

Оценка стоимости имущества

Оценка стоимости имущества

Оценка стоимости имущества[]

Оценка стоимости[]

Оценка, стоимость, объект, имущество, правый, понятие, собственность, недвижимость, стандарт, определение[]

Основные понятия и определения

Цена (price) является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретного покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (МСО. Общие понятия и принципы оценки. М., 1994).

Стоимость (value) является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. (МСО. Общие понятия и принципы оценки. М., 1994).

Стоимость замещения объекта оценки — сумма затрат создания объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки. Стоимость замещения (replacement value) обычно используется для целей страхования как расчетная величина совокупных затрат на восстановление имущества. Процедуры оценки, использующие затраты замещения или строительства заново в качестве базы для расчета стоимости бизнеса для цели финансовой отчетности, признаются подходящими в ограниченных обстоятельствах, как об этом сказано в ЕСО 4, посвященном амортизированным затратам замещения (АЗЗ). Расчеты оценок для целей страхования иногда проводятся одновременно с оценками активов.

Страховая стоимость (insurable value) амортизированные затраты замещения объекта новым, определенные в страховом полисе, за вычетом амортизированных затрат замещения — новыми по тем статьям, которые конкретно исключены в полисе (если такие есть). (МР 3, 3.5.3).

Восстановительная стоимость (reinstatement value) затраты, которые необходимы для замещения, текущего или капитального ремонта застрахованного объекта имущества с тем, чтобы привести его практически в такое же, но не в лучшее состояние, чем то, в котором он находился будучи новым (не расширяя его). (МР 3, п. 3.5.5)

Оценка (appraisal) – акт или процесс определения стоимости. Синоним Valuation. (Стандарт по оценке бизнеса, BVS-I. Терминология).

Дата оценки (appraisal date) – дата, на которую действительно заключение оценщика о стоимости. (Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология).

Имущество (property) – юридическое понятие, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из частных прав собственности, которые дают собственнику право на интересы в том, что находится в собственности. Для того чтобы различать недвижимость как физический объект и собственность на него в юридическом смысле, собственность на недвижимость называют недвижимым имуществом. Собственность на интерес в объектах, отличных от недвижимости, называют движимым имуществом. Слово имущество, употребленное без дополнительного определения или идентификации, может относиться как к недвижимому, так и к движимому имуществу либо к их комбинации. (МСО. Понятия/принципы, п.п. 2.3, 2.4).

Имущественные права (proprietary rights) – права, связанные с собственностью (ownership) на недвижимость (real estate). Собственность включают право пользования имуществом (property), его продажи, сдачи в аренду, дарения; а также застройки, использования для сельскохозяйственных нужд, разработки месторождений полезных ископаемых, изменения его топографии, раздела, объединения или отказа от осуществления всех этих прав. Объединение имущественных прав иногда называют пучком прав. Имущественные права, как правило, подлежат публичным и частным ограничениям, таким, как сервитуты, права прохода, зонирование, установленная плотность застройки, и другие ограничения, которые могут обременять имущество. (MP 1, 3.0).

Типы имущества – международные стандарты оценки четко разграничивают понятия недвижимого имущества и недвижимости. Недвижимость представляет собой материальный объект (вещь) и определяется как физический участок земли, участки недр, обособленные водные объекты и все, что непосредственно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе: леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. (МСО, Понятия/принципы, п. 2.0, 2.1)

Недвижимое имущество (real property) – юридическое понятие, касающееся всех прав, интересов и выгод, связанных с собственностью на недвижимость. Интерес в недвижимости обычно оформляется официальным документом, таким, как подтверждение правового титула или договор аренды. (МСО. Понятия/принципы, п. 3.2).

Недвижимость (real estate) – физическая земля и все вещи, которые являются естественной ее частью, а также предметы, прикрепленные к земле людьми. (МСО. Понятия/принципы, п. 3,1).

Рыночная стоимость (market value) – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения. Рыночная стоимость — это объективная оценка установленных прав собственности на конкретное имущество на заданную дату. (МСО 1, п. 3.1).

Примечание

В соответствии со статьей № 7. «Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ Об оценочной деятельности в Российской Федерации (с изменениями на 24 июля 2007 года) – «В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) 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.

Рыночный подход (market approach) – общий способ определения стоимости объекта или его собственного капитала, в рамках которого используются один или более методов, основанных на сравнении данного предприятия (объекта) с аналогичными уже проданными капиталовложениями (объектами). (Стандарт по оценке бизнеса, BVS – I, Терминология).

Доходный подход (income approach) – общий способ определения стоимости объекта или его собственного капитала, в рамках которого используются один или более методов, основанных на пересчете ожидаемых доходов. (Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология).

Затратный подход (cost approach) – это тот подход к оценке, который определяет стоимость объекта путем определения нынешней (текущей) стоимости актива за вычетом различных элементов износа: физического, функционального и экономического. (Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология).

Выбор базы оценки

Целью данной оценки является информирование Заказчика о возможной стоимости рассматриваемого объекта недвижимости для принятия решения.

Согласно статье 7 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., в случае, если в договоре об оценке не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, или, если в нормативном акте используются не предусмотренные Федеральным законом или стандартами оценки термины, определяющие вид стоимости объекта оценки, в том числе термины: « действительная стоимость » , «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и другие, установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

В соответствии с поставленным Заказчиком заданием и действующими стандартами оценки, установлению подлежит рыночная стоимость (market value) объекта оценки, определяемая тремя стандартными подходами – затратным, доходным, сравнительным.

Предметом исследования в данном Отчете является земельный участок и расположенный на нем индивидуальный жилой загородный дом, незавершенный строительством. **Процедура оценки**

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение с Заказчиком договора об оценке;
- сбор информации для проведения работ по оценке;
- изучение документов, предоставленных Заказчиком;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относятся объекты оценки;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику отчета об оценке.

