оценщиками на старте выгодно, в первую очередь, заказчикам – это сведет возможный конфликт до нуля, не даст разочарования от результата в дальнейшем. Неясные цели, как правило, гарантируют неудовлетворительную оценку.

Таким образом, с точки зрения заказчика оценки, оценка должна разделяться на два этапа:

1. На первом этапе оценщик совместно с заказчиком точно формулирует задание на оценку для решения задач заказчика, определяется объем работы.
2. На втором этапе работы оценщик занимается, собственно, оценкой, исходя из поставленной задачи.

**Подготовила Мария Любимова**

*Мы с готовностью откликнемся на вопросы в рубрику «Просвещенный потребитель», которые можете отправлять на адрес: [pro@pro-roo.ru](mailto:pro@pro-roo.ru)*