

image not found or type unknown



Понятия «стоимость», «цена» и «затраты»: сущность и сравнительный анализ в оценочной деятельности.

Главной задачей оценщика является правильный выбор вида определяемой стоимости. В результате проведения оценки собственности оценщик должен определить стоимость этого объекта. Оценка стоимости предприятия отвечает на вопрос о том, сколько стоит или может стоить предприятие.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Затраты – это деньги, необходимые для воспроизводства или замещения объекта собственности в современных условиях.

Цена – это денежные средства, уплачиваемые за объект оценки.

Виды стоимости недвижимости делятся на две группы: стоимость обмена (объективная) и стоимость использования (субъективная). Стоимость обмена носит объективный характер. Она предназначена для проведения операций с недвижимостью на рынке при покупке, продаже, передаче в залог и другим функциям. Стоимость использования отражает намерения владельца или арендатора. Стоимость использования основана на использовании недвижимости в форме дохода. Рассмотрим эти понятия подробно.

Кадастровая стоимость объекта оценки – стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, которую можно получить от продажи имущества на конкурентном и открытом рынке при соблюдении условий «равновесия». Значит, продавец и покупатель действуют рационально. Они не испытывают никакого давления каких-либо чрезвычайных обстоятельств.

Ликвидационная стоимость – представляет собой чистую денежную сумму, которую собственник объекта может получить при его принудительной продаже.

Страховая стоимость объектов недвижимости рассчитывается на основе либо полной восстановительной стоимости, либо полной стоимости замещения объекта, который подвержен риску уничтожения (или разрушения).

Залоговая стоимость – оценка объекта недвижимости в сфере ипотечного кредитования, осуществляемая по рыночной стоимости.

Инвестиционная стоимость - когда вложенный капитал возвращается инвестору с определенной прибылью.

Под балансовой стоимостью понимается стоимость имущества, включенная в балансовую ведомость предприятия или организации.

Сама стоимость должна определяться аккредитованными экспертами-оценщиками. Исходя из всего, можно сделать вывод что стоимость не имеет общепринятого определения. Стоимость это своего рода денежное мерило ценности конкретных товаров или услуг в конкретный момент времени в условиях конкретного рынка.

Рассматривая эти понятия (стоимости, цены и затрат) мы пришли к выводу, что оценщик при нахождении стоимости подбирает расчетную величину на определенную дату, учитывая при этом все факторы, также при установлении цены определяет сумму предполагаемой сделки и устанавливает размер издержек для создания объекта собственности, схожим с оцениваемым.