

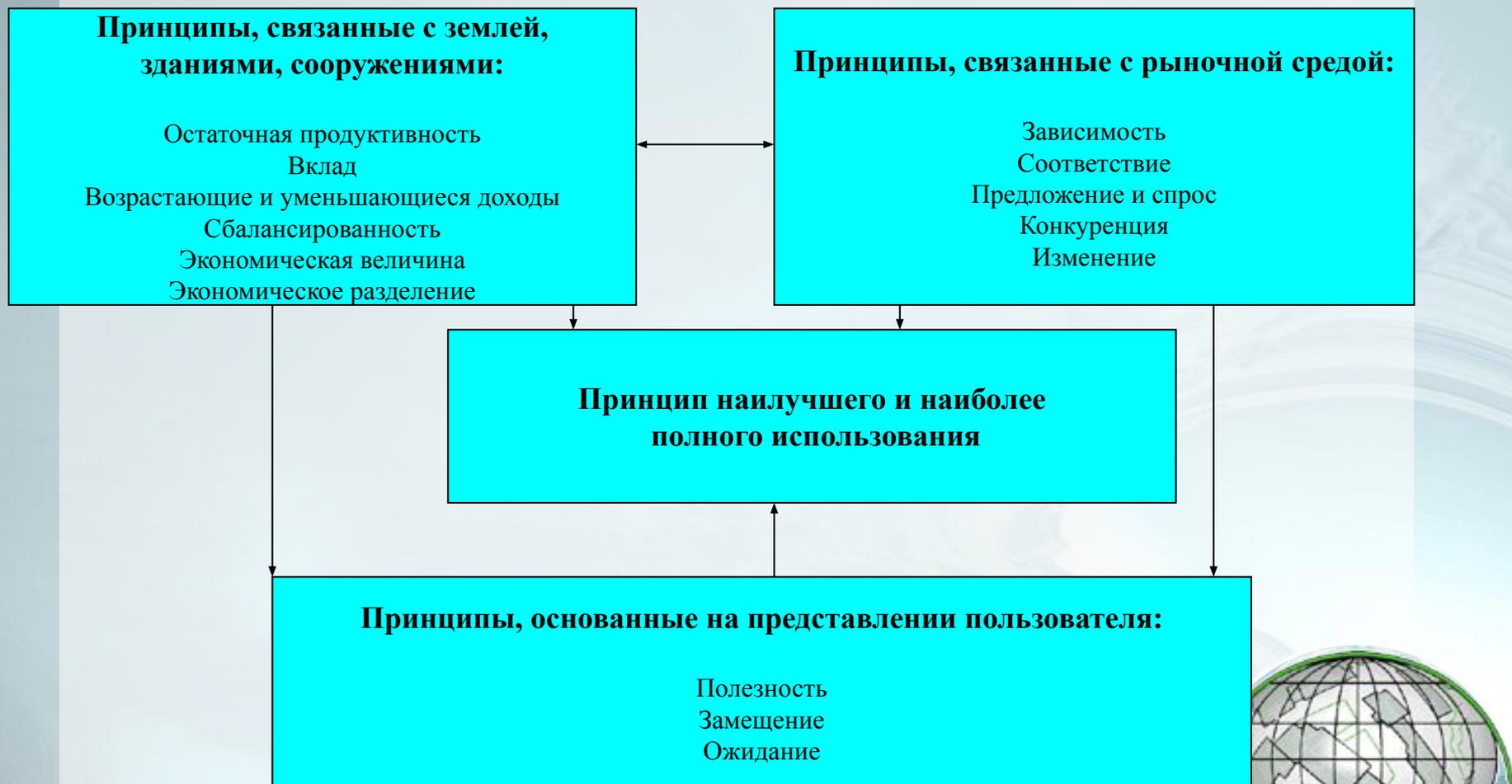


# Принципы оценки недвижимости

---

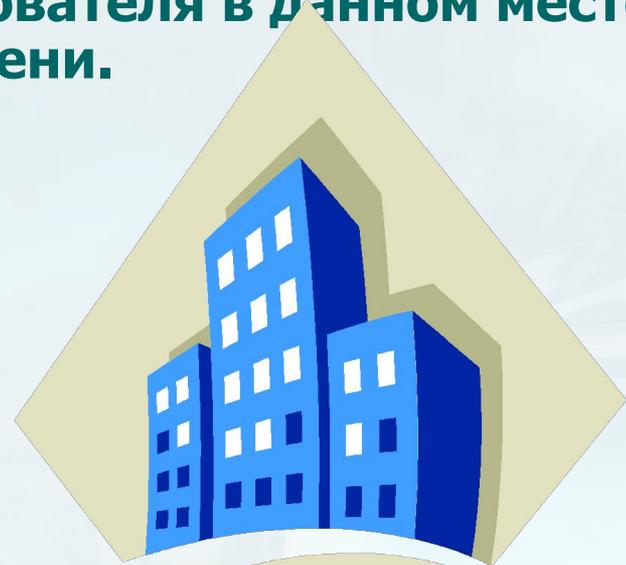
Лектор Голубев В.В.

# Классификация принципов оценки



# Принципы, основанные на мнении пользователя

- **Полезность** – способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течении данного периода времени.



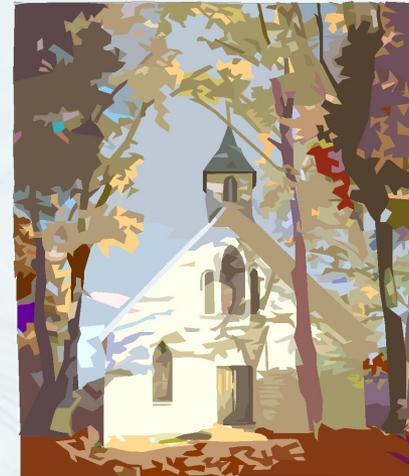
# Принципы, основанные на мнении пользователя

## Замещение

**Замещение** – максимальная стоимость собственности определяется наименьшей стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью.



Объекты с одинаковыми свойствами полезности



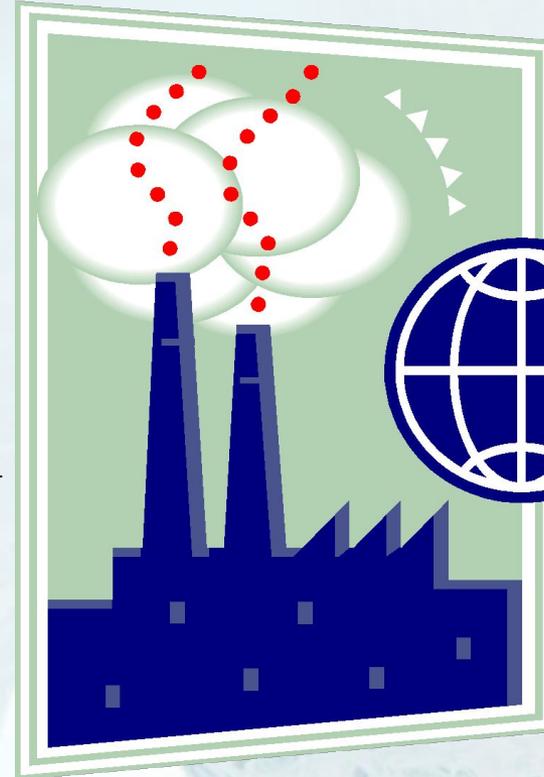
Выбираем объект с меньшей стоимостью!!!



# Принципы, основанные на мнении пользователя

- **Ожидание** – установление текущей стоимости доходов или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения собственностью.

Доход



# Принципы, связанные с землей, зданиями, сооружениями:

- **Остаточная продуктивность.** Остаточная продуктивность определяется как чистый доход, отнесенный к земле, после того как оплачены расходы на труд, капитал и управление.



Зарплата



Доход на капитал



Прибыль за управление

Рента на землю =  
Валовый доход – Зарплата – Доход на капитал –  
Премии за управление



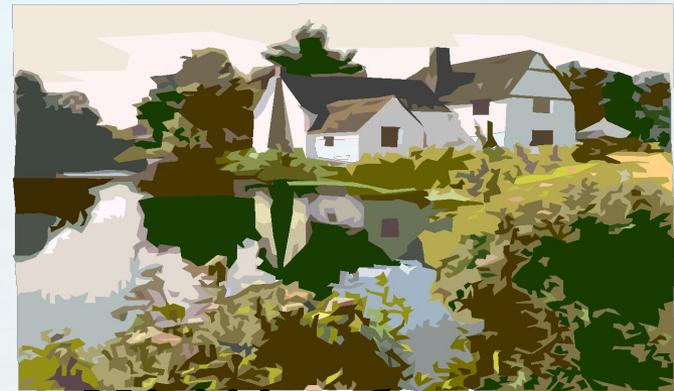
# Вклад

**ВКЛАД.** Характеризуется дополнительным денежным вкладом собственника в объект недвижимости.

Вклад это сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость объекта вследствие наличия или отсутствия какого-либо элемента (фактора).



350 000 руб.



550 000 руб.

Затраты на сооружение водоема – 100 000 руб.



# Возрастающие и уменьшающиеся доходы

## Возрастающие и уменьшающиеся доходы

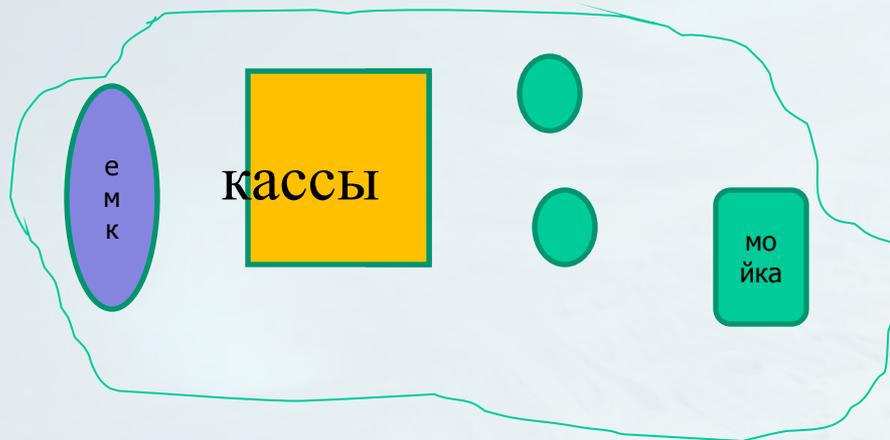
По мере добавления ресурсов к основным факторам производства чистые доходы сначала будут увеличиваться быстрыми темпами, затем темпы снизятся, и наконец, прирост стоимости становится меньше, чем затраты на добавляемые ресурсы.

Число домов	Прибыль на дом	Общая прибыль
1	10000	10000
2	15000	30000
3	12000	36000
4	10000	40000
5	8000	40000
6	6000	36000
7	4000	28000



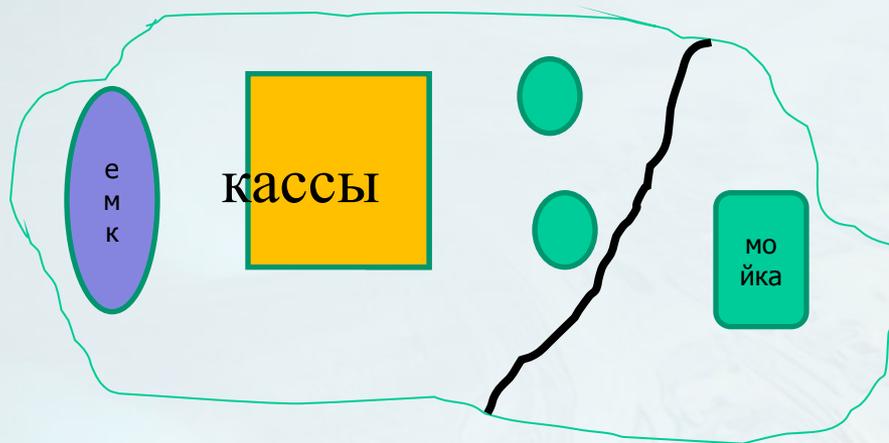
# Сбалансированность

**Сбалансированность.** Любому типу землепользования соответствуют оптимальные суммы различных факторов производства, при сочетании которых достигается максимальная стоимость земли.



# Экономическая величина

**Экономическая величина.** Экономический размер – количество земли, необходимое для достижения оптимального масштаба землепользования в соответствии с рыночными условиями в данном местоположении.



# Экономическое разделение

**Экономическое разделение.** Экономическое разделение имеет место, если права на недвижимую собственность могут быть разделены на два или более имущественных интереса, в результате чего возрастает общая стоимость объекта.

## **Различают :**

- физическое разделение.
- Разделение по правам пользования.
- Разделение по времени владения.
- Разделение по видам имущественных прав
- Разделение по заложенным правам



# Принципы, связанные с рыночной средой

**Зависимость.** Стоимость конкретного объекта подвержена влиянию и сама влияет на природу и величину стоимости других объектов в районе расположения.



# Соответствие

**Соответствие.** Определяет в какой степени архитектурный стиль и уровни удобств и услуг, предлагаемых застройкой земли, отвечают потребностям и ожиданиям рынка.

С принципом связаны регрессия и прогрессия



# Предложение и спрос

**Предложение и спрос.** Предложение – количество товаров, имеющих в наличии по определенным ценам. Спрос – количество товаров, желаемых по определенным ценам. Взаимодействие предложения и спроса определяют цены.



# Конкуренция

**Конкуренция.** Означает, что цены на объекты недвижимости устанавливаются посредством постоянного соперничества субъектов рынка, которые стремятся к получению максимальной прибыли.



# Изменение

**Изменение.** Предполагает учет возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также учет внешнего окружения и перспектив развития района.



# Принцип наилучшего и наиболее полного использования

## Принцип наилучшего и наиболее полного использования.

Из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями.



# **Принцип наилучшего и наиболее полного использования**

**Определяется как использование недвижимости, которое:**

- 1. Является законодательно разрешенным,**
- 2. Физически осуществимо**
- 3. Финансово обоснованно**
- 4. Обеспечивает наивысшую стоимость или доходность недвижимости.**



# Основные этапы процесса оценки недвижимости

## 1. Определение задачи

А) Цель задания  
объекта

В) Идентификация

Б) Искомый вид стоимости

Г) Дата оценки

2. **Составление плана оценки.** График работ, Источники информации, Методы оценки, затраты на проведение оценки, денежное вознаграждение, договор.

3. **Сбор и анализ информации.** Район расположения и прилегающей территории. Юридическое описание объекта. Физические характеристики. Экономическая информация. Проверка достоверности. Анализ и обработка информации.

4. Анализ наилучшего и наиболее полного использования

5. Расчет стоимости недвижимости

# Основные этапы процесса оценки недвижимости

## 6. Согласование

- А) Проверка данных. В) Проверка допущений
- Б) Итоговая величина стоимости

## 7. Составление отчета об оценке.



**Спасибо за внимание!**

