

Содержание:

image not found or type unknown



Введение

Тема моего реферата- « Виды стоимости». Тема достаточно актуальна, т.к. для осуществления каких либо сделок с недвижимостью необходимо знать ее стоимость. Недвижимое имущество находится в свободном гражданском обороте и является объектом различных сделок, что порождает потребность в оценке его стоимости, т.е. в определении денежного эквивалента различных видов недвижимости в конкретный момент времени.

Для определения стоимости осуществляется оценка, целью которой является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

Согласно ФСО №2 при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- * рыночная стоимость;
- * инвестиционная стоимость;
- * ликвидационная стоимость;
- * кадастровая стоимость.

1. Факторы, влияющие на величину стоимости.

1.1 Цели оценки.

Как правило, цель оценки состоит в определении какого-либо вида оценочной

стоимости, необходимой клиенту для принятия инвестиционного решения, для заключения сделки, для внесения изменений в финансовую отчетность и т. п. В проведении оценочных работ заинтересованы различные стороны, от государственных структур до частных лиц: контрольно-ревизионные органы, управленческие структуры, кредитные организации, страховые компании, налоговые фирмы и др. организации, частные владельцы бизнеса, инвесторы и т. п. Стороны, заинтересованные в проведении оценочных работ, стремясь реализовать свои экономические интересы, определяют цели оценки.

Оценку бизнеса проводят в целях

1. Повышения эффективности текущего управления предприятием, фирмой;
2. купли-продажи акций, облигаций предприятий на фондовом рынке;
3. принятия обоснованного инвестиционного решения;
4. купли-продажи предприятия его владельцем целиком или по частям.
5. установления доли совладельцев в случае подписания или расторжения договора, или в случае смерти одного из партнеров;
6. реструктуризации предприятия. Ликвидация предприятия, слияние, поглощение либо выделение самостоятельных предприятий из состава холдинга предполагает проведение его рыночной оценки, так как необходимо определить цену покупки или выкупа акций, цену конверсии или величину премии, выплачиваемой акционерам поглощаемой фирмы.
7. разработки плана развития предприятия. В процессе стратегического планирования важно оценить будущие доходы фирмы, степень ее устойчивости и ценность имиджа;
8. определения кредитоспособности предприятия и стоимости залога при кредитовании. В данном случае оценка требуется в силу того, что величина стоимости активов по бухгалтерской отчетности может резко отличаться от их рыночной стоимости;
9. страхования, в процессе которого возникает необходимость определения стоимости активов в преддверии потерь;
10. налогообложения. При определении налогооблагаемой базы необходимо провести объективную оценку дохода предприятия, его имущества;
11. принятия обоснованных управленческих решений. Инфляция искажает

финансовую отчетность предприятия, поэтому периодическая переоценка имущества независимыми оценщиками позволяет повысить реалистичность финансовой отчетности, являющейся базой для принятия финансовых решений; 12. осуществления инвестиционного проекта развития бизнеса. В этом случае для его обоснования необходимо знать исходную стоимость предприятия в целом, его собственного капитала, активов, бизнеса.

Если же объектом сделки является какой-либо элемент имущества предприятия, а также, если определяется налог на имущество и т. п., то отдельно оценивается необходимый объект, например, недвижимость, машины и оборудование, нематериальные активы.

Оценка стоимости отдельных элементов имущества предприятия проводится в следующих случаях

1. продажа какой-то части недвижимости, например, чтобы избавиться от неиспользуемых земельных участков, зданий, сооружений; расплатиться с кредиторами; расплатиться с партнерами при нанесении им ущерба согласно решению суда и т. д.;
2. получение кредита под залог части недвижимости;
3. страхование недвижимого имущества и определение в связи с этим стоимости страхуемого имущества;
4. передача недвижимости в аренду;
5. определение налоговой базы для исчисления налога на имущество;
6. оформления части недвижимости в качестве вклада в уставной капитал другого создаваемого предприятия;
7. оценка при разработке бизнес-плана по реализации какого-либо инвестиционного проекта;
8. оценка недвижимого имущества как промежуточный этап в общей оценке стоимости предприятия при использовании затратного подхода.

Оценка стоимости оборудования необходима в следующих случаях:

1. продажа некоторых единиц оборудования, приборов и оснастки по ряду причин: чтобы избавиться от ненужного, физически или морально устаревшего

- оборудования; расплатиться с кредиторами при неплатежеспособности; заменить оборудование более прогрессивным по экономическим и экологическим критериям;
2. оформление залога под какую-то часть движимого имущества для обеспечения сделок и кредита;
 3. страхование движимого имущества;
 4. передача машин и оборудования в аренду;
 5. организация лизинга машин и оборудования;
 6. определение налоговой базы для основных средств при исчислении налога на имущество;
 7. оформление машин и оборудования в качестве вклада в уставной капитал другого предприятия;
 8. оценка стоимости машин и оборудования при реализации инвестиционного проекта.

Факторы, влияющие на величину стоимости.

При расчете стоимости оценщик принимает во внимание различные микро- и макроэкономические факторы, к которым относятся следующие.

Экономические факторы:

- спрос на объект оценки;
- доход объекта оценки от эксплуатации и перепродажи;
- продолжительность получения доходов;
- риск, связанный с объектом;
- степень контроля над объектом (наличие имущественных прав);
- степень ликвидности объекта оценки;
- ограничения, наложенные государством или другими лицами на объект;
- затраты на создание аналогичных объектов;
- соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты и др.

Социальные факторы:

- наличие и развитость инфраструктуры;
- демографическая ситуация и др.

Политические факторы:

- состояние законодательства в области оценки, собственности, налогообложения и т. д.;
- политико-правовая ситуация в стране.

Географические факторы, состояние окружающей среды.

Нужно обратить внимание на то, что характер (вид) финансирования (наличным или безналичным расчетом, с привлечением или без привлечения кредита и т. д.) не оказывает влияния на стоимость, он влияет только на цену объекта оценки.

Спрос зависит как от экономических, так и от социальных и политических факторов, таких, как отношение к объекту оценки в обществе и политическая стабильность.

Цены предложения, определяются, прежде всего, издержками создания аналогичных объектов оценки в обществе. Очень важное значение (для получения дохода) имеет и количество выставленных на продажу объектов.

На оценочную стоимость любого объекта влияет соотношение спроса и предложения. Если спрос превышает предложение, то покупатели готовы оплатить максимальную цену. Верхняя граница цены спроса определяется текущей стоимостью будущих прибылей собственника от владения этим объектом оценки. Если же предложение превышает спрос, то цены диктуются производителем. Минимальная цена, по которой он может продать свой объект оценки, определяется затратами на его создание.

Виды стоимости, определяемые при оценке недвижимости

Теория оценки различает рыночную стоимость и стоимости, отличные от рыночной. В соответствии с Федеральными стандартами оценки под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату проведения оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Главной отличительной особенностью любого нерыночного вида стоимости является то, что она не может быть той стоимостью, которая является результатом коллективной работы рынка, т.е. нерыночные виды стоимости не имеют никакого отношения к рынку. С точки зрения методологии оценки нерыночная стоимость отличается от рыночной тем, что при расчете нерыночного вида стоимости в основном игнорируется основной рыночный принцип наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

Федеральные стандарты оценки вводят в оборот следующие нерыночные виды

стоимости: инвестиционная стоимость, ликвидационная стоимость и кадастровая стоимость.

При этом под инвестиционной стоимостью объекта понимается стоимость для конкретного покупателя – инвестора или класса инвесторов при установленных инвестиционных целях.

Под ликвидационной стоимостью объекта оценки понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок, меньший типичного для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Под кадастровой стоимостью объекта оценки понимается рыночная стоимость, определяемая методами массовой оценки. Предполагается, что в ближайшем будущем эта стоимость будет использоваться для целей налогообложения.

Международные стандарты оценки в части, касающейся недвижимости, в дополнение к перечисленным признают существование других видов стоимостей, отличных от рыночной стоимости; стоимость в использовании, стоимость имущества с ограниченным рынком, стоимость специализированных объектов имущества, страховая стоимость, утилизационная стоимость и ряд других стоимостей.

В международных стандартах есть также такой вид стоимости, как справедливая стоимость. В отличие от рыночной, справедливую стоимость следует определить как наиболее вероятную цену объекта недвижимости, которая может сложиться в процессе сделки между информированным продавцом и покупателем при нетипичных условиях сделки, например сделка между родственниками.

Учитывая вышеназванные свойства недвижимости как товара, оценку недвижимости можно определить как науку прикладного экономического анализа, цель которого заключается в выявлении наиболее эффективного использования объекта оценки, в исследовании спроса и предложения на объект на соответствующем рынке, в разработке модели оценки, которая прогнозировала бы наиболее вероятную цену объекта оценки.

Также существует другая классификация:

В зависимости от целей оценки, полноты оцениваемых прав на недвижимость различные виды стоимости могут быть объединены в три основные группы:

- стоимость в обмене как выражение меновой стоимости;
- стоимость в пользовании как выражение потребительной стоимости;
- специальные виды стоимости.

Каждый из перечисленных видов стоимости имеет свою область применения и ограничения.

Первая группа – стоимость в обмене – характеризуют способность объекта недвижимости обмениваться на деньги или на другие товары, носит объективный характер и лежит в основе проведения операций с недвижимостью на рынке: купли-продажи, передачи в залог, в том числе и под кредиты, сдачи в аренду, внесения в уставные фонды предприятий и т.п.

Формы проявления стоимости в обмене:

- рыночная;
- ликвидационная;
- утилизационная.

Вторая группа – стоимость в пользовании – обусловлены полезностью объекта недвижимости при определенном варианте его использования и носит субъективный характер, отражая сложившиеся возможности эксплуатации объекта конкретным владельцем, не связанные с куплей-продажей объекта и с другими рыночными операциями.

Оценка стоимости в пользовании объекта недвижимости производится исходя из существующего профиля его использования и тех финансово-экономических параметров, которые наблюдались в начальный период функционирования объекта и прогнозируются в будущем.

Формы проявления стоимости в пользовании:

- при существующем использовании;
- инвестиционная;
- стоимость для целей налогообложения.

Третья группа стоимости – специальные виды стоимости объектов оценки.

В соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Постановлением Правительства РФ №519 от 06 июля 2001 года можно выделить специальные виды стоимостей:

Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком – стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров.

Специальная стоимость объекта оценки – стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в стандартах оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения и стоимость воспроизводства используются в рамках затратного подхода к оценке объекта недвижимости.

Стоимость замещения — сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки. Из определения видно, что стоимость замещения объекта получается тогда, когда ее оценка делается в сравнении с аналогичными объектами, для которых цены известны. Обычно стоимость замещения рассчитывается сначала как полная, т.е. без учета обесценения, вызванного износом, а затем как остаточная, т.е. вычетом из полученной полной стоимости обесценения, вызванного износом.

Стоимость воспроизводства — сумма затрат в рыночных ценах,

существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки. Полная стоимость воспроизводства может быть определена по действующим на момент оценки ценам на идентичный объект. Для машин и оборудования идентичным считается объект той же модели, модификации и исполнения, что и оцениваемый объект. Эта стоимость определяется од ним из методов затратного подхода. Затем из рассчитанной полной стоимости вычитается обесценение, вызванное износом.

Понятие рыночной стоимости

Рыночная стоимость объекта недвижимости - расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести. То есть, это наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на открытом рынке в условиях конкуренции. При этом предполагается, что стороны, располагая всей необходимой информацией, действуют разумно, без принуждения, а на величине сделки не отражаются какие-

либо чрезвычайные обстоятельства. Определенная таким образом рыночная стоимость является предметом для торга и содержит диапазон колебаний как в сторону повышения, так и понижения.

Существует и другое определение рыночной стоимости объектов недвижимости, привязывающее ее ко времени: Рыночная стоимость – это расчетная сумма, за которую собственность следует обменивать на дату оценки между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в коммерческой сделке после должного маркетинга, во время которого каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- * одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- * стороны сделки хорошо осведомлены о

предмете сделки и действуют в своих интересах;

- * объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- * цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- * платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

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 не денежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- * при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- * при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Каждый элемент определения рыночной стоимости имеет собственное концептуальное содержание, которое раскрывается в нижеприведенном детальном комментарии.

- "...оцениваемая сумма ..." относится к цене в денежном выражении (обычно в местной валюте), которую нужно заплатить за недвижимость в коммерческой рыночной сделке. Рыночная стоимость определяется как наиболее вероятная и обоснованно достижимая цена на рынке на дату оценки. Определение исключает увеличение или уменьшение рассчитываемой цены в силу специальных условий или обстоятельств, таких как нетипичное финансирование, обременение договорами о продаже с обратной арендой, особых соображений или уступок сделанных кем-либо, имеющим отношение к продаже, или любыми элементами специальной стоимости.

- "... недвижимость следует обменивать ..." имеется в виду тот факт, что стоимость недвижимости является оцениваемой суммой, а не предварительно определенной или фактической ценой продажи. Это цена, на основе которой, согласно ожиданиям рынка, следует заключать на дату оценки сделку, удовлетворяющую всем другим элементам определения рыночной стоимости.

- "... на дату оценки ..." означает, что оцениваемая рыночная стоимость относится к конкретному моменту времени. Так как рынки и рыночные условия могут изменяться, то оцениваемая стоимость может быть некорректной или несоответствующей на другой момент времени. Результат оценки будет отражать фактическое состояние рынка и обстоятельства на действительную дату оценки, а не прошлую или будущую дату. Дата оценки и дата отчета об оценке могут быть разными, но дата отчета не может предшествовать дате оценки. Определение также предполагает одновременный расчет по контракту на продажу без какого-либо изменения цены, которое могло бы иметь место в сделке по рыночной стоимости.

- "... между готовым купить покупателем ..." относится к тому, у кого есть мотивы

купить, но которого не принуждают к этому. Этот покупатель не горит желанием и не преисполнен решимости покупать по любой цене. Этот покупатель покупает с учетом существующих рыночных реалий и в соответствии с текущими рыночными прогнозами, а не исходя из воображаемого или гипотетического рынка, который невозможно продемонстрировать и существование которого нельзя ожидать.

Предполагаемый покупатель не заплатит более высокую цену, чем та, которую требует рынок. Текущий владелец имущества включен в число тех, кто составляет "рынок". Оценщик не должен делать нереалистичные предположения относительно рыночных условий или предполагать уровень рыночной стоимости выше того, который является обоснованно достижимым.

- "... готовый продать продавец ..." не является ни продавцом, который готов продать в силу своего слишком большого желания или принуждения по любой цене, ни продавцом, настроенным на получение цены, которая не может считаться обоснованной на текущем рынке. Готовый продать продавец имеет мотивацию продать имущество на рыночных условиях за лучшую цену, достижимую на открытом рынке после должного маркетинга, какова бы ни была эта цена.

Фактические обстоятельства реального владельца не рассматриваются, так как "готовый продать продавец" является гипотетическим владельцем.

- "... в коммерческой сделке ..." - подразумевает сделку между сторонами, не имеющими специальных или особых отношений друг с другом, которые могут сделать уровень цены нехарактерным для рынка или повышенным из-за элемента специальной стоимости. Предполагается, что сделка по рыночной стоимости имеет место между не связанными сторонами, каждая из которых действует независимо.

- "...после должного маркетинга..." означает, что недвижимость будет выставлена на рынок в наиболее подходящей форме для того, чтобы осуществить ее продажу по наилучшей разумной цене, обоснованной в соответствии с определением рыночной стоимости. Продолжительность периода экспозиции может изменяться в соответствии с рыночными условиями, но она должна быть достаточной для привлечения к недвижимости внимания адекватного числа потенциальных покупателей. Определение рыночной стоимости предполагает, что период экспозиции имеет место до даты оценки.

- "... в которой стороны действовали компетентно, и расчетливо ..." предполагает, что и готовый купить покупатель, и готовый продать продавец достаточно информированы о сущности и характеристиках недвижимости, ее фактическом и потенциальном использовании, а также о состоянии рынка на дату оценки. Предполагается, что каждый действует в собственных интересах, компетентно и расчетливо, чтобы получить лучшую цену соответственно их положениям в сделке.

Расчетливость определяется отношением к состоянию рынка на дату оценки, а не отношением к выгодам в какое-то более позднее время. Не является нерасчетливой продажа недвижимости на рынке с падающими ценами по цене, меньшей чем прежние уровни цен на рынке. В таких случаях, как и в других ситуациях купли-продажи на рынке с меняющимися ценами, расчетливый покупатель или продавец будут действовать в соответствии с наиболее точной информацией о рынке, доступной на момент сделки.

- "... и без принуждения ..." означает, что каждая сторона заинтересована в том, чтобы совершить сделку, но ни одну из них не заставляют или не принуждают против желания заключить ее.

Рыночная стоимость понимается как стоимость недвижимости, оцениваемая без учета затрат на совершение сделки купли-продажи и связанных со сделкой налогов.

Неотъемлемым содержанием определения рыночной стоимости является концепция наилучшего и наиболее эффективного использования. Стоимость недвижимости при наилучшем и наиболее эффективном использовании является максимальной и соответствует рыночной стоимости.

Рыночная стоимость при существующем использовании

Рыночная стоимость при существующем использовании - это оцениваемая на основе продолжения существующего использования, но при допущении незанятости недвижимости сумма, за которую недвижимость следует обменивать на дату оценки между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в

коммерческой сделке после должного маркетинга, во время которой стороны действовали компетентно, расчетливо и без принуждения.

Каждый элемент определения рыночной стоимости при существующем использовании имеет собственное концептуальное содержание, которое раскрывается в нижеприведенном детальном комментарии.

- "...оцениваемая сумма ..." относится к цене в денежном выражении (обычно в местной валюте), которую нужно заплатить за недвижимость в коммерческой

рыночной сделке. Рыночная стоимость определяется как наиболее вероятная обоснованно достижимая цена на рынке на дату оценки. Определение исключает увеличение или уменьшение рассчитываемой цены в силу специальных условий или обстоятельств, таких как нетипичное финансирование, обременение договорами о продаже с обратной арендой, особых соображений или уступок сделанных кем-либо, имеющим отношение к продаже, или любыми элементами специальной стоимости.

- "... недвижимость следует обменивать ..." имеется в виду тот факт, что стоимость недвижимости является оцениваемой суммой, а не предварительно определенной или фактической ценой продажи. Это цена, на основе которой, согласно ожиданиям рынка, следует заключать на дату оценки сделку, удовлетворяющую всем другим элементам определения рыночной стоимости.

- "... на дату оценки ..." означает, что оцениваемая рыночная стоимость относится к конкретному моменту времени. Так как рынки и рыночные условия могут изменяться, то оцениваемая стоимость может быть некорректной или несоответствующей на другой момент времени. Результат оценки будет отражать фактическое состояние рынка и обстоятельства на действительную дату оценки, а не прошлую или будущую дату. Дата оценки и дата отчета по оценке могут быть разными, но дата отчета не может предшествовать дате оценки. Определение также предполагает одновременный расчет по контракту на продажу без какого-либо изменения цены, которое может иметь место в сделке по рыночной стоимости.

- "... на основе продолжения существующего

использования ..." требуется, чтобы допускался обмен, основанный только на рыночных предложениях по продолжению существующего использования. Из этого следует, что если недвижимость должна продаваться на свободном рынке, то любая более высокая стоимость или принципы наилучшего и наиболее эффективного использования должны игнорироваться.

- "... но при допущении незанятости ..." подчеркивает тот факт, что в расчет не должна приниматься фактическая занятость недвижимости как обоснование фиктивной арендной платы, выплачиваемой фактическим владельцем. Не предполагается также оценка с учетом увеличения стоимости инвестиции за счет договоров текущего владельца. Должно быть сделано допущение, что недвижимость на дату оценки незанята и готова к продаже или сдаче в аренду. При этом не исключается потенциальное предложение текущего владельца, но владелец не должен предлагать цену выше обычного уровня рыночных цен.

- "... между готовым купить покупателем ..." относится к тому, кто имеет

мотивацию, но не вынужден покупать. Этот покупатель не горит желанием и не преисполнен решимости покупать по любой цене. Этот покупатель покупает с учетом существующих рыночных реалий и в соответствии с текущими рыночными прогнозами, а не исходя из воображаемого или гипотетического рынка, который невозможно продемонстрировать и существование которого нельзя ожидать. Предполагаемый покупатель не заплатит более высокую цену, чем ту, которую требует рынок. Текущий владелец недвижимости включен в число тех, кто составляет "рынок".

- "... готовый продать продавец ..." не является ни продавцом, который готов продать в силу своего слишком большого желания или принуждения по любой цене, ни продавцом, настроенным на получение цены, которая не может считаться обоснованной на текущем рынке. Готовый продать продавец имеет мотивацию продать имущество на рыночных условиях за лучшую цену, достижимую на открытом рынке после должного маркетинга, какова бы ни была эта цена.

Фактически

обстоятельства реального владельца не рассматриваются, так как "готовый продать продавец" является гипотетическим владельцем.

- "... в коммерческой сделке ..." - подразумевает сделку между сторонами, не имеющими специальных или особых отношений друг с другом, которые могут сделать уровень цены нехарактерным для рынка или повышенным из-за элемента специальной стоимости. Предполагается, что сделка по рыночной стоимости имеет место между не связанными сторонами, каждая из которых действует независимо.

- "... после должного маркетинга ..." означает, что недвижимость будет выставлена на рынок в наиболее подходящей форме для того, чтобы осуществить ее продажу по наилучшей разумной цене, обоснованной в соответствии с определением рыночной стоимости. Продолжительность периода экспозиции может изменяться в соответствии с рыночными условиями, но она должна быть достаточной для привлечения к недвижимости внимания адекватного числа потенциальных покупателей. Определение рыночной стоимости при существующем использовании предполагает, что период экспозиции имеет место до даты оценки.

- "... в которой стороны действовали компетентно, расчетливо ..." - предполагает, что и готовый купить покупатель, и готовый продать продавец достаточно информированы о сущности и характеристиках недвижимости, ее фактическом и потенциальном использовании, а также о состоянии рынка на дату оценки. Предполагается, что каждый действует в собственных интересах, компетентно и расчетливо, чтобы получить лучшую цену соответственно их положениям в сделке. Расчетливость определяется отношением к состоянию рынка на дату оценки, а не

отношением к выгодам в какое-то более позднее время. Не является нерасчетливой продажа недвижимости на рынке с падающими ценами по цене, меньшей чем прежние уровни цен на рынке. В таких случаях, как и в других ситуациях купли-продажи на рынке с меняющимися ценами, расчетливый покупатель или продавец будут действовать в соответствии с наиболее точной информацией о рынке, доступной на момент сделки.

- "... и без принуждения ..." означает, что каждая сторона заинтересована в том, чтобы совершить сделку, но ни одну из них не заставляют или не принуждают против желания заключить ее.

Рыночная стоимость при существующем использовании понимается как стоимость недвижимости, рассчитанная без учета издержек и налогов, связанных со сделкой купли или продажи.

Рыночная стоимость при существующем использовании как база оценки используется только при оценках для целей составления финансовых отчетов.

Инвестиционная стоимость

Инвестиционная стоимость - это величина ценности недвижимости для конкретного инвестора, рассчитанная с учетом его внутренних требований по возврату инвестированного капитала.

Понятие инвестиционной стоимости основано на субъективной, нерыночной оценке экономической полезности какого-либо имущества для предприятия. Понятие инвестиционной стоимости фундаментально отличается от рыночной стоимости, но является компонентом, который в совокупности движет рыночной активностью, основанной на индивидуальных оценках ценности недвижимости участниками рынка.

Расчет инвестиционной стоимости может принимать вид субъективной оценки рассчитанных издержек и прибылей инвестора за определенное время, дисконтированных в соответствии с внутренними критериями инвестора, которые он определил на основе совокупности различных элементов, включая, например, оценку тенденций экономических изменений, оценку остаточной стоимости, финансовые цели и анализ рисков.

Оценка предприятием стоимости инвестиционного портфеля при помощи разработанных самим предприятием последовательных и согласованных

критериев, примененных к ожидаемому денежному потоку, может быть аргументирована как представляющая более удовлетворительное долгосрочное оценочное суждение о деятельности, чем рыночная стоимость, основанная на текущих быстро меняющихся рыночных цифрах. Такая оценка, тем не менее, не является базой, которая объективно оправдана или свободна от субъективности, вплоть до окончания периода прогноза.

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость 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.

Страховая стоимость

Страховая стоимость (стоимость для целей страхования) - это стоимость, рассчитанная в соответствии с методиками, действующими в сфере государственного и частного страхования.

Для недвижимости страховая стоимость, как правило, определяется из условия полного замещения элементов зданий и сооружений, которые могут быть повреждены в результате наступления страхового случая.

Страховая стоимость - денежная сумма, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы недвижимости, рассчитанная в соответствии с методиками, используемые в сфере государственного и частного страхования.

Основана на принципе замещения или воспроизводства с учетом накопленного износа объектов недвижимости, подверженных риску уничтожения.

Рассчитывается как остаточная стоимость замещения. Стоимость замещения представляет собой оценку совокупных издержек на восстановление объекта недвижимости в сложившихся рыночных условиях.

На практике страхуются земельные участки со зданиями и сооружениями или, что чаще, только строения. Во многих развитых странах широкое распространение получило страхование сельскохозяйственных земель от экологического загрязнения, эрозии почвы и снижения ее плодородия.

Налогооблагаемая стоимость

Налогооблагаемая стоимость (стоимость для налогообложения) - это стоимость, рассчитанная в соответствии с методиками, утвержденными государственными органами налогообложения. Налогооблагаемая стоимость, как правило, определяется с применением методов массовой оценки, на которые действие данного стандарта не распространяется.

Утилизационная стоимость

Утилизационная стоимость - это стоимость улучшений, рассматриваемая как стоимость совокупности составляющих материалов, элементов и конструкций без их дополнительного ремонта и подготовки к продаже.

Утилизационная стоимость рассчитывается с

учетом затрат на реализацию и по смыслу аналогична стоимости реализации для отдельных элементов имущества.

Утилизационная стоимость - это стоимость объекта оценки, рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки.

Обычно утилизационную стоимость оценивают для сильно изношенных объектов, когда мала вероятность их продажи на вторичном рынке. Утилизационную стоимость могут оценивать также для объектов, оказавшихся по тем или иным причинам (безопасность эксплуатации, экологический фактор, появление конкурирующих технологий и т.д.) ненужными и не подлежащими продаже другим лицам для дальнейшего применения по своему назначению. Утилизационная стоимость объекта может быть для собственника величиной отрицательной, это возможно тогда, когда расходы на утилизацию превышают доходы от продажи металлолома и частей объекта. Утилизационная стоимость может оказаться и выше остаточной рыночной стоимости, это имеет место тогда, когда наблюдается резкий рост цен на редкие материалы, из которых когда-то было изготовлено.

Ликвидационная стоимость

Ликвидационная стоимость – это стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов. Ликвидационная стоимость соответствует цене при вынужденной или срочной продаже. По ликвидационной стоимости оцениваются машины и оборудование при распродаже на открытом аукционе имущества обанкротившегося предприятия, при обращении права залогодержателя на имущество залогодателя, при аресте имущества в результате судебного исполнения, при аресте имущества на таможне.

Ликвидационную стоимость рассчитывают путем внесения в предварительную оцененную рыночную стоимость так называемой ликвидационной скидки.

Величина ликвидационной скидки зависит от ликвидности оцениваемого объекта и назначенного срока на реализацию. Чем ниже ликвидность и жестче сроки на реализацию, тем больше ликвидационная скидка.

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 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.

Заключение

В данной работе были подробно рассмотрены все рыночные и нерыночные виды стоимости недвижимости, представлены четкие определения и даны характеристики, в которых ясно прослеживается их отличия друг от друга. К рыночным базам оценки относятся следующие виды стоимости, определяемые

как стоимость в обмене исходя из состояния сегмента рынка конкретного типа недвижимости на дату оценки:

- Рыночная стоимость;
- Рыночная стоимость при существующем использовании.

К нерыночным базам оценки относятся следующие виды стоимости, определяемые расчетным путем либо исходя из потребительских характеристик недвижимости, либо на основе предварительно определенной рыночной стоимости, либо в соответствии с государственными или ведомственными нормативами:

- Остаточная стоимость замещения;
- Стоимость реализации;
- Стоимость ограниченной реализации;
- Инвестиционная стоимость;
- Страховая стоимость;
- Налогооблагаемая стоимость;
- Утилизационная стоимость.

Список используемой литературы

1. ФСО-2 : Приказ Минэкономразвития России "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" от 20 июля 2007 года N 255
- 2 <http://ocenka-bussines.ru/oczenochnaya-deyatelnost/25-factory-vliyayushhie-na-velichinu-stoimosti.html>
3. http://ozenka-biznesa.narod.ru/Main/bsn_14.htm
4. <http://www.labrate.ru/fso.htm>
5. СТО РОО 21-01-98 ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ. Основные положения.