

Принципы оценки недвижимости. Принципы, связанные с эксплуатацией недвижимости.



Выполнила:
ст-ка гр.ЗИО-21 МРМТ
Загайнова Анна

Классификация принципов оценки



Принципы , связанные с эксплуатацией недвижимости, можно сгруппировать по следующим четырем категориям

1. Принципы, основанные на представлениях пользователя

— принципы полезности, замещения, ожидания

2. Принципы, связанные с землей и ее освоением

— принципы остаточной продуктивности , вклада, возрастающей и уменьшающейся отдачи, сбалансированности, экономического размера, экономического

3. Принципы, связанные с рыночной средой

— принципы зависимости, соответствия, спроса и предложения, конкуренции, изменения.

4. Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ)

Принцип остаточной продуктивности земли

Определяется как закон, по которому чистый доход относится к земле после оплаты расходов на труд, капитал, управление и иные факторы производства [1].
Остаточная продуктивность, определяемая местоположением земельного участка, позволяет пользователю извлекать максимальную прибыль, минимизировать затраты (связанные, например, с транспортировкой) или удовлетворять иные потребности



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

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 | | |
| 5 | | |
| 6 | | |
| 7 | | |

Этот принцип базируется на *теории предельного дохода*

Принцип сбалансированности (пропорциональности)

Предприятие – это система, а одной из закономерностей развития и существования системы является пропорциональность, сбалансированность ее элементов: соотношение основного и вспомогательного производств, между количеством рабочих и управленческого персонала, между объемом производства и производственными мощностями и т.п.

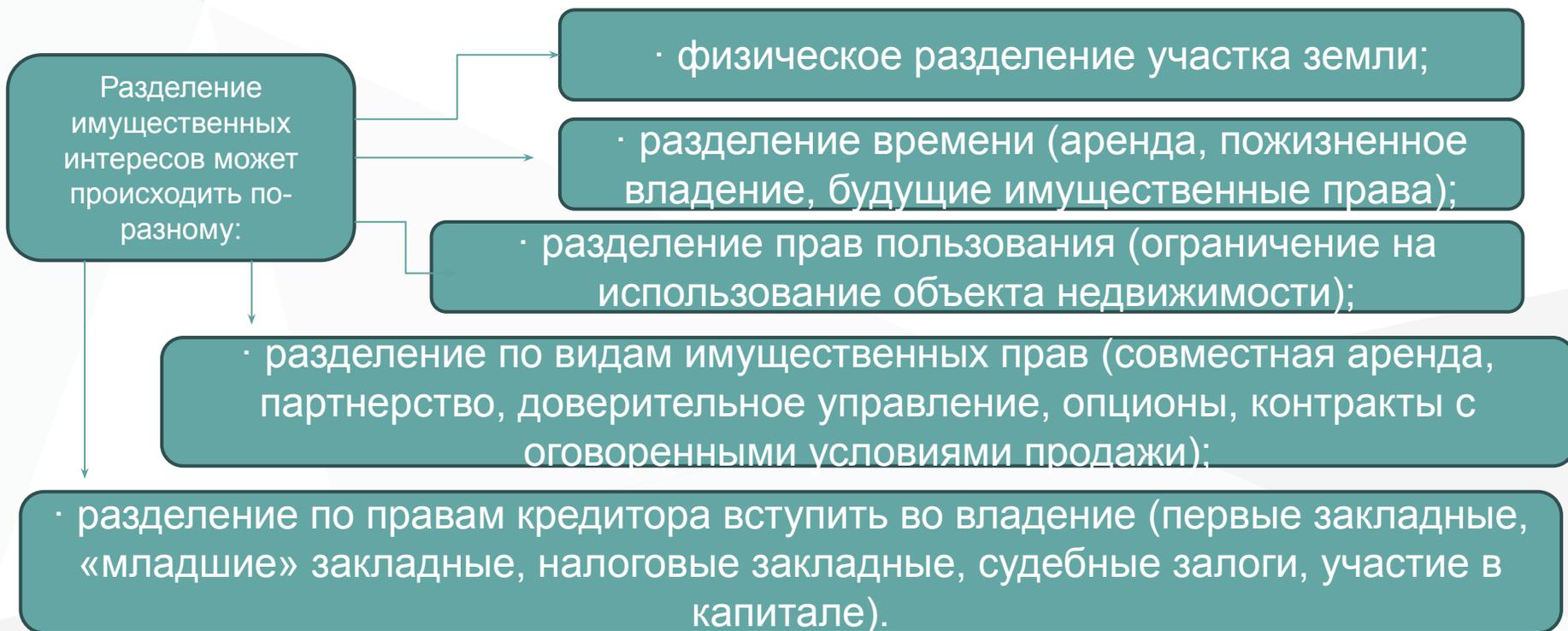
Принцип сбалансированности гласит:

Наибольшая эффективность предприятия достигается при объективно обусловленной пропорциональности факторов производства. Нарушение пропорциональности приводит к падению стоимости предприятия [3].



Экономическое разделение

Применяется в том случае, если права на недвижимость можно разделить на два или более имущественных интереса, реализуя которые в разное время и разными частями, собственники имеют возможность увеличить общую стоимость недвижимого имущества.



Экономическая величина

Позволяет определить приростную стоимость единого земельного участка, т.е. определить количество земли для обеспечения оптимального масштаба землепользования в соответствии с рыночной конъюнктурой в данном месте. Данный принцип может относиться к любому фактору производства. Любой фактор производства должен иметь оптимальные размеры, чтобы обеспечить получение максимальной прибыли от функционирования объекта оценки в соответствии с рыночными условиями в данном регионе.

По сути - это обратная сторона предыдущего принципа(сбалансированности)



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

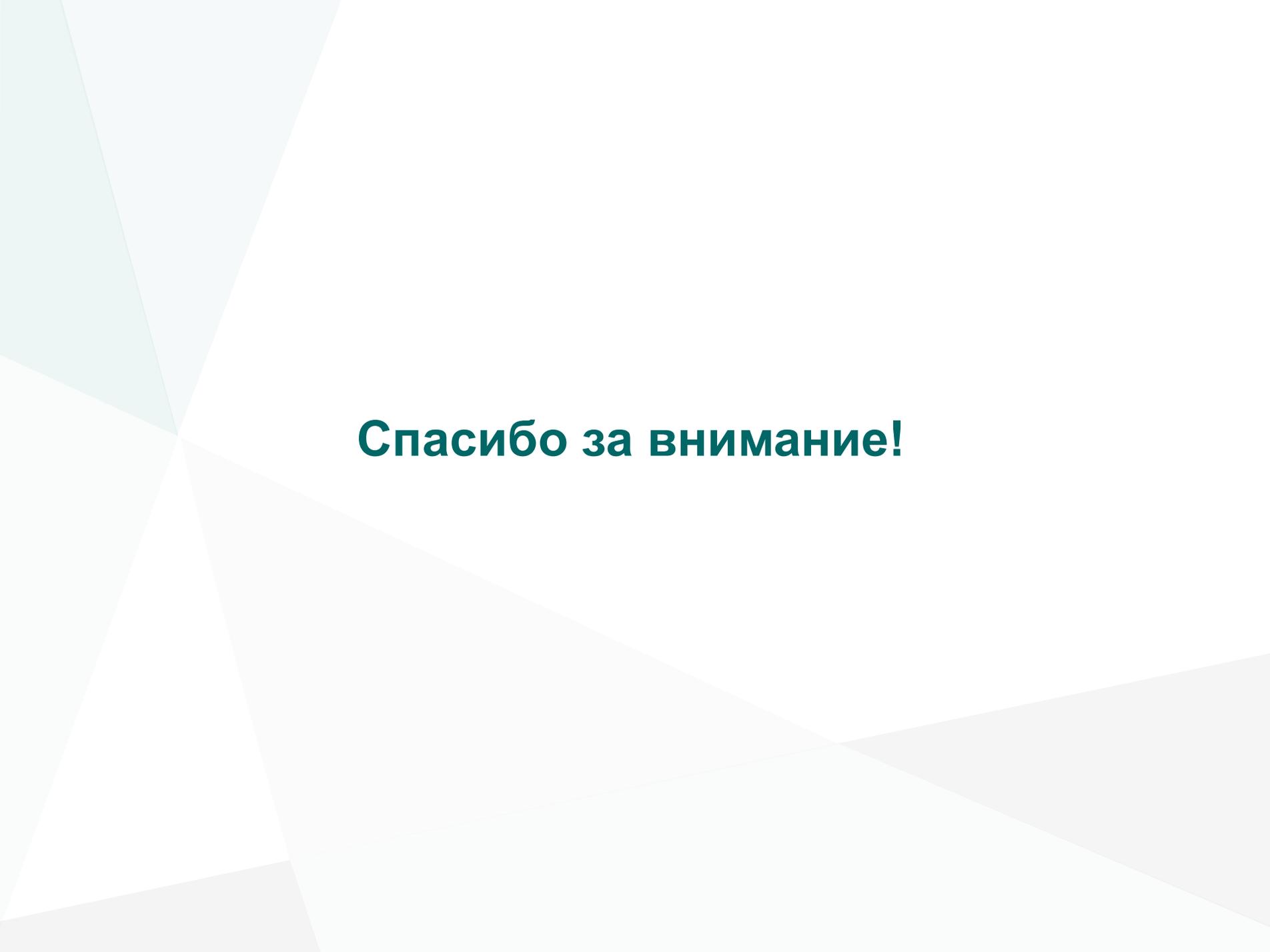
6. Согласование

А) Проверка данных. В) Проверка допущений

Б) Итоговая величина стоимости



7. Составление отчета об оценке.



Спасибо за внимание!