

Это означает, что:

покупатели и продавцы недвижимости являются типично рыночными, ведут себя рациональным образом и достаточно информированы о состоянии рынка;

покупатели и продавцы действуют в условиях конкуренции в своих собственных интересах с целью максимизации выгоды;

покупатели и продавцы действуют без сговора и мошенничества (если есть деловые или родственные связи - то это не рыночная стоимость);

покупатели и продавцы действуют без незаконного давления, то есть недвижимость продается за типичный период времени;

Расчет рыночной стоимости не предусматривает каких-либо специальных условий или обстоятельств (например, льготное финансирование, обременение договорами о продаже, либо аренде, уступок сделанных кем-либо).

В практике оценочной деятельности для определения рыночной стоимости недвижимости используются различные виды стоимостей :

первоначальная стоимость;

восстановительная стоимость;

действительная стоимость;

остаточная стоимость;

оценочная стоимость;

специальная стоимость;

ликвидационная стоимость;

утилизационная стоимость;

инвестиционная стоимость;

стоимость аренды на открытом рынке;

стоимость в использовании;

стоимость при существующем использовании.

Первоначальная стоимость - стоимость зданий и сооружений на момент ввода их в эксплуатацию. Используется как база оценки для определения восстановительной, действительной, остаточной и оценочной стоимости зданий и сооружений.

Восстановительная стоимость - это стоимость новых зданий и сооружений в текущих ценах, действующих на дату оценки. Используется для определения действительной, остаточной, оценочной, рыночной стоимости зданий и сооружений.

Действительная стоимость - это восстановительная стоимость с учетом стоимостной величины физического износа. Используются для определения налога на недвижимость по зданиям и сооружениям, оценочной стоимости зданий и сооружений, рыночной стоимости.

Остаточная стоимость по величине и экономическому смыслу равна действительной стоимости. Основной предпосылкой использования остаточной стоимости является то, что она применяется для оценки зданий и сооружений, не продающихся на рынке и поэтому не имеющих рыночного спроса.

Оценочная стоимость - это действительная (остаточная) стоимость с учетом коэффициентов рыночного фактора. Используется для расчета стоимости зданий и сооружений с учетом их местонахождения.

Специальная стоимость - это рыночная стоимость с учетом дополнительных элементов

или условий, влияющих на стоимость в силу физических, функциональных или экономических связей и финансовых причин. Дополнительные условия затрагивают какого-либо конкретного собственника или пользователя, покупателя недвижимости, а не рынок вообще. Специальная стоимость рассчитывается в конкретный момент времени. Используется при определении рыночной стоимости по конкретному объекту с дополнительными условиями его приобретения.

Ликвидационная стоимость - стоимость, которая реально может быть получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения должного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости. Используется как рыночная стоимость в период ограниченного срока реализации недвижимости.

Утилизационная стоимость - это стоимость собственности без учета стоимости земли, рассматриваемая как стоимость совокупности составляющих материалов, строительных элементов и конструкций без их дополнительного ремонта и подготовки к продаже. Используется для расчета рыночной стоимости разрушенных объектов, стоимость восстановления которых выше стоимости сноса здания или при экономической нецелесообразности восстановления разрушенного строения.

Инвестиционная стоимость - стоимость недвижимости для конкретного инвестора, предъявляющего свои инвестиционные требования к капитальным вложениям. Используется для расчета рыночной стоимости инвестиционных проектов.