



***Введение в курс
«Оценочная деятельность»***



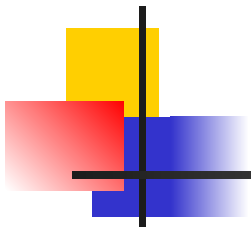
ПЛАН

- Введение
- Понятие оценочной деятельности
- Субъекты и объекты оценочной деятельности
- Виды оценки
- Виды стоимостей
- Принципы оценочной деятельности
- Подходы к оценке

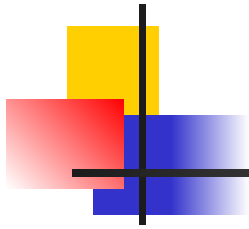


Введение

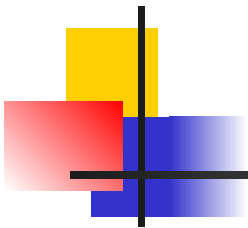
Продолжающееся углубление экономических реформ в России формирует различные типы рынков, например: недвижимости, нематериальных активов, интеллектуальной собственности, фондовые и т.д. Важным сектором фондового рынка является рынок имущества промышленных предприятий. Имущественные комплексы предприятий становятся товарами, а появление таких товаров на рынке, вызвано многими процессами, связанными с изменением отношений собственности: приватизация государственных и муниципальных предприятий, организация акционеров по продаже акций приватизируемых предприятий, банкротство несостоятельных предприятий и следующая за этим распродажа их имущества, имущественные взаимоотношения между совладельцами малых предприятий, аренда имущества предприятий и др.



В производственно-экономической практике экономических субъектов появляется множество случаев, когда возникает необходимость оценить рыночную стоимость имущества предприятий. Без оценки стоимости не обходится ни одна операция по купле-продаже имущества, кредитованию под залог, страхованию, разрешению имущественных споров, налогообложению и т. д. Отсюда возникает потребность в специалистах, которые могут решать данную задачу квалифицированно и беспристрастно. Некоторые экономисты проходят дополнительное обучение и получают профессию эксперта-оценщика имущества, в частности, недвижимости. Профессиональная деятельность оценщиков уже распространяется на оценку стоимости самых разных имущественных комплексов и различных видов собственности.



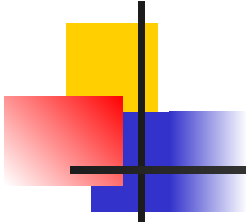
Развитие рыночных отношений в российской экономике увеличивает потребность в оценке предприятия, бизнеса при выборе обоснованного направления его реструктуризации. Возрастающая роль результатов оценки и увеличивающийся спрос квалифицированных экспертов привели к появлению новой профессии «Оценщик» (эксперт по оценке). В соответствии с действующим в России законодательной базой с января 2000 г. введено лицензирование оценочной деятельности. На основании предыдущей законодательной базы в Российской Федерации действовала система сертификации экспертов-оценщиков (в соответствующих центрах подготовки) с последующей их аккредитацией в региональных, государственных комитетах по статистике.



Разработаны и действуют в Российской Федерации различные учебные программы для подготовки экспертов-оценщиков и получения дополнительного образования в области оценки. Эти программы соответствуют квалификационной характеристике по должности экспертов-оценщиков (различных направлений).

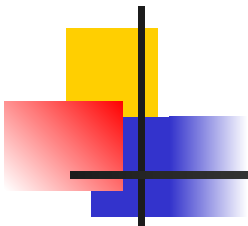
Оценка недвижимости в настоящее время является одним из наиболее распространенных видов оценочной деятельности.

Под недвижимостью понимается участок земли, включая пространство над ним и содержащееся недр, а также строения на участке земли и все то, что неотделимо от земли, т.е. недвижимость – это земля и все, что постоянно закреплено за ней. Для того чтобы решить вопрос о том, что можно, а что нельзя отнести к недвижимости, выясняют, как присоединена эта часть к объекту, применимость этой части к другому объекту и намерения сторон.



Собственнику недвижимости принадлежит пакет прав: владения, пользования, залога, распоряжения, завещания и т. д. Недвижимость в рыночной экономике является товаром, следовательно, возникает необходимость в ее оценке. Одной из причин, вызывающих необходимость оценки недвижимости, является ее купля-продажа.

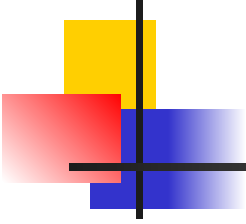
Важной причиной развития оценки является расширение сферы залогового кредитования. В силу того, что обычно величина стоимости активов по бухгалтерской отчетности резко отличается от их фактической стоимости, требуется их оценка. Повышение риска, характерное для рыночной экономики, ведет к дальнейшему развитию страхования, в процессе которого возникает необходимость определения стоимости недвижимости в преддверии возможных потерь.



Потребность в оценке возникает и при решении вопроса о том, в какую недвижимость инвестиции более доходны. Оценка недвижимости необходима и для обоснованного определения арендных платежей.

В оценке недвижимости нуждается и государство, прежде всего в целях налогообложения.

Итак, в рыночной экономике оценка недвижимости нужна всем, кто с ней связан: собственникам, управляющим, банкирам, страховым и налоговым службам, инвесторам.



Понятие оценочной деятельности

Оценочная деятельность – это профессиональная деятельность субъектов оценки, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации, состоит из Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», принимаемых в соответствии с ним федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, а также из международных договоров Российской Федерации.



Субъекты и объекты оценочной деятельности

Субъекты оценочной деятельности:

1. Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики)

Объекты оценочной деятельности:

1. отдельные материальные объекты (вещи);
2. совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
3. право собственности и иные вещные права;
4. права требования, обязательства (долги);
5. работы, услуги, информация;
6. иные объекты гражданских прав.



Виды оценки

Оценка недвижимости

Оценка машин, оборудования и транспортных средств

Оценка нематериальных активов и интеллектуальных
собственностей

Оценка стоимости предприятия

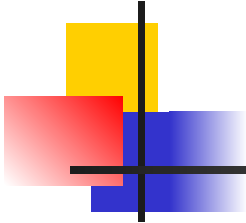


Виды стоимостей

Из многообразия целей, которые может преследовать оценка, вытекает многообразие видов стоимостей.

В плановой экономике обычно при оценке использовалась балансовая стоимость. Однако в рыночной экономике используются следующие виды стоимостей.

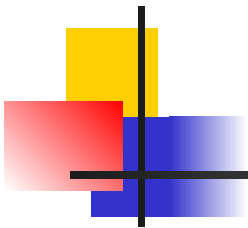
Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.



Весьма важно, что при определении рыночной стоимости речь идет не о конкретном продавце и покупателе, а рассматривается гипотетическая сделка купли-продажи исходя из спроса и предложения на конкретном рынке и в определенное время, т. е. оценка для всех людей в целом.

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.

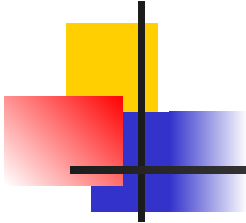
Стоимость объекта оценки при существующем использовании - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.



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.

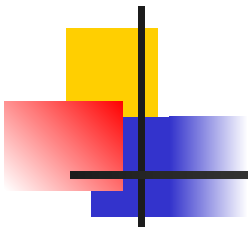
Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.



Стоимость объекта оценки для целей налогообложения - стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

Ликвидационная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

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



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 настоящих стандартах оценки.

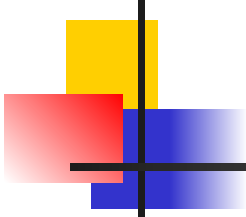
Факторы, влияющие на оценку стоимости недвижимости, можно сгруппировать следующим образом:

Физические: природные (земля, климат, ресурсы) и созданные человеком (инфраструктура).

Социальные: уровень и стиль жизни, размер семьи и т. д.

Экономические: доход, занятость и цены.

Политические: налоговая политика, защита окружающей среды.

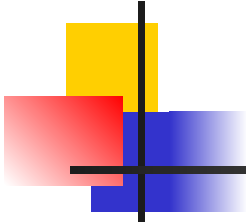


Принципы оценочной деятельности

Теоретическим основанием процесса оценки является унифицированный набор оценочных принципов. Принципы оценки можно сгруппировать по четырем категориям:

I. Принципы, основанные на представлениях пользователей.

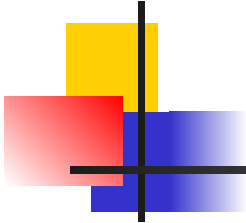
- 1) *Принцип полезности* – собственность только тогда обладает стоимостью, когда является полезной и может быть нужна для реализации определенных экономических функций.
- 2) *Принцип замещения* – покупатель не заплатит за собственность больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность, обладающей эквивалентной полезностью.

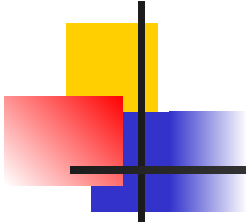


3) *Принцип ожидания* – стоимость объекта собственности определяется не столько факторами существующими сегодня, сколько ожидаемыми, т.е. стоимость объекта определяется, как текущая стоимость будущих доходов.

II. Принципы, связанные с эксплуатацией собственности

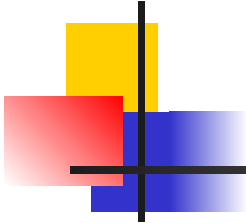
- 1) *Принцип вклада* – включение любого дополнительного вклада в объект собственности экономически целесообразно, если получаемый прирост стоимости больше затрат на создание или приобретение факторов. Прирост стоимости, является вкладом.
- 2) *Принцип остаточной продуктивности* (используется только для оценки земли) – определяется как, чистый доход относимый к земле после оплаты остальных факторов производства.

- 
-
- 3) *Принцип сбалансированности* – максимальный доход можно получить при соблюдении оптимальных величин факторов производства.
 - 4) *Принцип предельной производительности* – по мере добавления ресурсов к основным факторам производства чистая отдача увеличивается быстрее затрат. После достижения определенной точки, общая отдача начинает расти медленнее, а затем затраты могут превысить отдачу.
 - 5) *Принцип экономической величины* – это характерный оптимальный размер собственности, который наилучшим способом соответствует рыночным предпочтениям.

- 
-
- 6) *Принцип экономического разделения* – это такое разделение имущественных прав, связанных с объектом собственности, при котором обеспечивается оптимальная структура текущих и ожидаемых выгод, а значит максимальной стоимости.

III. Принципы связанные с внешней средой.

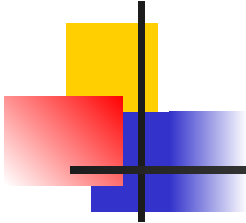
- 1) *Принцип спроса и предложения* – когда объемы спроса и предложения сбалансированы, рыночная цена отражает затраты производства на оцениваемую собственность.
- 2) *Принцип зависимости* – для точного определения рыночной стоимости необходимо исследовать связи между его стоимостью и факторами, оказывающими влияние на функционирование объекта собственности.



3) *Принцип соответствия* – максимальную стоимость имеют объекты собственности, соответствующие требованию рынка по уровню удобств и услуг, технологии, уровню доходности и т.д.

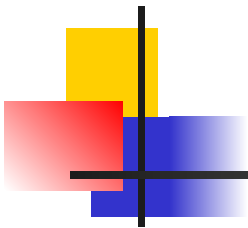
а. Принцип регрессии – регрессия наблюдается когда предприятие или объект собственности характеризуется излишними, применимыми к данным рыночным условиям, улучшениями.

б. Принцип прогрессии – прогрессия наблюдается когда в результате финансирования соседних объектов, рыночная цена объекта может оказаться выше его стоимости. Он проявляется на рынке недвижимости.

- 
-
- 4) *Принцип конкуренции* – если ожидается обострение конкурентной борьбы на данном рынке, это приводит к уменьшению прибыли, увеличению риска и следовательно к снижению стоимости.
 - 5) *Принцип изменения стоимости* – стоимость объекта оценки изменяется в соответствии с изменениями различных факторов, поэтому стоимость объекта собственности следует определять на конкретную дату.

IV. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования –

Условия оценки должны выбираться так, чтобы это было юридически и технически осуществимо, экономически эффективно и обеспечивало собственнику максимальную стоимость оцениваемого имущества.



Все принципы оценки тесно взаимосвязаны. Их множество не означает, что к каждому объекту можно применить все принципы сразу. Принципы отражают лишь основные закономерности поведения субъектов рыночной экономики. Но в реальной жизни целый ряд факторов может исказить их действия. К примеру, государственное вмешательство иногда искажает реализацию тех или иных принципов оценки. Несовершенство рыночных отношений, характерное для этапа перехода к рыночной экономике еще больше деформирует действие принципов оценки. По этим причинам принципы оценки лишь отражают тенденцию экономического поведения людей, а не гарантируют такого поведения.



Подходы к оценке

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.