

Принципы оценочной деятельности



Выполнил: Гребнев
Иван

Теоретическая основа оценочной деятельности- совокупность принципов, сформулированных в результате преимущества.

-
- 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

-принципы, обусловленные действием рыночной среды

Принципы, основанные на представлениях владельца



- 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.

3 группы:



□ Принцип замещения

□ Принцип полезности

-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



Эта группа делиться на 5 принципов:

- Принцип остаточной стоимости
- Принцип вклада
- Принцип сбалансированности
- Принцип экономического распределения прав
- Принцип экономического размера

Принцип остаточной продуктивности.

Каждый фактор производства должен быть оплачен из доходов. Так как земля недвижима, остальные факторы привлекаются к ней ---- Сначала оплачиваем привлеченные факторы ---- остаток доходов будет приходиться на землю. Остаточная продуктивность земельного участка = чистому доходу после оплаты расходов на управление и эксплуатацию недвижимости.

Принцип сбалансированности.

Включает дополнение любого актива в совокупности факторов к производству экономически целесообразна и ведет к увеличению его рыночной стоимости объекта, только если получение прироста стоимости больше затрат на приобретение этого актива.

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 экономического разделения прав

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

Типы разделения прав:

-Физическое

-Разделение по времени владения

-Разделение по заложенным правам

Принципы, обусловленные рыночной средой



1) Принцип зависимости.

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

2) 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.

3) Принцип изменения.

Производится оценка на конкретную дату

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!

