

## Содержание:

Image not found or type unknown



## Введение

Актуальность данной темы заключается в том, что развитие современного бизнеса не может осуществляться без справедливой оценки своей стоимости. Собственнику любого предприятия всегда необходима справедливая оценка своего бизнеса.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки<sup>[1]</sup>.

Понятие стоимости ключевое понятие в оценочной деятельности, оно представляет собой эквивалент ценности объекта оценки, выраженный в вероятной сумме денег.

## Основная часть

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Во-первых, стоимость это мера полезности, или другими словами способность вещей обеспечивать разного рода потребности или приносить удовлетворение.

Во-вторых, стоимость это мера затрат, которые нужно понести для создания такой же вещи или другой похожей, но так же полезной вещи.

В-третьих, стоимость связано со сравнительной уникальностью вещей: чтобы вещь, имела какую либо стоимость, она не должна быть общедоступной, другими словами потребность в таких вещах должна превосходить их предложение.

В-четвертых, вещи должны иметь способность обмениваться на деньги или другие вещи. При этом стоимость, здесь выступает как категория обмена, или другими

словами как мера соотношения между различными товарами, отражается ценой.

Таким образом, стоимость не присуща конкретной вещи изначально, а является результатом проявления таких ее свойств, как:

- полезность - имущество не имеет стоимости, если оно не обладает полезностью;
- спрос - понятие стоимости не возникает, если в имуществе нет потребности;
- дефицитность - стоимость возникает только в отношении вещи, которая не является общедоступной;
- передаваемость - понятие стоимости не реализуется, если вещь нельзя передать в обмен, на какой либо эквивалент.

Стоимость в применении к имуществу представляет собой ожидаемую цену, которая должна быть результатом конкретных условий. Цена совершившийся факт, отражающий то, сколько было затрачено на покупку сходных объектов в прошлых сделках. Только сделав анализ, оценщик может утверждать, является ли текущая выплаченная или полученная цена отражением стоимости имущества.

Существуют четыре основных условия, при которых возникает стоимость: спрос, полезность, дефицитность и возможность передачи прав собственности.

Рассмотрим эти условия:

*Спрос* - количество товара (услуг) или объектов собственности, которое может быть куплено на рынке за определенный период времени. Увеличение спроса влечет за собой рост цен.

*Полезность*. Полезностью называется способность товаров (услуг) или объектов собственности удовлетворять определенные человеческие потребности. Чем больше потребностей способна удовлетворить данная вещь, тем больше будет спрос на нее. Рост полезности обычно сопровождается увеличением цены.

*Дефицитность*. Несмотря на большой спрос и высокую полезность, никакое имущество не будет иметь стоимости до тех пор, пока не будет дефицитным.

*Возможность передачи прав собственности*. Любая вещь только становится товаром (и, соответственно, приобретает стоимость), когда существует возможность передачи прав собственности на нее.

Стоимостью обладает не сам объект, а права на него. Если по каким-то причинам права владельца объекта станут более ограниченными или повысятся риски при совершении операций, то стоимость объекта также упадет, хотя физически с объектом не произойдет никаких изменений. Вот почему стоимость – это не только свойство самого объекта, но по большей части – функция правовых и финансовых отношений по поводу объекта. Поэтому оценщики различают несколько видов стоимости – кроме бухгалтерских понятий балансовой (первоначальной либо остаточной в зависимости от системы учета) и полной восстановительной стоимости активов различают инвестиционную, рыночную, залоговую, ликвидационную, страховую и другие виды стоимости.

Важную роль в управлении стоимостью играет понимание того, какие экономические или функциональные факторы оказывают наибольшее влияние на стоимость объекта.

Факторы, влияющие на стоимость, подразделяются на физические, социальные, экономические, политические.

*Физические:* природные (ландшафт); создаваемые человеком (искусственные – улучшения, которые сделаны человеком).

*Социальные:* демография, образ и уровень жизни.

Например: хороший дом, но на улице беспризорные дети. Такая собственность дешевле, чем в другой среде.

*Экономические:* доходы; занятость населения; доступность кредитов; уровень цен.

*Политические:* образование; безопасность; налоговая политика; национ При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.[\[2\]](#)

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) 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 может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость - это 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 условиях, 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.

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона.[\[3\]](#)

По степени рыночности различают рыночную стоимость и нормативно - рассчитываемую стоимость.

Под рыночной стоимостью в Международных стандартах оценки понимается расчетная величина, за которую предполагается переход имущества из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом предполагается, что каждая сторона действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

Рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена при осуществлении сделки между типичным покупателем и продавцом. Определение отражает тот факт, что рыночная стоимость рассчитывается исходя из ситуации на рынке на конкретную дату, поэтому при изменении рыночных условий рыночная стоимость будет меняться. На покупателя и продавца не оказывается внешнее давление, и обе стороны достаточно информированы о сущности и характеристике продаваемого имущества.

Рыночная стоимость определяется в случаях, если:

- предполагается сделка по отчуждению объекта оценки, в том числе при определении выкупной цены, при изъятии объекта оценки при отсутствии государственных регулируемых цен, либо для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- объект оценки выступает объектом залога, в том числе при ипотеке;
- при внесении неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества;
- при определении стоимости ценных бумаг, которые либо не обращаются на торгах организаторов торговли на рынке ценных бумаг, либо обращаются на торгах организаторов торговли на рынке ценных бумаг менее, чем шесть месяцев;
- при принятии решения о начальной цене продажи имущества в рамках процедур банкротства.

В некоторые случаях рыночная стоимость может выражаться отрицательной величиной. Например, это может быть в случае оценки устаревших объектов недвижимости, сумма затрат на снос которых превышает стоимость земельного участка, или в случае оценки экологически благоприятных объектов.

Нормативно рассчитываемая стоимость – это стоимость объекта собственности, рассчитываемая на основе методик и нормативов, утвержденных соответствующими органами. При этом применяются единые шкалы нормативов. Как правило, нормативно рассчитываемая стоимость не совпадает с величиной рыночной стоимости, однако нормативы периодически обновляются в соответствии с базой рыночной стоимости.

Специальная стоимость - стоимость, дополнительная по отношению к рыночной стоимости, которая может возникнуть благодаря физической, функциональной или экономической связи объекта имущества с некоторым другим объектом имущества. Специальная стоимость представляет собой дополнительную стоимость, которая может существовать в большей степени для покупателя, имеющего особый интерес, чем для рынка в целом. В частности, специальная стоимость может рассчитываться в целях определения синергетического эффекта при

реорганизации предприятия.

Синергетическая стоимость - 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 (МСО 2, 3.6).

Синергетическая стоимость применяется при решении следующих задач:

- покупка или продажа объекта;
- слияние и поглощение;
- реструктуризация;
- принятие управленческих решений.

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется, в частности, для целей налогообложения.

Внутренняя стоимость — денежная сумма, которая на основании оценки наличных фактов считается "истинной" или "реальной" ценностью вещи. Это понятие является понятием долговременной нерыночной стоимости, которая сглаживает кратковременные колебания цен (МР 5, 3.10).

Внутренняя стоимость применяется при решении следующих задач:

- покупка или продажа объекта;
- принятие управленческих решений.

Остаточная стоимость — расчетная сумма, которую организация получила бы в настоящее время от реализации актива после вычета ожидаемых затрат по реализации, если бы актив уже имел возраст и состояние, ожидаемые в конце срока его полезного использования (МСФО 16, 6).[\[4\]](#)

Чистая величина, которую организация рассчитывает получить за актив в конце срока его полезной службы за вычетом ожидаемых издержек его реализации

(МСФОГС 17, 12).

С точки зрения оценки различают рыночную, инвестиционную, страховую, налогооблагаемую, утилизационную стоимости.

При оценке собственности как объекта продажи на открытом рынке используется рыночная стоимость.

При обосновании инвестиционных проектов рассчитывают инвестиционную стоимость. Инвестиционная стоимость – стоимость собственности для конкретного инвестора при определенных целях инвестирования.

В отличие от рыночной стоимости, определяемой мотивами поведения типичного покупателя и продавца, инвестиционная стоимость зависит от индивидуальных требований к инвестициям, предъявляемых конкретным инвестором.

Инвестиционная стоимость объекта оценки может быть выше или ниже рыночной стоимости этого объекта оценки.

Инвестиционная стоимость определяется в случаях:

- если предполагается совершение сделки с объектом оценки в условиях наличия единственного контрагента;
- если объект оценки рассматривается в качестве вклада в инвестиционный проект;
- при обосновании или анализе инвестиционных проектов;
- при осуществлении мероприятий по реорганизации предприятия.

Существует ряд причин, по которым инвестиционная стоимость может отличаться от рыночной. Основными причинами могут быть различия: в оценке будущей прибыльности; в представлениях о степени риска; в налоговой ситуации; в сочетаемости с другими объектами, принадлежащими владельцу или контролируемым им.

Страховая стоимость – стоимость собственности, определяемая положениями страхового контракта или полиса.

Налогооблагаемая стоимость – стоимость, рассчитываемая на базе определений, содержащихся в соответствующих нормативных документах, относящихся к

налогообложению собственности.

Утилизационная (скраповая) стоимость – стоимость объекта собственности (за исключением земельного участка), рассматриваемая как совокупная стоимость материалов, содержащихся в нем, без дополнительного ремонта.

В зависимости от характера аналога различают стоимость воспроизводства и стоимость замещения.

Стоимость воспроизводства – это стоимость объекта собственности, создаваемой по той же планировке и из тех же материалов, что и оцениваемая, но по ныне действующим ценам.

Стоимость замещения – это стоимость близкого аналога оцениваемого объекта.

Стоимость воспроизводства и стоимость замещения широко используют в сфере страхования.

В бухгалтерском учете различают балансовую стоимость и остаточную стоимость.

Балансовая стоимость – затраты на строительство или приобретение объекта собственности. Балансовая стоимость бывает первоначальной и восстановительной. Первоначальная стоимость отражается в бухгалтерских документах на момент ввода в эксплуатацию.

Восстановительная стоимость – стоимость воспроизводства ранее созданных основных средств в современных условиях; определяется в процессе переоценки основных фондов.

Восстановительная стоимость определяется:

- при расчете налоговой базы по налогу на прибыль, по налогу на имущество;
- для целей налогового учета при внесении основного средства в качестве взноса в уставный капитал;
- при переоценке основных средств для целей бухгалтерского учета;
- в рамках затратного подхода при оценке имущества.

Восстановительная стоимость может определяться при страховании имущества.



В зависимости от перспектив развития предприятия различают стоимость действующего предприятия и ликвидационную стоимость.

Стоимость действующего предприятия – это стоимость сформировавшегося предприятия как единого целого, а не какой-либо его составной части. Стоимость отдельных активов или компонентов действующего предприятия определяется на основе их вклада в данный бизнес и рассматривается как их потребительная стоимость для конкретного предприятия и его владельца. Если некоторый объект собственности как часть действующего предприятия не вносит вклад в общую прибыльность фирмы, то данный объект следует рассматривать в качестве избыточного актива относительно потребностей, связанных с функционированием предприятия, и применимое в этом случае понятие стоимости должно учитывать возможные альтернативные варианты его использования, включая потенциальную утилизационную стоимость.

Оценка действующего предприятия предполагает, что бизнес имеет благоприятные перспективы развития, поэтому можно ожидать сохранения предприятия как системы, а ценность целого обычно всегда больше, чем простая сумма стоимостей отдельных элементов.

Если же предполагаются закрытие предприятия и реализация активов бизнеса по отдельности, то важно определить его ликвидационную стоимость.

Ликвидационная стоимость, или стоимость вынужденной продажи, – денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи собственности в срок, слишком короткий для проведения адекватного маркетинга. При ее определении необходимо учитывать все расходы, связанные с ликвидацией предприятия, такие, как комиссионные, административные издержки по поддержанию работы предприятия до его ликвидации, расходы на юридические и бухгалтерские услуги. Разность между выручкой, которую можно получить от продажи активов предприятия на рынке, и издержками на ликвидацию дает ликвидационную стоимость предприятия.

При оценке стоимости предприятия выделяют также и такое понятие, как эффективная стоимость. Эффективная стоимость – стоимость активов, равная большей из двух величин – потребительной стоимости активов для данного владельца и стоимости их реализации.

Любой вид стоимости, рассчитанный оценщиком, является не историческим фактом, а оценкой конкретного объекта собственности в данный момент в

соответствии с выбранной целью.

Экономическое понятие стоимости выражает реальный взгляд на выгоду, которую имеет собственник данного объекта или покупатель на момент оценки. Основой стоимости любого объекта собственности, в том числе бизнеса, является его полезность.

Кроме понятия «стоимость» в теории и практике оценки используют понятия «цена» и «затраты» (себестоимость).

Цена – это показатель, обозначающий денежную сумму, требуемую, предполагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, т.е. относится к определенному моменту и месту. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых конкретных интересов покупателя и продавца цена может отклоняться от стоимости.

Себестоимость – это денежная сумма, требуемая для создания или производства товара или услуги. Себестоимость включает совокупность затрат, издержек или расходов. По завершении процесса создания или акта купли-продажи себестоимость становится историческим фактом. Цена, заплаченная покупателем за товар и услугу, становится для него затратами на приобретение.

Себестоимость влияет на рыночную стоимость, однако однозначно ее не определяет.

Умелое сочетание и использование всех указанных понятий позволяют проводить качественную оценку объектов собственности.

## **Заключение**

Таким образом, можно сделать вывод, что понятие стоимости ключевое понятие в оценочной деятельности. Существуют четыре основных условия, при которых возникает стоимость: спрос, полезность, дефицитность и возможность передачи прав собственности.

Важную роль в управлении стоимостью играет понимание того, какие экономические или функциональные факторы оказывают наибольшее влияние на стоимость объекта.

Также в реферате были рассмотрены несколько видов стоимости: рыночная, синергетическая, инвестиционная, остаточная и так далее. Все эти виды важны не только в экономике, со всеми этими видами мы встречаемся в повседневной жизни. Любой вид стоимости, рассчитанный оценщиком, является не историческим фактом, а оценкой конкретного объекта собственности в данный момент в соответствии с выбранной целью.

## Список литературы

1. Федеральный стандарт оценки ФСО 2 п 3
2. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ  
ОЦЕНКИ "ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО N 2)"
3. Виды стоимости [www.interstoimost.ru](http://www.interstoimost.ru)
4. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 28.11.2018) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

1. Федеральный стандарт оценки ФСО 2 п 3 [↑](#)
2. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ  
ОЦЕНКИ "ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО N 2)" [↑](#)
3. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 28.11.2018) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" [↑](#)
4. Виды стоимости [www.interstoimost.ru](http://www.interstoimost.ru) [↑](#)