

Презентация на тему:

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Можно выделить три группы принципов оценки:

- Основанные на представлениях собственника;
- Связанные с эксплуатацией собственности;
- Обусловленные действием рыночной среды.

Первая группа принципов:

Ключевым критерием стоимости любого объекта собственности является его полезность.

Полезность -это способность приносить доход в данном месте и в течении данного периода времени. Чем больше полезность, тем выше величина оценочной стоимости.

Принцип полезности заключается в том, что чем больше объект способен удовлетворять потребность собственника, тем выше величина оценочной стоимости.

Принцип замещения определяется
следующим образом: максимальная стоимость
характеризуется наименьшей ценой, по которой
может быть приобретен другой объект с
эквивалентной полезностью.

Принцип ожидания или предвидения.

Прошлое и настоящее состояние объекта представляет собой лишь исходную основу, ключ к пониманию будущего “поведения”.

Принцип ожидания- это определение текущей стоимости дохода или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения данным объектом.

Вторая группа принципов.

Доходность любой экономической деятельности определяется четырьмя факторами производства: землей, рабочей силой, капиталом и управлением, результатом их взаимодействия. Поэтому стоимость предприятия как имущественного комплекса рассчитывается на основе оценки дохода. Принцип вклада заключается в том, что включение любого дополнительного актива в систему имущественного комплекса предприятия экономически целесообразно, если получаемый прирост стоимости этого имущества больше затрат на приобретение актива.

Принцип остаточной продуктивности. Остаточная продуктивность земельного участка определяется как чистый доход, отнесенный к земельному участку, после того как оплачены расходы на менеджмент; рабочую силу и эксплуатацию капитала. Это – принцип остаточной продуктивности.

Принцип оценки заключается в следующем: по мере добавления ресурсов к основным факторам производства чистая отдача имеет тенденцию увеличиваться быстрее темпа роста затрат, однако после достижения определенной точки общая отдача хотя и возрастет, однако уже замедляющимися темпами. Замедление происходит до тех пор, пока прирост стоимости не станет меньше, затраты на добавленные ресурсы. Этот принцип базируется на теории предельного дохода и называется "принцип предельной производительности".

Третья группа принципов:

Ведущим фактором, влияющим на ценообразование в рыночной экономике, выступает соотношение спроса и предложения. Если спрос и предложение находятся в равновесии, то цены остаются стабильными и могут совпадать со стоимостью, особенно в условиях рынка совершенной конкуренции.

Согласно принципу соответствия предприятия, не отвечающего требованиям рынка по оснащенности производства, технологии, уровню доходности, скорее всего будут оценены ниже среднего.

С принципом соответствия связаны принцип регрессии и принцип прогрессии. Регрессия имеется когда предприятие характеризуется излишними применительно к данным рыночным условиям улучшения. Прогрессия наблюдается когда в результате функционирования соседних объектов, например, объектов, обеспечивающих улучшенную инфраструктуру, рыночная цена данного предприятия окажется выше его стоимости.

Принцип конкуренции сводится к следующему:

Если ожидается обострение конкурентной борьбы, то при прогнозировании будущих прибылей, либо путем увеличения фактора риска, что опять же снизить текущую стоимость будущих доходов. Стоимость объекта изменяется и его оценка должна проводиться на определенную дату. В этом заключается *принцип изменения стоимости*.

Принцип экономического разделения означает, что имущественные права следует разделить и соединить таким образом, чтобы увеличить общую стоимость объекта.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования необходим, если на его основе осуществляется оценка для реструктуризации компании.