

Содержание:

image not found or type unknown



Введение

Актуальность данной темы заключается в том, что требования и структура на оценку регулируются законом и являются обязательными для оценщика. В ходе небольшого исследования мы рассмотрим что является процессом оценки, его этапы, обязательные требования к договору на проведение оценки, структуру договора на оценку.

Основная часть

Оценщик – это, прежде всего, специалист, который имеет право проводить оценку и подписывать отчет об оценке недвижимости, транспортных средств, оборудования, предприятий.

Национальный совет по оценочной деятельности, созданный в Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» выполняет следующие функции:

- формирование единых подходов к осуществлению оценочной деятельности;
- координация деятельности оценщиков;
- разработка федеральных стандартов и правил оценки.

Деятельность оценщиков регламентируется Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Оценочная деятельность регулируется государством, а также в значительной степени саморегулируемыми организациями.

Договор по оказанию оценочных услуг должен содержать:

- основания заключения договора;
- вид объекта оценки;
- вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки;
- денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки;
- сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.

Процесс оценки - это последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости. Процесс оценки изложен в п. 23 ФСО N 1. Он состоит из нескольких этапов.

На первом этапе осуществляется:

- заключение договора

Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме.[\[1\]](#)

Договор на проведение оценки должен содержать:

- описание объекта или объектов оценки, позволяющее провести их идентификацию;
- вид стоимости имущества (способ оценки);
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки;
- сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с настоящим Федеральным законом;
- наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;
- указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;
- указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 настоящего Федерального закона, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

В договоре на проведение оценки, заключенном заказчиком с юридическим лицом, должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков.

- формирование задания на оценку.

Здесь идентифицируется объект оценки, подробно описывается, определяются связанные с ним вещные права. Устанавливается цель оценки - возможность использования заключения об оценочной стоимости (определение рыночной стоимости, инвестиционной стоимости, ликвидационной стоимости и т.д.), т.е. цель оценки обычно состоит в определении какой-либо оценочной стоимости, что необходимо клиенту для принятия решения. Устанавливается на этом этапе задача оценки (т.е. для чего проводится оценка (купля-продажа, залог, страхование и т.д.)), дата и срок проведения оценки, допущения и ограничения, на которых основывается оценка. Содержание задания на оценку приведено в п. 21 ФСО N 1.

В соответствии с п. 8 ФСО N 1 датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

На втором этапе проводятся сбор и обработка данных. Здесь осуществляется сбор как внутренней (непосредственно об объекте), так и внешней (об окружающей среде, политических, экономических, социальных факторах, влияющих на стоимость объекта) информации об объекте.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений.

Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

На третьем этапе осуществляется оценка стоимости объекта на основе трех общепринятых подходов: сравнительного, доходного и затратного. Сущность и понимание подходов и методов оценки приводятся в п. п. 12 - 20 ФСО N 1.

На четвертом этапе проводится согласование результатов. Оно заключается в:

- проверке правильности всех математических расчетов;
- проверке данных, на которых основывается оценка;
- проверке обоснованности допущений, принятых во время определения стоимости;

- обобщении всей информации, проверке логических допущений и суждений, синтезе оценочных стоимостей, полученных с использованием трех подходов, в единое окончательное заключение об оценочной стоимости объекта - итоговую величину стоимости объекта.

На пятом этапе составляется отчет об оценке - итоговый документ, представляемый оценщиком заказчику и содержащий заключение об оценочной стоимости объекта (подробное описание требований к отчету можно найти в ст. 11 Закона об оценочной деятельности, а также в Федеральном стандарте оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)").

Оценочной деятельностью занимаются профессиональные оценщики.

Профессиональные оценщики – физические лица, которые являются полноправными членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховали свою ответственность согласно требованиям действующего законодательством об оценочной деятельности.

При осуществлении оценочной деятельности применяются специальные методики и правила.

Оценщик – физическое лицо должен соответствовать одной или нескольким установленным квалификационным характеристикам.

Юридическое лицо, оказывающее услуги по оценочной деятельности должно иметь в штате не менее двух лиц-оценщиков.

Оценочная деятельность для физического лица должна отвечать следующим требованиям:

- соблюдение законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;
- государственная регистрация в качестве индивидуального предпринимателя;
- наличие документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами

профессиональной переподготовки работников.

Оценочная деятельность для юридического лица должна отвечать следующим требованиям:

- соблюдение законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;
- государственная регистрация в качестве юридического лица;
- наличие в штате юридического лица не менее одного работника, для которого данное юридическое лицо является основным местом работы и который имеет документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.

Оценщики в обязательном порядке страхуют свою профессиональную ответственность.[\[2\]](#)

Оценка необходима при:

- 1- проведении конкурсов, аукционов, торгов;
- 2- купле-продаже, мене;
- 3- аренде, передаче права аренды, лизинге;
- 4- залоге;
- 5- разделе, наследовании, дарении;
- 6- страховании;
- 7- приватизации, конфискации, национализации, ликвидации;
- 8- составлении брачного контракта;
- 9- исчислении налогов, пошлин, сборов;
- 10- определении доли имущественных прав;
- 11- хранении;
- 12- разрешении имущественных споров;

13- коммерческой концессии;

14- передаче прав собственности:

15- передаче в доверительное управление.

В пунктах договора об оценке следует учесть:

- 1) Точно и недвусмысленно указать имущество, подлежащее оценке. Это поможет избежать многих недоразумений, как в процессе оценки, так и при последующем использовании ее результатов. Если оценивается имущество в большом количестве, имеет смысл сделать дополнение к договору, в котором представить полный перечень таких объектов;
- 2) Важно указать с какой целью проводится оценка, как предположительно будут использованы ее результаты. Дело в том, что различные цели требуют использования различных баз оценки и влияют на выбор инструментов для расчета стоимости;
- 3) Следует зафиксировать вид определяемой стоимости: определяется, исходя из нужд и пожеланий заказчика, с соблюдений требований действующего законодательства;
- 4) Укажите дату оценки, т.е. дату, по состоянию на которую определяется стоимость. В целом, дата может быть текущей или ретроспективной, не обязательно совпадает с периодом работы оценщика над отчетом;
- 5) Следует определить срок выполнения оценки: предусмотреть порядок и сроки передачи оценщику исходных данных. Период выполнения работ определяется с учетом данных сроков, что и фиксируется в договоре;
- 6) Размер гонорара и порядок его выплаты. Как правило, оплата за оценочные услуги осуществляется в два этапа (30-50% от стоимости работ составляет аванс, который оплачивается непосредственно перед началом работ, остаток оплачивается по окончании оценки). Порядок оплаты может быть изменен, в случаях, когда есть другие, кроме заказчика, легитимные пользователи результатов оценки – аудиторские, страховые компании, кредитные учреждения и др. Однако, какой бы ни был предусмотрен порядок оплаты, выполненная работа должна быть оплачена. Размер гонорара зависит от многих факторов – сложности работы, сроков, уровня оценщика и т.п.- и определяется исключительно по договоренности;

7) Условия конфиденциальности, как результатов оценки, так и использованной в ее процессе информации так же должны быть заложены в тексте договора. Помимо стандартных фраз о конфиденциальности стоит рассмотреть вопрос о целесообразности хранения оценщиком копии отчета и предоставленных заказчиком документов. Действующим законодательством по этому вопросу предусмотрено следующее: хранение оценщиком полного отчета, с приложением копий всех использованных документов, либо иное – по усмотрению сторон. Поэтому, с целью соблюдения конфиденциальности, этот вопрос имеет смысл сторонам оговорить отдельно.

Не следует думать, что договор на оценку, как, наверное, и любой другой договор, может быть «типичным». Он должен быть таким же индивидуальным, какими есть любой объект оценки, заказчик и конкретная ситуация. В нем следует отразить особенности процесса оценки именно данного объекта, учесть, по возможности, все нюансы и особенности конкретного заказа.[\[3\]](#)

Таким образом, договор на проведение оценки принято считать одним из видов договоров возмездного оказания услуг.

Общими признаками, объединяющими все договорные обязательства об оказании услуг, являются:

- во-первых, особенности объекта обязательства - услуги нематериального характера;
- во-вторых, специфика связи услуги с личностью услугодателя. Обязательства по оказанию услуг опосредуют отношения, предметом которых являются услуги, не получающие овеществленного выражения, отличного от самой деятельности, в которой они воплощены, например, услуги врача, учителя, адвоката. Положительный результат оказания нематериальной услуги может и не быть достигнут, но экономический характер отношения несколько не зависит от того, излечивает ли больного врач, успешно ли обучает ученика учитель, выигрывает ли дело клиента адвокат. Достижение полезного эффекта услуги зависит от того, как происходит ее потребление, имеются ли объективные условия для достижения результата, т.е. от качеств не только исполнителя, но и потребителя услуги. Соответственно этому и оплата деятельности услугодателя не зависит от того, достигнут или нет полезный эффект услуги. Репетитор обязан предоставить свои услуги, т.е. обеспечить возможность усвоения обучающимся определенного уровня знаний; достигнет ли деятельность репетитора желаемого результата или нет,

зависит от самого обучающегося, его способностей, внимательности. Этот признак свойствен не только репетиторству, но и всем иным видам нематериальных услуг.

Договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ по смыслу закона всегда носит срочный характер. При заключении договора стороны должны предусмотреть срок, в течение которого подрядчик должен выполнить соответствующие работы и передать их результат заказчику. Общий срок договора может быть разбит на ряд промежуточных сроков, к которым должны быть выполнены отдельные этапы работ. Срок, однако, не относится к существенным условиям договора, так как при отсутствии в договоре четких временных границ подрядчик должен выполнить порученную ему работу в разумный срок после возникновения обязательства (п. 2 ст. 314 ГК).

Заключение

Таким образом, предмет договора на проведение оценки, как одного из видов договора возмездного оказания услуг, должен представлять собой правоотношения между исполнителем и заказчиком, связанные с осуществлением профессиональной деятельности исполнителя, из которой возникает результат, не имеющий овеществленной формы, направленный на удовлетворение потребностей заказчика в момент осуществления деятельности исполнителя. В оценочной деятельности полезный результат - это определенная оценщиком стоимость объекта оценки, процесс определения которой с итоговой величиной стоимости объекта оценки обобщен в отчете об оценке.

Список литературы

1. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст 10
 2. www.audit-it.ru
 3. prostopravo.com.
-
1. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации",

ст 10 [↑](#)

2. www.audit-it.ru [↑](#)

3. prostopravo.com [↑](#)