

Содержание:

image not found or type unknown



ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы работы заключается в том, что оценка недвижимости во всем мире рассматривается как один из механизмов эффективного управления собственностью. Постепенно и в России с формированием класса собственников недвижимости встает проблема ее эффективного использования и соответственно возникает потребность в услугах оценщика.

Современная действительность показывает, что наука в области экономики не нашла своего отражения на практике. В сущности, имеются расхождения в этих двух областях: в оценочной деятельности и в экономике недвижимости. В настоящее время, когда появилась нормативная база купли и продажи объектов недвижимости, все чаще возникает необходимость определения стоимости предприятия и объектов недвижимости (в том числе и земельных участков).

В настоящее время оценка недвижимости остается одним из самых востребованных видов оценочной деятельности, включая в себя расчет стоимости объекта или отдельных прав в отношении оцениваемого объекта, например, права аренды, права пользования и т.д. В современном обществе помимо случаев обязательной независимой оценки, увеличивается необходимость оценки недвижимости в целом. Зачастую, стоимость недвижимости является очевидной для ее владельцев или возможных покупателей. Однако, после проведения независимой оценки недвижимости, ее стоимость может быть значительно скорректирована. Для определения этой реальной стоимости и производится оценка недвижимости.

Оценка недвижимости все чаще необходима при купле-продаже имущества, получении кредита под залог имущества, страхования имущества, реорганизации, ликвидации, а также использования прав наследования. Собственники недвижимости довольно часто неэффективно управляют своей собственностью, а при продаже определяют ее рыночную цену без привлечения оценщиков. Эти проблемы негативно влияют на доходность и в конечном итоге на стоимость

недвижимости в целом.

ВИДЫ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость[\[1\]](#)

Важнейшим понятием оценочной деятельности является понятие рыночной стоимости. Федеральный закон 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" дает следующее определение рыночной стоимости (Статья 3. Понятие оценочной деятельности):

"...под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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, 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."

По данному определению видно, что стоимость объекта имеет вероятностную природу, то есть она подвержена случайным колебаниям, а величина рыночной стоимости, определяемая независимым оценщиком, является лишь наиболее вероятным ее значением. Проще говоря, если вы закажете оценку у разных оценщиков, то, скорее всего, получите разные величины стоимости. Но насколько могут разниться результаты, полученные разными оценщиками, при условии проведения добросовестного исследования? Здесь все зависит от объекта и специфики сектора рынка, к которому относится объект оценки.

Например, оценка стоимости квартиры в типовом доме в городе Москве не даст больших расхождений в величине стоимости, определенной разными оценщиками. Как правило, в этом случае все расхождения укладываются в 2-4%. Это связано с тем, что типовые квартиры в Москве - это унифицированные объекты на развитом рынке, т.е. на рынке, имеющем очень большой объем сделок и предложений к продаже. Конкуренция и информационные механизмы рынка делают свое дело и больших отклонений в результатах оценки здесь не наблюдается.

Но можно привести примеры объектов, при оценке которых эти отклонения могут достигать десятков процентов. Например, к таким объектам относятся права на изобретения. Если изобретение еще не применяется в производстве или иных областях экономической жизни, то оценка его стоимости будет базироваться на предположениях о его дальнейшем использовании, а введение любого предположения делает результаты оценки более подверженными колебаниям. Даже если разные оценщики будут стремиться к максимальной объективности и обоснованности своих предположений, все равно, введение предположений приведет к большим расхождениям в величине стоимости, нежели при использовании фактических рыночных данных.

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.

Отметим, что закон 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (статья 7) содержит норму:

"В случае, если не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других."

То есть во всех неопределенных ситуациях закон отдает предпочтение именно рыночной стоимости и прямо предписывает ее преимущественное использование в

оценочной деятельности.

Помимо рыночной стоимости, Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)" дает перечень других основных видов стоимости, используемых в оценочной деятельности:

- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Нужно отметить, что данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. При необходимости, оценщик может определять и другие виды стоимости. В этих случаях он обязан дать точное определение используемого вида стоимости и обосновать необходимость его применения в данной ситуации.

Инвестиционная стоимость[\[2\]](#)

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта в конкретном инвестиционном проекте для конкретного инвестора с учетом его инвестиционных целей.

Основное отличие инвестиционной стоимости от рыночной в том, что она определяется при использовании объекта в некотором заданном инвестиционном проекте при фиксированных целях использования, то есть это стоимость не в обмене, а в использовании.

Инвестиционная стоимость чаще всего применяется для оценки эффективности проекта или для раздела долей в инвестиционных проектах, когда собственник объекта и инвестор - разные лица и они хотят урегулировать свои отношения на основании справедливого раздела будущих инвестиционных доходов.

Как соотносятся величины рыночной и инвестиционной стоимости? Вообще говоря, инвестиционная стоимость должна быть всегда больше рыночной, ведь если она меньше, то собственнику объекта нет никакого смысла участвовать в данном проекте, ему проще продать свой объект по рыночной цене, в этом случае он быстрее получит больше денег. Конечно, в результате проведения расчетов может оказаться и так, что инвестиционная стоимость будет меньше рыночной - это означает что выбран неэффективный инвестиционный план.

Ликвидационная стоимость[\[3\]](#)

Ликвидационная стоимость - это, фактически, рыночная стоимость, но рассчитанная при двух чрезвычайных условиях - период времени, отведенный на продажу объекта оценки, меньше чем средний срок экспозиции аналогичных объектов на рынке и продажа объекта является вынужденной.

Применение ликвидационной стоимости оправдано в случаях, когда применить стандартные сроки экспозиции невозможно по причинам физического или юридического характера.

Рассмотрим ситуацию, когда предприятие ликвидируется и распродает бывшее в употреблении офисное оборудование. Если принято решение ликвидировать предприятие в течение, например, 1-й недели, то за этот срок явно не удастся продать офисную технику по рыночной стоимости. В условиях жестко ограниченных сроков продажи следует оценивать именно ликвидационную, а не рыночную стоимость имущества.

Также, расчет ликвидационной стоимости имеет смысл в случае, если быстрая продажа старой техники позволит сэкономить на аренде помещения и зарплате сотрудникам, при этом эта экономия будет больше, чем разница между рыночной и ликвидационной стоимостью.

Отметим, что ликвидационная стоимость всегда меньше рыночной, но для объектов обладающих очень высокой ликвидностью, то есть требующих очень мало времени для продажи, например, акций, котирующихся на бирже, ликвидационная и рыночная стоимости могут быть равны - ведь на бирже ликвидность акций практически мгновенная и установление жестких сроков продажи здесь не успевает оказать отрицательного эффекта на стоимость.

Кадастровая стоимость

Кадастровая стоимость - это рыночная стоимость недвижимости, которая определяется в массовом порядке по заказу государственных или муниципальных органов для объектов, состоящих на учете в государственном кадастре недвижимости. Подчеркнем, что заказать оценку именно кадастровой стоимости вправе только уполномоченные государственные органы, иные заказчики сделать этого не смогут.

Если вы не согласны с величиной кадастровой стоимости своего объекта, вы можете ее оспорить (уточнить) - либо в специальной комиссии по рассмотрению споров о величине кадастровой стоимости, либо в судебном порядке. Для этого потребуется заказать у независимого оценщика оценку рыночной стоимости недвижимости и представить требуемый комплект документов в комиссию или суд.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итоги проделанной работы, можно отметить, что предприятие, как и любой товар, потребительной стоимостью, определяемой набором ее качественных характеристик, таких как: рост доходов, снижением производственного или финансового риска, повышением уровня эффективности ее работы.

Цели оценки бизнеса достаточно разнообразны и зависят, как правило, от субъекта оценки – лица для которого эта оценка осуществляется. Так, например, предприятие как юридическое лицо осуществляет оценку бизнеса с целью обеспечения своей экономической безопасности, разработки планов развития предприятия или оценки эффективности менеджмента, а кредитные учреждения с целью проверки финансовой дееспособности заемщика и определения размера ссуды, выдаваемой под залог.

Выделяется два вида стоимости:

- Стоимость действующего предприятия.
- Стоимость предприятия по активам.

В зависимости от состояния и перспектив развития бизнеса расчет стоимости компании может основываться на применении следующих подходов:

- Имущественный подход
- Доходный подход
- Сравнительный подход

Оставаясь в рамках того или иного подхода, профессиональные оценщики могут использовать один или несколько оценочных методов. Целью использования более одного метода является достижение наибольшей обоснованности и очевидности выводов оценочного заключения.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и инноваций. — М.: Информационно-издательский дом «Филинъ», 2016г. с 234.
2. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. — СПб.: РОСТРОПРЕСС, 2017г. с 45.
3. Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятия: теория и практика. — М.: Инфра — М, 2017г. с 89.

1. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и инноваций. — М.: Информационно-издательский дом «Филинъ», 2016г. с 234. [↑](#)
2. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. — СПб.: РОСТРОПРЕСС, 2017г. с 45. [↑](#)
3. Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятия: теория и практика. — М.: Инфра — М, 2017г. с 89. [↑](#)