



Процессы, происходящие в российской экономике, привели к возрождению и развитию оценочной деятельности, актуальность и востребованность результатов которой в условиях рынка неоспоримы. Оценка и ее ключевая категория «стоимость» являются комплексным показателем целесообразности, полезности и значимости того или иного результата какой-либо деятельности в сфере рыночных отношений

В условиях рыночной экономики оценка приобретает все большее значение. Важность этого вида оценочной деятельности обуславливается как расширением сектора частной собственности, так и необходимостью роста инвестиций. Оценка включает в себя определение стоимости практически всего спектра объектов движимого имущества и важно раскрыть ее понятие.

### **Виды стоимости**

Стоимость относится к числу фундаментальных экономических категорий и не имеет единственного или даже хотя бы общепринятого определения. Стоимость ассоциируется, во-первых, с полезностью - способностью вещей содействовать благосостоянию или приносить удовлетворение - и выступает как мера ее полезности. По выражению К. Менгера, стоимость - того, насколько важны для нас отдельные товары (или наборы товаров), когда мы осознали, что без владения этими товарами не возможно удовлетворить наши потребности". Во-вторых, в той мере, в какой своей полезностью вещи обязаны умственным и физическим усилиям человека, стоимость отражает объем и качество таких усилий. Другими словами, существующая сегодня стоимость вещи в общем рассматривается как мера затрат, которые необходимо понести для создания точно такой же или другой, но столь же полезной вещи. В-третьих, стоимость связывается также с относительной редкостью вещей: для того чтобы можно было говорить о стоимости вещи, эта вещь не должна быть общедоступной, т. е. потребность в таких вещах должна превышать их наличие (предложение). В-четвертых, вещи, обладающие полезностью и относительно редкие, обычно являются предметами обмена на другие вещи или деньги. Очевидно, что вещи обладают различной способностью обмениваться на другие вещи. При этом стоимость, рассматриваемая как категория обмена, характеризует привлекательность вещи как предмета обмена и, следовательно, ее способность обмениваться на другие вещи или деньги. В-пятых, существенно, что в оценке недвижимости стоимость выражается в деньгах, а не в

единицах каких-либо других вещей и понимается тем самым как денежная стоимость. Изменение денежной стоимости вещи может означать, с одной стороны, что изменились какие-либо свойства самой вещи и (или) отношение людей к ней, а с другой стороны, что претерпела изменение ценность денег как единицы измерения стоимости. Возможно также, что произошло и то и другое одновременно. Стоимость в обмене. Стоимость, рассматриваемую в связи отчуждением вещи и проявляющуюся в форме цены при Обмене этой вещи на другие вещи или деньги, называют стоимостью в обмене или меновой стоимостью. Поскольку в оценке недвижимости стоимость выражается в деньгах, в дальнейшем мы будем говорить об обмене вещи на деньги, т. е. о продаже. Отличие стоимости в обмене от стоимости в пользовании заключается в том, что стоимость в пользовании есть характеристика вещи с точки зрения ее конкретного обладателя (реального или потенциального) и ее величина полностью определяется предпочтениями одного лица. Стоимость и цена. Термин “цена” часто используют как синоним стоимости в обмене, хотя это разные понятия. В дальнейшем будем понимать цену как определенную денежную сумму, передаваемую покупателем продавцу в обмен на вещь в реальной или предполагаемой сделке. Цена, которую покупатель готов уплатить за вещь, определяется его собственными представлениями о ее полезности. С другой стороны, продавец, определяя цену, которую он готов получить за вещь, руководствуется с собственными соображениями о полезности вещи, с которой он расстанется. Стоимость и затраты. Понятия “стоимость” и “затраты” также не совпадают. Для того чтобы убедиться в этом, достаточно признать, что затраты на строительство роскошного особняка в престижном жилом районе и в отдаленном пригороде при прочих равных условиях одинаковы, разница же в стоимости - огромна. Рыночная стоимость. Она относится к числу конкретных определений в рамках категории стоимости в обмене и широко используется в качестве законодательно установленного стандарта не только в оценке недвижимости, но и в других сферах оценки. Инвестиционная стоимость. Она в отличие от рыночной. Есть стоимость имущества с точки зрения конкретного реального или потенциального собственника (инвестора), определяются его индивидуальными инвестиционными требованиями, склонностями и предпочтениями и являющаяся поэтому проявлением стоимости в пользовании. Так, инвестиционная стоимость коммерческого здания, расположенного на оживленной улице в центре города, определяется исходя из того, кто и каким образом использует (либо собирается использовать) это здание, и может быть соотнесена, прежде всего с теми доходами, которые потерял бы собственник здания при его продаже (или приобрел при покупке).

Процесс оценки какого-либо объекта нельзя подогнать под какой-либо шаблон: каждый отдельный случай требует сугубо индивидуального подхода. Разнообразие критериев, которыми может руководствоваться специалист в ходе процесса оценки стоимости действительно огромно. Количество этих критериев зависит лишь от задачи, которая была поставлена клиентом. Оценочная деятельность, это — достаточно важный компонент.

#### **Список использованных источников.**

1. Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. Оценка бизнеса: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2018;
2. Экспертиза отчетов об оценке. Учебник; Гостехиздат - Москва, 2015;
3. Под редакцией Косоруковой И. В. Оценка стоимости имущества Университет - М., 2015;
4. М.А. Эскиндаров «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Москва 2014