

ПРИНЦИПЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



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:

- Принципы, основанные на представлениях владельца
- Принципы, связанные с эксплуатацией имущества
- Принципы, обусловленные рыночной средой

Принципы, основанные на представлениях владельца

● Принцип полезности

- I. Рыночной стоимостью обладают только те объекты, которые способны удовлетворить потребность реального или потенциального собственника.
- II. Оценочная стоимость не должна быть выше минимальной цены на аналогичные объекты с той же полезностью
- III. 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



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**

Производится оценка 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:



- Физическая осуществимость
- Юридическая допустимость
- Финансовая обеспеченность
- Экономическая продуктивность

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

