

# 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 залоговым 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!

