

ПРИНЦИПЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



Работу выполнили
Якимов Алексей и
Вохминцев Андрей

Теоретической основой оценочной деятельности является совокупность принципов, сформулированных в результате практического опыта оценки.

Принципы оценочной деятельности – это свод методических правил, на основании которых определяется степень воздействия различных факторов, влияющих на стоимость конкретного объекта.

Выделяют три группы принципов:

- 1) Принципы, основанные на представлениях владельца
- 2) Принципы, связанные с эксплуатацией имущества
- 3) Принципы, обусловленные рыночной средой

Принципы, основанные на представлениях владельца

Принцип полезности

Рыночной стоимостью обладают только те объекты, которые способны удовлетворить потребность реального или потенциального собственника. Оценочная стоимость не должна быть выше минимальной цены на аналогичные объекты с той же полезностью не разумно платить за объект больше, чем может стоить создание нового объекта с аналогичной полезностью в приемлемые сроки.

Принцип замещения

Максимальная стоимость объекта определяется наименьшей, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью.

Принцип ожидания

Рыночная стоимость объекта определяется его ожидаемой полезностью для собственника (доход от использования объекта или его перепродажи).

Принципы, связанные с эксплуатацией имущества

Принцип остаточной стоимости

Каждый фактор производства должен быть оплачен из доходов , т.к земля недвижима , остальные факторы привлекаются к ней



Сначала оплачиваем привлеченные факторы



Остаток доходов будет приходиться на землю

Принцип вклада

Включение любого дополнительного актива в совокупность факторов производства экономически целесообразна и ведёт к увеличению рыночной стоимости объекта только, если получаем прирост стоимости больше затрат на приобретение этого актива.

Принцип сбалансированности

Добавление какого-либо элемента в систему, приводящее к нарушению пропорциональности, приводит к изменению стоимости объекта недвижимости.

Принцип экономического разделения прав

Имущественные права целесообразно разделять, для того чтобы увеличить стоимость объекта.

Типы разделения прав:

- 1) Физическое
- 2) Разделение по времени владения
- 3) Разделение по заложенным правам



Принцип экономического размера

Принцип экономического размера — это тот же принцип сбалансированности, но взятый в ином масштабе и иной плоскости.

Принципы, обусловленные рыночной средой

Принцип зависимости

Стоимость объекта недвижимости подвержена влиянию и сама влияет на стоимость других объектов в прилегающей местности.

Принцип спроса и предложения

Стабильность цен – принцип спроса и предложения.

Принцип конкуренции

Объект недвижимости только тогда может иметь высокую стоимость, когда он, как минимум, соответствует действительным стандартам и типу землепользования, т.е. если его архитектурный стиль и уровень удобств соответствует потребностям и ожиданиям рынка.

Принцип изменения

Оценка производится на конкретную дату.

Принцип ,который обобщает влияние указанные ранее трёх групп принципов оценки, является **принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.**

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости , выбранного из ряда альтернативных вариантов на текущую дату, обеспечивающего собственнику наибольшую прибыль и отвечающий следующим критериям:

- 1)Физическая осуществимость
- 2)Юридическая допустимость
- 3)Финансовая обеспеченность
- 4)Экономическая продуктивность



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

**ОЦЕНКА
НЕДВИЖИМОСТИ**

