



***ПРИНЦИПЫ
ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ***



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



Принципы универсальны, т.е. применимы к любому объекту недвижимости

Степень значимости того или иного принципа при оценке конкретного объекта различна и определяется ситуацией.



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





Можно выделить три группы принципов оценочной деятельности:



принципы, основанные на представлениях владельца имущества (собственника);



принципы, связанные с эксплуатацией имущества (собственности);



принципы, обусловленные действием рыночной среды.



Принципы, основанные на представлениях владельца имущества (собственника):



принцип полезности;



принцип замещения;



принцип ожидания.



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



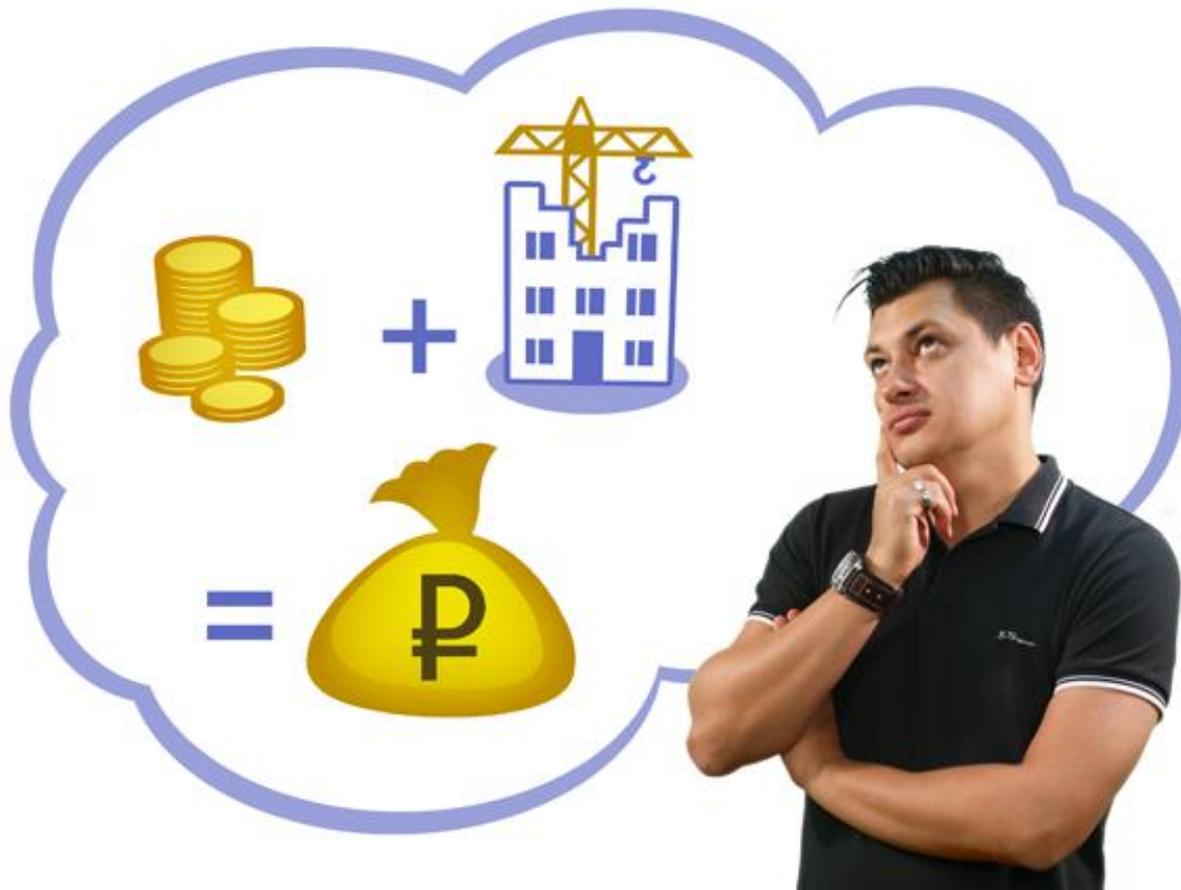
максимальная стоимость объекта, определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью



Принцип ожидания (предвидения)



рыночная стоимость объекта определяется его ожидаемой полезностью для собственника (величиной возможных доходов от использования объекта или от его перепродажи)



Принципы, связанные с эксплуатацией имущества (собственности):

- ❗ принцип остаточной продуктивности;
- ❗ принцип вклада (предельной продуктивности);
- ❗ принцип сбалансированности (пропорциональности);
- ❗ принцип экономического разделения;
- ❗ принцип экономического размера.



Принцип остаточной

продуктивности

~~Каждый фактор производства~~ должен быть оплачен из доходов, создаваемых данной деятельностью. Поскольку земля физически недвижима, факторы рабочей силы, капитала и управления должны быть привлечены к ней. Сначала должна быть произведена компенсация за эти факторы, а оставшаяся сумма денег идет в оплату пользования земельным участком ее собственнику.

Остаточная продуктивность может быть результатом того, что земля дает возможность пользователю извлекать максимальные доходы или до предела уменьшать затраты. Например, объект недвижимости будет оценен выше, если земельный участок способен обеспечивать более высокий доход или его расположение позволяет минимизировать затраты. Остаточная продуктивность земельного участка определяется как чистый доход после того, как оплачены расходы на управление и эксплуатацию недвижимости.



Принцип вклада (предельной продуктивности)

Рыночная стоимость объекта определяется совокупностью затраченных на него факторов производства (земли, труда, капитала и управления), точнее вкладом каждого фактора в формирование дохода от объекта.

*Следовательно, включение любого дополнительного актива в совокупность факторов производства экономически целесообразно и ведет к увеличению его рыночной стоимости, только, если **получаемый прирост стоимости больше затрат на приобретение этого актива.***



Принцип сбалансированности **(пропорциональности)**

Наибольшая эффективность недвижимости достигается при объективно обусловленной пропорциональности факторов производства. Различные элементы системы недвижимости должны быть согласованы между собой по своим характеристикам. Добавление какого-либо элемента в систему, приводящее к нарушению пропорциональности, приводит к изменению стоимости объекта недвижимости.



Принцип экономического разделения прав

Имущественные права на недвижимость целесообразно разделять и соединять таким образом, чтобы увеличивать суммарную стоимость объекта.

Типы разделения прав:

- физическое разделение;*
- разделение по времени владения;*
- разделение по совокупности имущественных прав;*
- разделение имущественных прав среди участников;*
- разделение по заложенным правам.*



Принцип экономического

размера площади земельного участка должна обеспечивать оптимальный масштаб землепользования в соответствии с рыночными условиями в данной местности. В определенных условиях хороший участок, который слишком мал или слишком велик, может потеряться



Принципы, обусловленные действием рыночной среды):

- ❗ принцип зависимости;
- ❗ принцип спроса и предложения;
- ❗ принцип конкуренции;
- ❗ принцип соответствия;
- ❗ принцип изменения.



Принцип

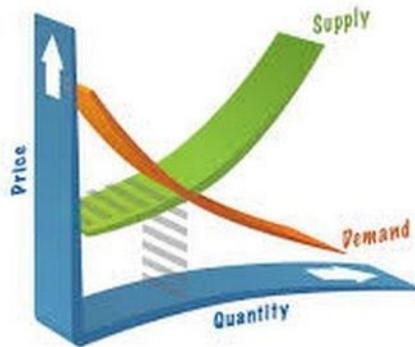
зависимости недвижимости подвержена влиянию и сама влияет на стоимость других объектов в прилегающей местности.

Например: строительство детского сада или школы в новом микрорайоне приведет к росту стоимости недвижимости.



Принцип спроса и

предложения — возможность выявления взаимосвязи между потребностью (спросом) и предложением недвижимости на конкретном рынке. Если спрос превышает предложение, то цены на недвижимость растут, в обратном случае – падают. Соответствие спроса и предложения обеспечивают стабильность цен. Известно, что спрос на рынке недвижимости гораздо более изменчив, чем предложение, поэтому оказывает большее влияние на



Принцип

Конкуренция рождает прибыль, а прибыль создает конкуренцию – силу, приводящую к выравниванию доходности на рынке недвижимости. При этом капитал всегда устремляется туда, где более высокая прибыль.

Сверхприбыль ведет к разрушительной конкуренции, так как в этом случае все возрастающее предложение начинает существенно обгонять спрос. В конечном итоге, равновесие нарушается и цены начнут снижаться.



Принцип

Соответствия только тогда может иметь высокую стоимость, когда он, как минимум, соответствует действующим стандартам и типу землепользования, т.е. если его архитектурный стиль и уровень удобств (услуг) новых соответствует потребностям и ожиданиям рынка.

Если дом построен с излишествами, и затраты на его строительство в несколько раз выше, чем у других, то его рыночная стоимость не будет отражать его реальной стоимости (цена сделки будет ниже реальных затрат на строительство). И, наоборот, в результате реконструкции и активного функционирования соседних объектов может быть повышена стоимость недорогого объекта.



Принцип

Объёмная стоимость недвижимости проходит стадии жизненного цикла: рождение, рост, стабилизацию, упадок.

Меняются экономическая ситуация и социальная политика, техника и технология. Изменяется объем денежной массы, демографическая ситуация, законодательство. Все эти изменения влияют на стоимость объекта недвижимости.

Поэтому оценка объекта недвижимости производится на конкретную дату.





Принципом, обобщающим влияние указанных ранее трех групп принципов оценки, является принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.



Наиболее эффективное

использование - вариант использования объекта недвижимости, выбранный из ряда альтернативных вариантов на текущую дату, обеспечивающий собственнику наибольшую прибыль и отвечающий следующим четырем критериям:

-



Спасибо за
внимание!!!

