



Актуальность темы работы заключается в том, что стоимость во всем мире рассматривается как один из самых важных секторов экономики, на базе которой строится вся система оценки. Из этого можно рассмотреть вопрос: Является ли стоимость постоянной величиной и какие виды стоимости существуют?

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 невозможно удовлетворить наши потребности. 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.

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). 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 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.

Основной целью любой оценки является определение величины стоимости объекта. При этом, определяющим аспектом работы оценщика является конкретный вид стоимости, величину которой нужно рассчитать.

Основная часть

Решение различных задач требует применения различных видов стоимости. Для оценки используются виды стоимости на базе рыночной стоимости актива или на базах, отличных от рыночной стоимости.

Для того чтобы перейти к понятию рыночной стоимости необходимо определить – что такое цена. Цена — это понятие, относящееся к обмену товара или услуги. Она представляет собой сумму, запрошенную, предлагаемую или уплаченную за товар или услугу. Понятие стоимости обращено к цене, о которой, скорее всего, договорятся покупатели или продавцы товара или услуги, имеющейся в наличии для продажи. То есть стоимость - это расчетная величина.

Стоимость определяет гипотетическую, или условную, цену товара или услуги, о которой, скорее всего, должны договориться мотивированные типичными соображениями покупатель и продавец. Таким образом, стоимость — это не факт, а расчетная наиболее вероятная цена, которая будет уплачена в данное время за товар или услугу, имеющуюся для продажи.

Понятие рыночной стоимости связано с коллективным восприятием и поведением участников рынка. Оно признает различные факторы, которые могут влиять на трансакции [сделки], совершаемые на рынке, и отделяет их от других «внутренне присущих» или нерыночных соображений, влияющих на стоимость. Рыночная стоимость основывается на рыночных данных, и поэтому все входные параметры должны базироваться на информации, полученной на рынке.

Согласно ФСО №2, рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Рыночная стоимость на практике также применяется при решении следующих задач:

- принятие управленческих решений;
- продажа и покупка имущества.

Рыночная стоимость является основой для определения залоговой, ликвидационной и специальной стоимостей. Резюмируя обсуждение вероятностной природы рыночной стоимости нужно отметить, что отклонения в величине стоимости присутствуют всегда, но они являются следствием неопределенности рынка в отношении к конкретному объекту оценки - чем выше неопределенность в экономической ценности объекта, тем больше колебания результата оценки рыночной стоимости и шире интервал, в котором может находиться значение итоговой стоимости. Во всех неопределенных ситуациях закон отдает предпочтение именно рыночной стоимости и прямо предписывает ее преимущественное использование в оценочной деятельности.

Примерами баз оценки, отличных от рыночной стоимости, являются: справедливая стоимость, инвестиционная стоимость, специальная стоимость и синергетическая стоимость. Дополнительные допущения, требуемые при применении этих баз, часто являются более специфическими (конкретными), чем те допущения, которые требуются при определении рыночной стоимости, поскольку они могут относиться к обстоятельствам конкретной стороны. По этой причине при проведении оценки на основе какой-либо из таких баз следует убедиться, что такая оценка не будет истолковываться как основывающаяся на рыночной стоимости.

Специальная стоимость может возникнуть благодаря физической, функциональной или экономической связи объекта имущества с некоторым другим объектом имущества. При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) в инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Инвестиционная стоимость применяется при решении следующих задач:

- принятие управленческих решений;
- составление инвестиционного проекта;
- покупка объекта.

Синергетическая стоимость (synergistic value) - дополнительный элемент стоимости, создаваемый за счет сочетания двух или более имущественных интересов, когда стоимость имущественного интереса, получаемая в результате их объединения, выше, чем сумма стоимостей первоначальных имущественных интересов.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в случаях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Ликвидационная стоимость применяется при решении следующих задач:

- получение кредита;
- передача имущества в залог;
- ликвидация предприятия;
- принятие управленческих решений.

Выводы

Стоимость нельзя назвать постоянной величиной, так как она может колебаться в различных условиях, сходя из спроса и предложения. Вне зависимости от того, какие виды стоимости товара исследуются, каждый из них - это непостоянная величина, примерный ориентир, который могут задействовать стороны сделки в конкретный момент времени. Есть, безусловно, отрасли, где волатильность соответствующих показателей минимальна - например, сегменты рынка, где преобладают госзаказы. Но это, скорее, исключение. Умение ориентироваться в изменчивой среде стоимостей - одно из самых важных конкурентных преимуществ любого современного бизнеса.

Список использованной литературы

- 1. Стандарты оценки, утвержденные Постановлением Правительства РФ № 519;
- 2. http://www.c-a.ru/vidy_stoimosti_v_ocenochnoj_deyatelnosti.htm
- 3. <https://rrg.ru/>
- 4. file:///C:/Users/Acer/Downloads/OD_Prezentatsiya_Tema%206_Podhodyi%20k%20otse