

**Принцип зависимости  
(или принцип внешнего  
воздействия)**

внешней среды оказывают влияние на стоимость объекта недвижимости. Эти факторы, в зависимости от степени их влияния на тот или иной объект, подразделяются на основные и дополнительные; в зависимости от сферы влияния - на климатические, геологические, региональные, социальные, экономические, экологические, демографические, юридические, международные, градостроительные, отраслевые и технические. В свою очередь экономические факторы могут быть также дифференцированы по различным критериям: финансовым, нормативным и другим.



влияющий на стоимость объекта недвижимости, и с него следует начинать анализ стоимости объектов недвижимости.

К основным факторам относится также близость объекта недвижимости к развитой инфраструктуре (связь с рынком пользователя): дорогам, торговым и культурным центрам и пр., т. е. оценщику необходимо установить, как потоки доходов связаны с рынком пользователя.

Два этих фактора - местоположение объекта и связь его с рынком пользователя - в совокупности составляют понятие "**экономическое местоположение недвижимости**". Этот суммарный фактор оказывает наибольшее влияние на стоимость объекта недвижимости.

## Необходимо выявить и измерить влияние факторов внешней среды на:



стоимость оцениваемого объекта недвижимости и сделать соответствующие корректировки этой стоимости, используя метод сравнительного анализа продаж;



величину денежного потока, используя доходный подход;



уровень затрат при определении восстановительной стоимости или стоимости замещения, используя затратный подход.



Проблема дифференциации факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости, достаточно хорошо исследована на рынке жилья, но менее изучена в других секторах рынка недвижимой собственности и поэтому требует к себе соответствующего внимания.





мости объе

различных факторов реализуется в форме связей, которые измеряются (оцениваются) затратами времени и денежных средств и/или расстоянием. Рассматривая влияние одного из региональных факторов на стоимость недвижимости, например дачи, в частности ее расположения в живописном месте (рядом с озером), можно попытаться измерить это влияние путем сравнения оцениваемой дачи с аналогичной, но в менее привлекательной местности. Разница в стоимости этих объектов и будет характеризовать взаимосвязь между фактором - живописное местоположение объекта - и его стоимостью в денежном выражении.



*Спасибо*

*за*

*внимание!*