

«Оценка недвижимости»

Специальности: №08050265 Экономика и управление на предприятии,

№08050062 Менеджмент организации

Институт права и управления, кафедра Менеджмента

Слугин Олег Владимирович

## Тема 3

# «Принципы оценки недвижимости. Виды стоимости. Определение базы оценки»

# СОДЕРЖАНИЕ

1. Ключевые понятия
2. Учебный материал
3. Вопросы для самопроверки
4. Рекомендуемая литература

# КЛЮЧЕВЫЕ ПОНЯТИЯ

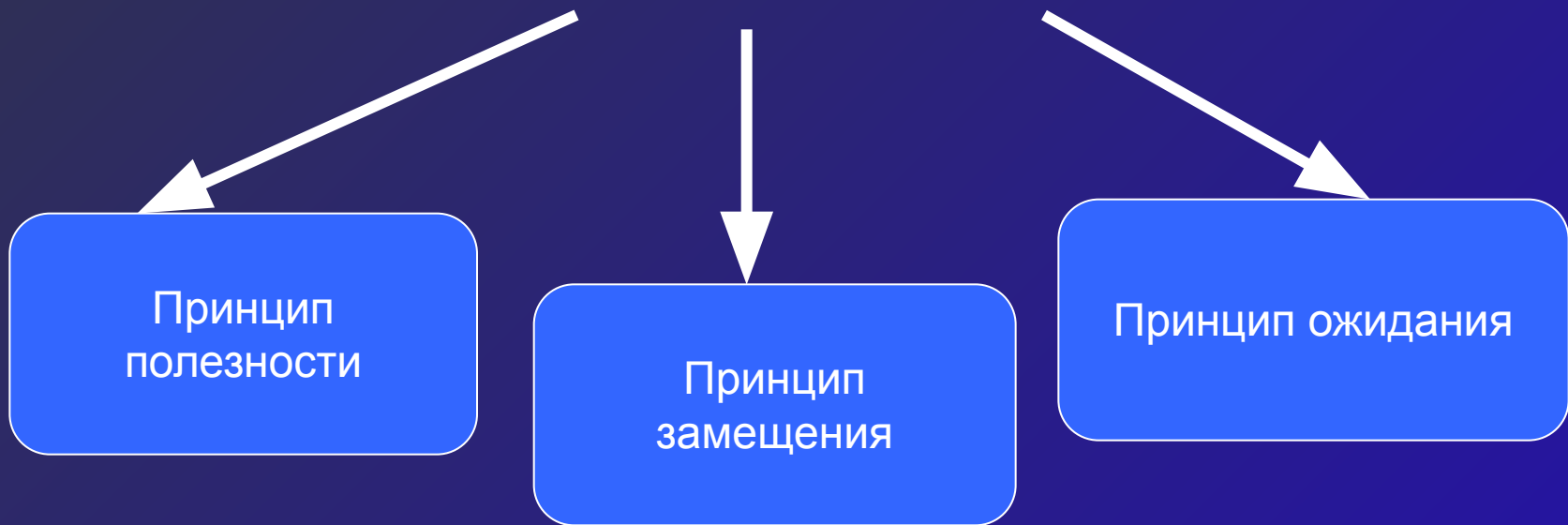
- Наилучшее использование
- Полезность
- Доходность
- Замещение
- Ожидание
- Сбалансированность
- Соответствие
- Вклад
- Стоимость
- База оценки

# УЧЕБНЫЙ МАТЕРИАЛ



# УЧЕБНЫЙ МАТЕРИАЛ

Принципы, основанные на представлениях пользователя объектом недвижимости



Принцип полезности заключается в том, что чем больше объект способен удовлетворять потребность пользователя, тем выше его СТОИМОСТЬ.

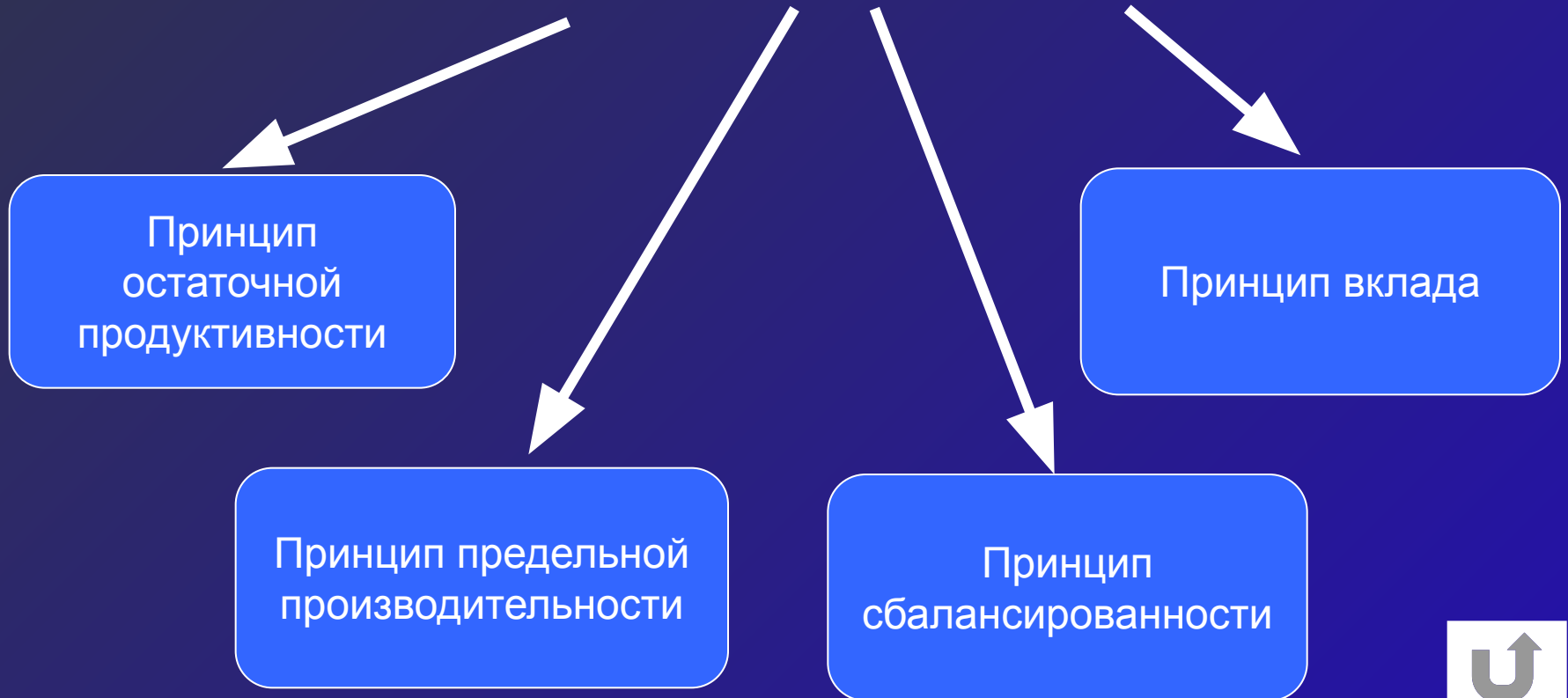
**Принцип замещения:** максимальная стоимость объекта недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью.

Принцип ожидания заключается в определении текущей стоимости дохода или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения данным объектом недвижимости.



# УЧЕБНЫЙ МАТЕРИАЛ

## Принципы, связанные с взаимоотношением компонентов собственности



**Принцип остаточной продуктивности определяется как чистый доход после того, как оплачены расходы на менеджмент, рабочую силу и эксплуатацию капитала.**

# УЧЕБНЫЙ МАТЕРИАЛ

**Принцип предельной производительности:** 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 растет, однако уже замедляющимися темпами. Это замедление происходит до тех пор, пока прирост стоимости не станет меньше, чем затраты на добавленные ресурсы.

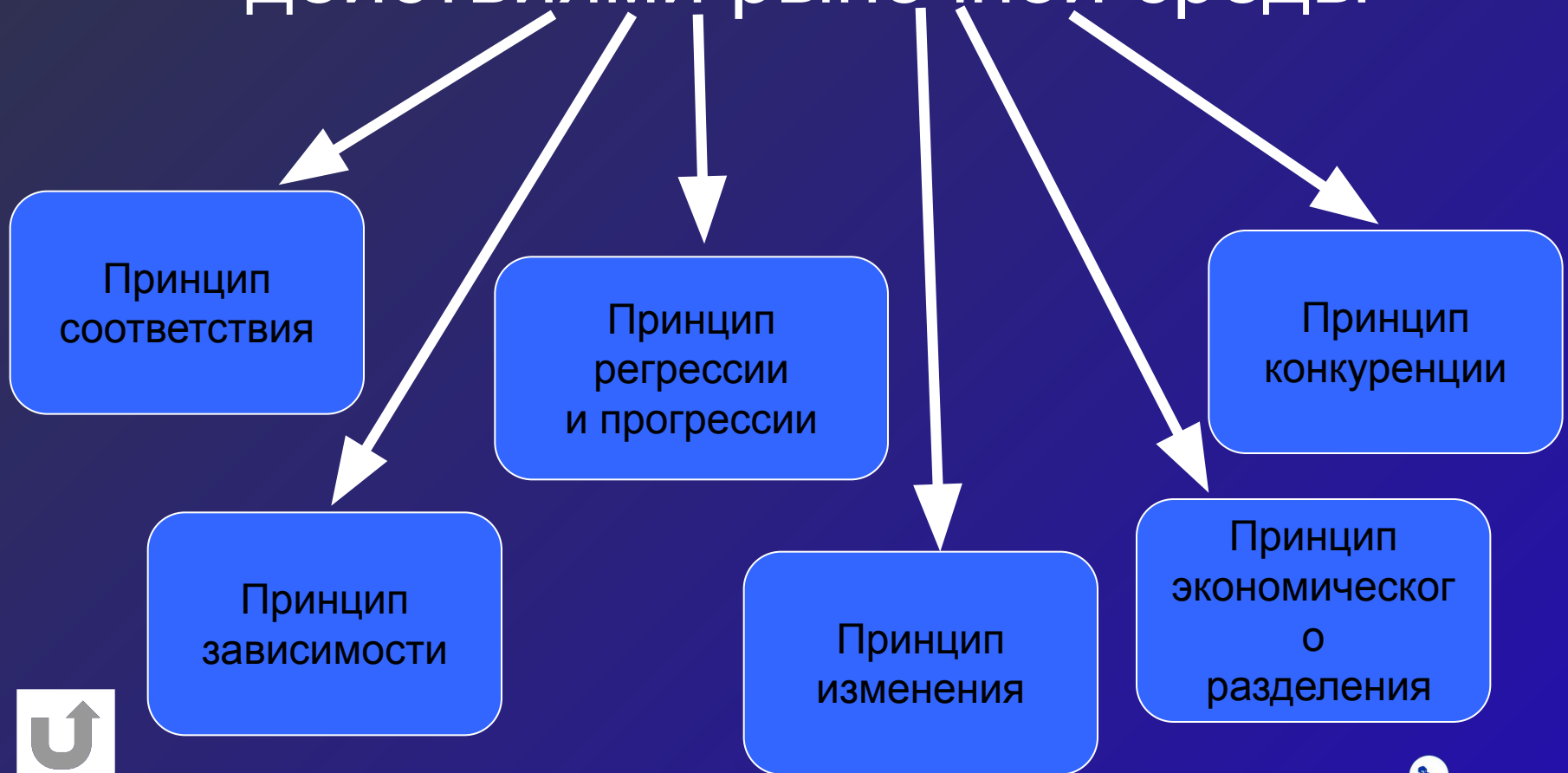
**Принцип сбалансированности  
(пропорциональности):**  
максимальный доход от объекта  
недвижимости можно получить при  
соблюдении оптимальных величин  
факторов (характеристик).

# УЧЕБНЫЙ МАТЕРИАЛ

**Принцип вклада:** дополнительное привлечение любого фактора производства (земли, труда, капитала, менеджмента, предпринимательства) следует считать экономически целесообразным, если прирост стоимости объекта собственности значительно превышает затраты на его приобретение.

# УЧЕБНЫЙ МАТЕРИАЛ

## Принципы, обусловленные действиями рыночной среды



**Принцип соответствия:** объекты недвижимости, не соответствующие требованиям рынка по местоположению, удобствам, экологии и т.д., скорее всего будут оценены ниже среднего.

## Принцип регрессии и прогрессии

**Регрессия** имеет место, когда объект недвижимости характеризуется излишними применительно к данным рыночным условиям улучшениями. Рыночная цена такого объекта, вероятно, не будет отражать его реальную стоимость и будет ниже реальных затрат на его формирование.

**Прогрессия** имеет место, когда в результате функционирования соседних объектов, например объектов, обеспечивающих улучшенную инфраструктуру, рыночная цена данного объекта недвижимости, скорее всего, окажется выше его стоимости.



**Принцип конкуренции** : если ожидается обострение конкурентной борьбы, то при прогнозировании будущих прибылей данный фактор можно учесть либо за счет прямого уменьшения потока доходов, либо путем увеличения фактора риска, что опять же снизит текущую стоимость будущих доходов.

**Принцип зависимости от внешней среды:** стоимость объекта недвижимости в значительной мере зависит от состояния внешней среды, степени политической и экономической стабильности в стране.

**Принцип изменения стоимости:**  
стоимость объекта недвижимости  
изменяется с течением времени.  
Следовательно, оценка стоимости  
объекта недвижимости должна  
проводиться на определенную дату.

**Принцип экономического разделения:** имущественные права следует разделить и соединить таким образом, чтобы увеличить общую стоимость объекта недвижимости.

**Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ):**  
это разумное и возможное использование объекта недвижимости, обеспечивающее самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

## Этапы определения ННЭИ

- Принцип корректности исходных данных
- Принцип достоверности
- Принцип целевой направленности
- Принцип системности
- Принцип многокритериальности
- Принцип актуализации результатов расчетов
- Принцип аналогии
- Принцип оптимальности
- Принцип адекватности
- Принцип верифицируемости

**Принцип корректности исходных данных:** необходимость учета особенностей исходных данных и проведение соответствующей корректировки данных в процессе оценочных расчетов при использовании рыночного метода.

**Принцип достоверности:** подлежащие использованию в расчетах исходные данные по оцениваемым объектам должны характеризоваться приемлемой степенью точности.



**Принцип целевой направленности:**  
необходимость применения в процессе проведения оценочных расчетов таких методов, которые обеспечивали бы достижение главной цели, во имя достижения которой предполагается проводить оценку стоимости бизнеса.

**Принцип системности:** необходимость построения системы оценки стоимости бизнеса в тесном единстве и взаимообусловленности всех ее элементов (жизненного цикла бизнеса, приемлемой точности необходимых для расчетов исходных данных и т.д.).

**Принцип многокритериальности:**  
целесообразность использования многокритериального подхода при выборе наилучшего результата решения по оценке стоимости бизнеса в случае выполнения расчетов с помощью различных методов, проводимых по одним и тем же исходным данным.

**Принцип актуализации результатов расчетов:** необходимость внесения соответствующих корректив в расчеты, связанные с оценкой бизнеса, в случае появления новых статистических данных по рассматриваемому объекту собственности.

**Принцип аналогии:** знание, полученное по какому-либо объекту собственности, или статистическая ретроспективная информация об объектах примерно одинаковой природы переноситься на другой менее изученный объект с учетом особенностей последнего.

**Принцип оптимальности:** из альтернативных вариантов оценки стоимости бизнеса должен выбираться такой вариант, при котором возможна наиболее полная реализация функциональных возможностей предприятия как имущественного комплекса.

**Принцип адекватности:** необходимость организации процесса сбора достоверной ретроспективной и текущей статистической информации на постоянной основе, выявление устойчивых тенденций в развитии отраслей и производств.

**Принцип верифицируемости:**  
необходимость определения степени достоверности и обоснованной получаемых результатов расчетов.



# ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОПРОВЕРКИ

1. Каковы основные виды стоимости бизнеса? Их сущность.
2. Общие принципы оценки бизнеса. Определение и их сущность.
3. Какие принципы основаны на представлениях собственника?
4. Какие принципы связаны с эксплуатацией собственности?
5. Какие принципы обусловлены действием рыночной среды?
6. Что такое «база оценки»? Основные принципы ее выбора.

# РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка недвижимости. — 11-е изд. / Пер. с англ. под общ. ред. И.Л. Артеменкова. — 2-е изд., испр. и доп. — М.: ООО "Российское общество оценщиков", 2007.
2. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп. М. 2007
3. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. - М., 2007.
4. Оценка недвижимости : учебное пособие для студ. вузов, обуч. по спец. экономики и управления (060000). / Л. Н. Тепман ; под ред. В. А. Швандара. - 2-е изд., перераб. и доп. - М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2006.

## Использование материалов презентации

Использование данной презентации, может осуществляться только при условии соблюдения требований законов РФ об авторском праве и интеллектуальной собственности, а также с учетом требований настоящего Заявления.

Презентация является собственностью авторов. Разрешается распечатывать копию любой части презентации для личного некоммерческого использования, однако не допускается распечатывать какую-либо часть презентации с любой иной целью или по каким-либо причинам вносить изменения в любую часть презентации. Использование любой части презентации в другом произведении, как в печатной, электронной, так и иной форме, а также использование любой части презентации в другой презентации посредством ссылки или иным образом допускается только после получения письменного согласия авторов.