

Санкт-Петербургский Государственный Электротехнический

Университет СПбГЭТУ «ЛЭТИ»

Факультет Экономики и Менеджмента

Кафедра Прикладной Экономики

**Реферат**

Методика оценки различныx видов имущества

Выполнила: Мишкова М.В.

гр.5636

Преподаватель: Магамедов М.Н.

Санкт-Петербург

-2009-

Содержание

[1. Оценка недвижимости. Оценка квартир, зданий, сооружений. Оценка стоимости недвижимости. 3](#_Toc244060965)

[2. Оценка транспорта. Оценка автомобилей, водных и воздушных судов. 6](#_Toc244060966)

[3. Оценка оборудования. Оценка станков, спецтехники 9](#_Toc244060967)

[4. Оценка земли. Оценка земельных участков и земель различного назначения 11](#_Toc244060968)

1. **Оценка недвижимости. Оценка квартир, зданий, сооружений. Оценка стоимости недвижимости.**

Недвижимость – это товар, имеющий обращение в инвестиционной сфере. Объектами недвижимости могут выступать жилые и нежилые помещения (дома, квартиры, коттеджи, таун-хаусы, офисные здания и иные сооружения), земельные участки. Согласно действующему законодательству РФ, обладать правом собственности на объекты недвижимости могут как юридические лица, так и физические.

Недвижимость способна приносить доход – прямой или косвенный – в зависимости от типа использования. Прямой доход – арендная плата, отчисления за амортизацию здания, прочие платежи. К косвенным доходам можно отнести экономию от использования собственной, а не арендованной недвижимости. Величина дохода зависит от спроса на данный вид недвижимости, инфляции, износа здания или помещения, а также от качества управления.

Исходя из вышесказанного, возникает необходимость оценки объектов недвижимости. Рыночная оценка недвижимости определяет несколько видов стоимости. Наиболее распространенными являются рыночная, ликвидационная, восстановительная и т.д.

Стоит заметить, что рыночная стоимость – это та стоимость, за которую объект недвижимости приобретет покупатель, владеющий информацией о сложившемся рынке. Рыночная стоимость, как правило, применяется при сделках купли-продажи, определении суммы арендных платежей и т.п.

Ликвидационная стоимость обычно ниже рыночной. Это такая стоимость, которую можно получить при продаже объекта недвижимости в предельно сжатые сроки.

Восстановительная стоимость чаще всего применяется при заключении договоров страхования и характеризует стоимость строительства нового здания или сооружения при наступлении страхового случая.

Правом оценки недвижимости принадлежащей субъекту обладают равно как юридические, так и физические собственники.

Проведение оценки стоимости недвижимости и определение рыночной стоимости объектов недвижимости, полностью либо частично находящихся в собственности государства, субъекта Федерации или муниципального образования производится в случае приватизации объекта, передачи его в аренду или доверительное управление, использования недвижимости в качестве предмета залога, продажи или иного способа отчуждения объектов недвижимости, переуступки долговых обязательств, передачи объектов недвижимости в уставные капиталы и фонды юридических лиц в качестве вклада, возникновения спора о стоимости объекта недвижимости, при выкупе имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд, а также в целях контроля правильности уплаты налогов и исчислении налогооблагаемой базы.

Для рыночной оценки недвижимости и оценки имущества, находящегося в частной собственности, оценка рыночной стоимости осуществляется при купле-продаже объектов недвижимости или акционировании предприятий и перераспределении имущественных долей, при внесении объектов недвижимости в уставный капитал предприятий и организаций в качестве вклада, при привлечении новых пайщиков или дополнительной эмиссии акций, при ликвидации объектов недвижимости, при сдаче в аренду, при уточнении налогооблагаемой базы объектов недвижимости и их страховании, при кредитовании под залог объектов недвижимости, при разработке инвестиционных проектов и привлечении инвесторов, а также при исполнении прав наследования, судебного приговора, разрешении имущественных споров.

Независимо от права собственности на объект недвижимости, для проведения независимой оценки недвижимости необходимо предоставить документы, определяющие физические и юридические параметры объекта. Более точный список нужных документов Вам предоставит оценщик. Например, для оценки коммерческой недвижимости желательны договоры аренды. Для оценки складов обязательным условием является указание их площади и наличия подъездных путей. Оценка зданий чаще всего необходима для оформления залога для кредитования в банках.

Для оценки незавершенного строительства обязательным параметром является степень завершенности объекта. При отсутствии такой характеристики, необходимо тщательное изучение уже завершенного строения и вычисление такого коэффициента.

Стоимость объекта не влияет и не может влиять на стоимость оценки объекта недвижимости (в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации), а напрямую зависит от трудоемкости оценки и удаленности объекта недвижимости.

Говоря об оценке недвижимости, стоит начать с того, что же подразумевается под понятием оценка недвижимости. Оценка недвижимости - это последовательность действий, регламентированная законом "Об оценочной деятельности в РФ" и стандартами оценочной деятельности, осуществляемая независимым оценщиком для определения величины стоимости оцениваемого объекта.

Оценка недвижимости необходима для совершения сделки купли-продажи объекта, передачи в аренду недвижимости, внесения в качестве вклада в уставный капитал предприятия, предоставления объекта в качестве залогового обеспечения при кредитовании, вступления в права наследования, разделе имущества и др.

Оценить можно совершенно различные объекты: здания и помещения любого назначения, квартиры и комнаты, земельные участки, промышленные и бытовые сооружения, объекты незавершенного строительства. Методы, с помощью которых определяется стоимость тех или иных объектов, конечно, будут разные, они будет выбираться оценщиком исходя из специфики самого объекта и наличия достоверной информации, необходимой для применения выбранных методов.

Наиболее распространенными видами оценки недвижимости являются оценка квартир, оценка коммерческой недвижимости, оценка зданий, оценка складов.

Недвижимое имущество в нашей стране находится в свободном гражданском обороте и является объектом различных сделок, что порождает потребность в оценке стоимости имущества, т.е. в определении денежного эквивалента для различных видов объектов в конкретный момент времени.

В настоящее время профессиональная лицензированная оценка стоимости недвижимости остается одним из самых востребованных видов оценочной деятельности, включая в себя рыночную оценку стоимости недвижимости, расчет стоимости объекта или отдельных прав в отношении оцениваемого объекта, например, права аренды, права пользования и т.д.

Для определения реальной стоимости производится рыночная оценка недвижимости. Например, оценка стоимости квартиры определяется целым рядом факторов (месторасположением, наличием и качеством инфраструктуры, транспортной доступностью и т. д.).

Кроме точности, преимуществом независимой оценки недвижимости, проведенной профессиональным оценщиком, является ее объективность. Таким образом, обращение к независимому оценщику при определении рыночной стоимости квартиры является оптимальным решением, которое выгодно всем участникам потенциальной сделки.

Оценить квартиру на сегодняшний день является , пожалуй, наиболее востребованной услугой по оценке объекта недвижимости, говорит о том, что рынок жилья в нашей стране приобретает все более и более совершенные формы.

Оценка незавершенного строительства даёт определение реальной рыночной стоимости объекта незавершенного строительства, которая отражает строительную и рыночную ценовую ситуацию. Кроме того, оценка незавершенного строительства может помочь определить варианты наиболее эффективного использования земельного участка, на котором расположено незавершённое строительство.

Оценка коммерческой недвижимости включает в себя определение стоимости права собственности или иных прав, например, права аренды, права пользования и т.д.

Оценка коммерческой недвижимости учитывает размер дохода, риск и период, связанный с его получением; принимает во внимание множество факторов, влияющих на способность недвижимости приносить доход (местоположение, состояние, качество, функциональное назначение и т. д.); особый интерес представляет наличие или отсутствие различного рода обременений оцениваемых объектов.

1. **Оценка транспорта. Оценка автомобилей, водных и воздушных судов.**

Для начала необходимо определиться, что попадает под категорию транспортных средств. Итак, объектом оценки транспорта может быть, все то, что способно передвигать человека и грузы на определенные расстояния, а именно: велосипеды и мотоциклы, автомобили легковые, автомобили грузовые, автомобили специализированные, корпуса и прицепы автомобилей, автобусы и троллейбусы, локомотивы железнодорожные и рельсовый подвижной состав, производственный электротранспорт, суда, летательные аппараты и прочее.

Практически каждый владелец транспортного средства рано или поздно сталкивается с потребностью или необходимостью проведения профессиональной экспертной оценки автомобиля. Ситуации, при которых может возникнуть потребность такой оценки, бывают различными. Итак, оценка транспортного средства производится при: покупке-продаже транспортного средства по рыночной стоимости; при его сдаче в аренду; при расчете залоговой стоимости для получения кредита; передаче в лизинг; при разделе имущества; при вступлении в права наследования транспорта; при дарении; при всевозможных неприятностях: ДТП (определение стоимости восстановительного ремонта), либо при определении ущерба вследствие действия третьих лиц, или стихийного бедствия, пожара, наводнения и так далее. Если транспортное средство является собственностью предприятия или организации в качестве основных фондов, то экспертная оценка необходима для определения стартовой цены при проведении аукциона (с целью приватизации или передачи в доверительное управление). Также оценка необходима при определении таможенной стоимости машины, при ликвидации производства (бизнеса) и при необходимости в продаже транспортных средств, при разработке стратегии развития предприятия, для определения уровня технического обеспечения, выявления возможностей замены либо модернизации, при утилизации и прочее.

Для проведения оценки транспортных средств используют все три подхода: сравнительный, доходный и затратный. Лишь для проведения оценки автотранспортных средств самым оптимальным и приемлемым считается сравнительный подход. Для оценки необходимо предоставить следующую информацию: наименование, марку, модель, серию, заводской номер, название завода-изготовителя, технический паспорт, инвентарный номер, дату выпуска, дату приобретения и дату ввода в эксплуатацию, основные технические характеристики (согласно технической документации) – мощность, масса, габариты, пробег. Также необходимым является предоставление справки о первоначальной стоимости и об остаточной балансовой стоимости транспортного средства и начисленном износе, информации об обслуживании, эксплуатации, сведения о ремонтах (капитальный, поточный, профилактический и тому подобное), дефектах и наличие повреждений на момент оценки. Этот перечень является приблизительным и может быть сокращен или расширен в каждой конкретной ситуации. Стоит так же обратить внимание на тот факт, что ряд исходных данных, необходимых для независимой оценки автомобиля (чаще всего это касается не нового автотранспорта) невозможно установить экспертным путем. Это данные об условиях эксплуатации до исследования; данные о количестве предыдущих владельцев; работоспособности одометра с момента ввода в эксплуатацию; данные о проведении и характере ремонтов; данные об обновлении составных транспортного средства, о проведенных улучшения и так далее. Поэтому разумно будет, если договор будет содержать позиции, в которых будет подчеркнута и выделена ответственность заказчика оценки транспортного средства, за достоверность предоставленной им информации.

Результатом независимой экспертизы, оценки стоимости вашей машины, грузового автомобиля и других видов транспортных средств является отчет об оценке стоимости авто.

Транспортные средства - средства, используемые для перевозок пассажиров и товаров, включая контейнеры и другое транспортное оборудование. Различают автомобильные транспортные средства, железнодорожные транспортные средства, воздушные транспортные средства, морские суда, речные суда.

Каждый автовладелец рано или поздно сталкивается с необходимостью провести профессиональную независимую оценку автомобиля. Независимый оценщик привлекается для оценки стоимости автомобилей, когда требуется определить цену продажи и сдачи в аренду отдельных транспортных средств или предприятий, имеющих транспортные средства в качестве основных фондов, а также стартовую цену для аукционов, с целью приватизации или передачи в доверительное управление, при использовании автомобиля в качестве залога, для разрешения имущественных споров и т. д. Оценить автомобиль также необходимо при расчете залоговой стоимости для получения кредита, при формировании уставного капитала, при разработке стратегии развития предприятия для определения уровня технического обеспечения производства и выявления возможностей замены или модернизации устаревшего автопарка.

Оценка автомобилей необходима в нескольких случаях:

• Оценка автомобиля для принятия управленческих решений

• Оценка стоимости авто для списания с баланса предприятия

• Оценка автомобиля для вступления в наследство при наследовании автомобиля после умерших родственников или близких

• Оценка стоимости автомобиля для исчисления нотариальной пошлины при его дарении

• прочие цели оценки

Оценка транспортных средств - это определение стоимости данного транспорта с учетом его технического состояния, физического и функционального износа.

Для оценки любого автотранспортного средства необходимо предоставить документы о собственности на это средство (обычно это паспорт транспортного средства) и технические характеристики (обычно они тоже содержатся в ПТС). При осмотре транспортного средства необходимо отметить его пробег или наработку в моточасах. Для таких объектов как автомобильные краны необходимо предоставить документы технического надзора об исправности крановой установки и допуске её к работам.

1. **Оценка оборудования. Оценка станков, спецтехники**

Оценка оборудования включает определение стоимости практически всего существующего спектра объектов: компьютеров, технологических комплексов и поточных линий силовых агрегатов, оргтехники, мебели, офисного оборудования, приборов, бытовых предметов и других объектов. Кредитные подразделения банков чаще всего принимают в обеспечение кредита (в залог) именно оборудование, поскольку в случае дефолта (банкротства или неплатежеспособности) заемщика его быстрее и проще всего реализовать на рынке. Банк, естественно, заинтересован в минимизации риска при кредитовании собственника оборудования. Этого проще всего достичь, несколько занизив реальную стоимость залога, тем самым значительно уменьшая размер потенциального кредита. А потенциальный заемщик, в свою очередь, старается получить максимум денежных средств, в виде кредита, за адекватную стоимость имущества, переданного в обеспечение залога. При этом потенциальному заемщику лучше избегать экспертной оценки стоимости оборудования, которое производится штатными сотрудниками банка кредитора, поскольку те, как правило, обслуживают и защищают в первую очередь исключительно интересы банка. И, следовательно, их заключения о стоимости оборудования, переданного в залог, могут быть не совсем объективными и даже существенно заниженными. В этом случае, как для заемщика, так и для кредитора, наиболее оптимальным и приемлемым решением будет заказать независимую экспертную оценку оборудования, обратившись к опытному оценщику- профессионалу, который может дать объективное заключение о фактической рыночной стоимости предмета залога. Профессиональный оценщик благодаря большому опыту практической оценки, опробованным методикам способен реально оценить оборудование любого типа, в том числе нестандартное и уникальное в независимости от его количества и местонахождения. Такие специалисты одинаково успешно решают как вопросы, связанные с оценкой одиночных объектов, так и вопросы оценки большого объема номенклатурных единиц оборудования для крупных промышленных предприятий.

Для того чтобы произвести оценку оборудования необходимо предоставить целый ряд необходимых документов и информации. А именно: полное наименование оборудования (марка, модель и серия), завод (фирма) - изготовитель, год выпуска, технические характеристики объекта (потребляемая мощность, масса, размеры (габариты), производительность и прочие характеристики, согласно технической документации), инвентарный номер, полная и остаточная балансовая стоимость, на последнюю отчетную дату перед датой оценки (если собственник объекта является юридическим лицом), информация о консервации и всех видах (профилактический, текущий или капитальный) производившегося ремонта с конкретным указанием вида проводимых работ (замена узлов, агрегатов и прочее). Вышеприведенный перечень носит предварительный характер и может быть сокращен или расширен после детального ознакомления оценщика с заданием на оценку оборудования и соответствующим перечнем оборудования. Средний срок исполнения заказа на оценку машин и оборудования может составлять (в зависимости от степени сложности технологического оборудования и от количества позиций) от трех дней до одного месяца. Стоимость услуг по оценке оборудования определяется и обговаривается в каждом конкретном случае и зависит от следующих факторов: типа и состава объекта оценки, полноты и достоверности необходимой информации об объекте оценки, выданной заказчиком, и реальных сроков исполнения заказа.

Структура рынка машин и оборудования достаточно разнообразна, и этот рынок машин и оборудования очень подвижен и разнообразен по сравнению с рынком недвижимости. Это объясняется частым обновлением ассортимента продукции машиностроения (разработка и выпуск более совершенного современного оборудования взамен морально устаревшего).

Оценка оборудования – многообразный вид оценочной деятельности, включающий в себя определение стоимости практически всего спектра объектов движимого имущества: станков, приборов, компьютеров, технологических комплексов и поточных линий, силовых агрегатов, оргтехники, мебели, офисного оборудования, бытовых предметов и прочих объектов, которые относятся к движимому имуществу.

Обычно к оценке представляется следующие машины и оборудование:

• машины и оборудование, в т.ч. уникальное или снятое с производства;

• инженерные приспособления, станки, инструмент;

• производственные линии;

• транспортные средства (в том числе подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания).

Профессиональная оценка машин и оборудования – важный и зачастую единственный способ определить реальную стоимость активной части основных фондов предприятия. Оценка стоимости оборудования осуществляется несколькими методами, в том числе с применением специализированных баз данных, содержащих как ценовую информацию, так и технические параметры.

1. **Оценка земли. Оценка земельных участков и земель различного назначения**

Земля была и продолжает оставаться одной из основных сфер приоритетных вложений средств. Ее можно покупать, продавать, сдавать в аренду. Рыночная стоимость земли, в первую очередь, зависит от ее местоположения и влияния внешних факторов, от спроса и предложения на существующем рынке. Оценка земли включает в себя количественное и качественное наличие коммуникаций и возможность подключения к существующим сетям, в случае, если на земельном участке планируется строительство объектов различных видов недвижимости. Одним из важнейших факторов при определении рыночной стоимости земли, являются данные инженерно-геологических и инженерно-геодезических наблюдений, которые позволяют определить состав и особенности грунта и данные о ситуации и рельефа местности, которые необходимы для определения возможности строительства, а так же при расчете возможных затрат, связанных со строительством. Определение рыночной стоимости права аренды зависит от прав арендатора, длительности срока аренды, прав аренды, прав других особ и целевого назначения (разрешения на использование) земельного участка. Безусловно, что при любых действиях, связанных с землей, в первую очередь, необходимо иметь экономически обоснованную и объективную информацию о том земельном участке, который вас интересует в данный момент.

При оценке земли руководствуются следующими тремя подходами: прибыльным (капитализация чистого дохода от использования земельного участка), сравнительным (сопоставление и сравнение стоимости подобных земельных участков) и затратный подход (подсчет затрат на земельные улучшения). Каждый из представленных подходов имеет свои собственные особенности и специфику. Однако, при оценке земельных участков сравнительный (рыночный) метод является наиболее приемлемым, поскольку он максимально ориентирован на конъюнктуру земельного рынка. Если же земельный участок приносит доход от хозяйственной деятельности или от сдачи в аренду (кроме домов и сооружений), то есть стоимость участка обусловливает возможность получения прибыли в будущем, то при оценке разумно использовать прибыльный подход. Затратный подход используется при оценке земельных участков с улучшениями. В этом случае, определение затрат осуществляется на основании рыночной стоимости этих улучшений исходя из наиболее эффективного использования земельного участка.

Для оценки земельного участка обычно требуются следующие документы: документ, который устанавливает право на земельный участок (государственный акт на землю); кадастровый план земельного участка; категория земельного участка относительно его целевого назначения (земля населенного пункта, земли сельскохозяйственного назначения и прочее); разрешенное использование; информация об ограничении земельного участка и информация о наличии и состоянии инженерных коммуникаций.

Оценку стоимости земли (земельного участка) производят в случае приватизации участка, при покупке или продаже, при необходимости владеть достоверными фактами про реальную стоимости земли (при страховании, аренде, передаче под залог, и многого другого). При определении стоимости земли при реорганизации, ликвидации или банкротстве предприятия. Стоит произвести оценку земельного участка так же при получении более выгодного кредита в банке под залог земли, и соответственно при снижении уровня финансового риска при кредитовании. При определении величины нанесенного ущерба в результате нарушения ваших собственнических прав и прочее.

Оценка земли - это область оценки недвижимости, где оцениваемым объектом является только земельный участок - часть поверхности, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом. Основным документом, подтверждающим права на участок, является свидетельство о регистрации права, выданное "Единым государственным реестром прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

В отношении земли и земельных участков можно оценивать не только право собственности, но и другие права - например, право аренды. Рыночная стоимость права аренды земельного участка зависит от полномочий арендатора, предоставленных ему по договору аренды, срока действия договора аренды, наличия обременений и разрешенного использования земельного участка. Стоимость права аренды также зависит от ожидаемой величины и вероятности получения дохода от использования объекта аренды за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании.

Оценка стоимости земли или оценка земельных участков может производиться для следующих целей:

• получение кредита в банке;

• взнос в уставный капитал;

• продажа земельного участка;

• вступление в наследство;

• составление бизнес-плана;

• раздел имущества;

• выкуп земельного участка из муниципальной собственности.

Отчет об оценке земли, является юридическим документом, который может представляться в государственные учреждения, судебные органы и другие организации. Для этого в процессе оценки земли используется информация, обеспечивающая достоверность отчета об оценке земли как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Оценка земли всегда проводится по состоянию на конкретную дату, как правило, это дата осмотра земли нашим экспертом.

Сроки и стоимость проведения оценки земли зависят от типа и месторасположения оцениваемой земли, а также целей оценки.