

Оценочная деятельность на сегодняшний день прочно вошла в нашу жизнь. Для успешного ведения бизнеса, воплощения различных деловых операций, сделок без профессиональной оценки не обойтись.

Существует обязательная оценка, перечень случаев которой был определен статьей 8 закона Российской Федерации "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". А еще также имеет место добровольная оценка. Ситуаций применения последней намного больше обязательной.

Они охватывают практически все области бизнеса. Остановимся более подробно на каждом из выше упомянутых видов оценки стоимости имущества.

В обязательном порядке оценка имущества нужна в случае, если в сделку вовлекаются некие специфические объекты, принадлежащие Российской Федерации, ее субъектам и муниципальным образованиям.

Это может происходить обычно происходит в ряде следующих случаев:

- при продаже объекта или ином отчуждении;
- в целях приватизации, при передаче объекта в доверительное управление, или в аренду;
- при передаче имущества в качестве вложения вклада в уставные капиталы, или фонды юридических лиц;
- при использовании объекта в качестве предмета предметов залога;
- при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами, находящимися в государственной собственности, собственности субъекта Федерации или муниципальной собственности;
- иных случаях, которые предусмотрены законодательством.

Обязательно стоит вспомнить обязательную оценку при приватизации. Приватизация на сегодняшний день еще не потеряла своей актуальности. В течение очень долгого времени государство останется крупнейшим собственником недвижимости.

В процессе приватизации и акционирования предприятия из государственной собственности переходит в частную собственность. Независимая оценка цены имущества здесь нужна, чтобы непредвзято оценить стоимость имущества приватизируемого предприятия.

Все остальные **случаи обязательной оценки** исходят из уже существующего законодательства. Вот некоторые из них:

- При внесении в уставный капитал акционерного общества собственности нужно оценить рыночную цену акций, оплаченных неденежными средствами
- В ситуации покупки акций акционерным обществом по требованию акционеров
- При продаже предприятия или части имущества должника в период не внутреннего управления, при продаже имущества в ходе конкурсного производства.

Объекты обязательной и добровольной оценки:

- Объекты недвижимости
 - Здания, жилые помещения (дома, квартиры, коттеджи)
 - Земельные участки, леса
 - Воздушные, космические, морские или речные суда
- Движимое имущество
 - Машины и оборудование
 - Транспортные средства
- Бизнес
 - Переоценка бизнеса
 - Акции и другие первичные и производственные ценные бумаги
 - Доли и паи
- Интеллектуальная собственность (нематериальные активы)
 - Торговая марка
 - Патенты
 - Гудвилл
 - Ноу-хау

Достаточно много операций проходят при помощи добровольной оценки. Управленческие решения сегодня принимаются только на всестороннем анализе рыночной ситуации. Эффективность этих решений в большинстве случаев зависит от объективной оценки стоимости.

Только опираясь на ее результаты, Вы можете подсчитывать на максимальную отдачу от операций с Вашим имуществом. Так, очень часто необходима переоценка имущества, бизнеса, или активов предприятия. В таких случаях оценка стоимости обязательна.

Добровольная оценка проводится в следующих случаях:

Оценка инвестиционного проекта нового бизнеса

- С целью изучения перспектив развития бизнеса требуется материальная оценка инвестиционного проекта. Данная оценка может показать вероятность достижения запланированных проектом результатов и найти резервы. Отчет объективного эксперта

может позволить руководству принимать правильные решения об осуществлении проекта.

- Оценка для повышения эффективности сегодняшнего управления компанией (для личного собственного внутреннего использования)
- Оценка используется в двух случаях: 1) чтобы выявить избыточные активы, от которых нужно следует избавиться, так как они отягчают производство; 2) чтобы найти недооцененные активы.
- Оценка для целей покупки, продажи бизнеса или его части
- Оценка для целей дополнительной эмиссии, залога ценных бумаг
- Оценка для целей реструктуризации бизнеса
- Оценка для целей страхования
- Оценка для целей налогообложения
- Определение размеров ущерба или упущенной выгоды
- Оценка при добровольной ликвидации бизнеса или его части
- Оценка отдельных видов или отдельных объектов имущества предприятия
- Оценка с целью переоценки основных фондов