Оглавление

[Принципы оценки недвижимости 1](#_Toc309554762)

[Принципы, основанные на представлениях потенциального собственника. 2](#_Toc309554763)

[Принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями (прежде всего с землей) и его улучшением: 4](#_Toc309554764)

[Принципы, связанные с рыночной средой 9](#_Toc309554765)

[Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования 12](#_Toc309554766)

[Литература 13](#_Toc309554767)

# Принципы оценки недвижимости

Теоретической основой процесса оценки является система оценочных принципов. В мировой практике принято выделять четыре группы оценочных принципов (рис. 1.3):

**1я группа:**принципы, основанные на представлениях потенциального собственника;

**2я группа:**принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями;

**3я группа:**принципы, обусловленные действием рыночной среды;

**4я группа:**принцип лучшего и наиболее эффективного использования.

Эти принципы взаимосвязаны. При анализе и оценке конкретного объекта недвижимости одновременно могут быть задействованы сразу несколько принципов. Одному принципу может придаваться наибольшее значение за счет другого, что будет определяться конкретной ситуацией.



# Принципы, основанные на представлениях потенциального собственника.

*Принцип полезности*означает, что чем больше объект недвижимости способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость.

Недвижимость обладает стоимостью только в том случае, если она полезна какому-либо потенциальному собственнику и может быть нужна для реализации определенной экономической функции, например, для работы промышленного предприятия или выращивания урожая. Не движимость может быть полезной, поскольку кто-то готов платить арендную плату за временное владение этой недвижимостью. Полезность – это способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени. В случаях с приносящей доход собственностью удовлетворение потребностей пользователя, в конечном счете, может быть выражено в виде потока доходов.

*Принцип замещения*означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой.

Рациональный покупатель не заплатит за собственность больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность такой же полезности. Соответственно было бы неразумно платить за уже существующий объект больше, если другой объект с аналогичной полезностью может быть воспроизведен без необоснованной задержки при меньших затратах.

*Принцип замещения гласит, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью.*

*Принцип ожидания*определяется тем, какой доход (с учетом величины и сроков получения) или какие выгоды и удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей пере продажи, ожидает получить потенциальный собственник. Данный принцип лежит в основе оценки недвижимости доходным подходом и характеризует точку зрения потенциального пользователя на будущие доходы и их текущую стоимость.

Стоимость приносящих доход объектов определяется тем, какую чистую выручку от использования актива, а также от его перепродажи ожидает потенциальный покупатель. Для инвестора важны: величина, качество и продолжительность ожидаемого будущего потока доходов. Однако ожидания, связанные с потоком доходов, могут меняться. Например, мнение людей о конкретной собственности может повлиять такое, как объявление о строительстве неподалеку от нее нового регионального аэропорта или автострады.

# Принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями (прежде всего с землей) и его улучшением:

* остаточной продуктивности земли;
* предельной продуктивности (принцип вклада);
* возрастающего и уменьшающего дохода;
* сбалансированности;
* экономического размера;
* экономического разделения.

В нормальных условиях экономическая деятельность требует наличия четырех факторов производства, каждый из которых должен быть оплачен из доходов, создаваемых данной деятельностью. Схематично это можно представить следующим образом:

* труд как фактор производства, который должен компенсироваться заработной платой,
* капитал (деньги или то, что покупается за деньги), который должен компенсироваться процентами, дивидендами;
* предпринимательская деятельность, которая должна компенсироваться прибылью,
* земля, которая компенсируется рентой.

Поскольку земля физически недвижима, то факторы труда, капитала и предпринимательской деятельности должны быть как-то связаны с ней. Это означает, что сначала производится компенсация за использование этих производственных факторов, а затем если какие-то деньги остались, то они выплачиваются собственнику земельного участка как рента. Земля, как и всякий объект недвижимости, имеет остаточную стоимость и стоит чего-либо только тогда, когда есть остаток, после оплаты других факторов производства. В этом смысле остаточная стоимость может быть приравнена к остаточной продуктивности земли, определяемой как чистый доход от использования участка земли после оплаты стоимости всех производственных факторов.

Застройщик на основании мониторинга западной недвижимости устанавливает, что рыночная стоимость коттеджа в Юкках будет стоить 2,5 млн. руб. Подрядчик оценивает работы по строительству в 2 млн. руб. Установив, что предпринимательский доход застройщика должен быть не ниже 0,3 млн. руб., он определяет максимальную цену, которую он может заплатить за земельный участок - 0,2 млн. руб.

Собственник земельного участка может получить чистый доход от него, т.е. остаточную продуктивность земли, если, например:

* земельный участок расположен в удобном и легкодоступном для людей месте и в этом случае владелец магазина готов заплатить за аренду земельного участка большие деньги, а собственник земли - получить максимальный доход практически без дополнительных затрат;
* земельный участок расположен в удобном для производства месте (окраина города, но близко к Федеральной автомобильной дороге) и в этом случае владелец станции технического обслуживания автомобилей за не очень престижный, но удобный для него участок земли готов заплатить большие деньги, а собственник земли - получить доход при минимальных затратах на обустройство территории;
* земельный участок расположен в красивом месте на берегу реки и за это будущий владелец загородного дома готов платить большие деньги, чтобы удовлетворить свои особые потребности.

Используя оценочный "*принцип остаточной продуктивности земли*", собственник земельного участка при минимальных затратах на его обустройство может извлекать максимальный доход (удовлетворить конкретной недвижимостью особые потребности пользователя или путем выгодного для себя сочетания этих трех вариантов получить максимальный доход). При этом, конечно, следует помнить, что чистый доход собственник земельного участка получит только после того, как будут оплачены стоимость труда, капитала и предпринимательской деятельности. Практически этот принцип используется при определении целесообразности нового строительства.

Оценочный "*принцип предельной продуктивности*" характеризует дополнительный денежный вклад собственника в объект недвижимости, но не на сумму стоимости нового элемента недвижимости (например, не стоимость гаража, который пристраивается к дому), а на сумму, в которую оценивается объект недвижимости с учетом этого нового элемента (т.е. стоимость в целом дома с гаражом). Некоторые дополнительные элементы, действительно, могут увеличить стоимость объекта недвижимости на большую величину, чем затраты на создание этих дополнительных элементов, хотя есть и такие, которые фактически уменьшают стоимость.

Используя оценочный "принцип предельной продуктивности" и анализируя рыночную конъюнктуру, собственник недвижимости может получить дополнительный чистый доход, если своевременно будет включать в недвижимость, либо изымать из нее конкретные объекты, памятуя о том, что улучшения объекта недвижимости обладают ценностью, когда они сопровождаются увеличением рыночной стоимости.

Суть *"принципа возрастающего и уменьшающегося дохода*" состоит в том, что по мере добавления капитала и труда к земле доходность будет увеличиваться до определенной величины и может наступить момент когда затраты будут превышать стоимость объекта недвижимости.

Владельцы земельных участков обычно сталкиваются с проблемой, насколько интенсивно следует застраивать принадлежащую им землю. Грамотное решение этой проблемы связано с использованием оценочного "принципа возрастающего и уменьшающегося дохода". Данный принцип гласит, что застройка земельного участка выгодна до тех пор, пока общая отдача комплекса "земля и созданная на ней недвижимость" будет максимальной, а стоимость объектов недвижимости, отличающихся по своим размерам или качеству от окружающих объектов, тяготеет все-таки к стоимости последних.

На конкретном земельном участке может быть построено много или мало объектов недвижимости. В обоих случаях в соответствии с "принципом остаточной продуктивности" теряется стоимость земли. Чтобы не допустить этого, все факторы производства должны находиться в сбалансированном состоянии друг с другом. Тогда общий доход от земли будет максимальным.

С учетом оценочного "*принципа сбалансированности*", владелец земельного участка может расширять производство на конкретной территории до масштабов, которые позволяют максимально повысить стоимость земли. Ибо для каждого типа землепользователя существуют оптимальная величина и соотношение между производственными факторами (т.е. застройкой земельного участка), при которых обеспечивается максимальная стоимость земли.

Оценочный "*принцип экономического размера*" участка земли 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.

Приемлемый масштаб застройки земли определяется конкурентными условиями рынка и требованиями пользователей. Участок земли с хорошим местоположением может быть достаточно высоко оценен рынком недвижимости. Допустим, земельный участок на перекрестке дорог планируется под автозаправочную станцию. Если он мал, то возникнут проблемы со стоянкой машин, их обслуживанием и складированием горюче-смазочных материалов. Если участок велик, то земля не принесет дополнительного дохода действующей станции. В первом случае собственник заправочной станции должен приобрести дополнительный земельный участок, во втором - отказаться от излишков земли.

По сути - это обратная сторона предыдущего принципа - *сбалансированности.*

Недвижимостью могут владеть одновременно несколько собственников. Эти имущественные права, признаваемые законом, можно разделить или соединить таким образом, чтобы при реализации недвижимости ее общая стоимость увеличивалась.

Разделение имущественных интересов может происходить по-разному:

* физическое разделение участка земли;
* разделение времени (аренда, пожизненное владение, будущие имущественные права);
* разделение прав пользования (ограничение на использование объекта недвижимости);
* разделение по видам имущественных прав (совместная аренда, партнерство, доверительное управление, опционы, контракты с оговоренными условиями продажи);
* разделение по правам кредитора вступить во владение (первые закладные, "младшие" закладные, налоговые закладные, судебные залоги, участие в капитале).

"*Принцип экономического разделения*" 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.

Принципы, связанные с рыночной средой

 – зависимости; соответствия; спроса и предложения; конкуренции; изменения - позволяют определить:

* зависимость стоимости объекта недвижимости от его местоположения, соответствие недвижимого имущества по архитектурному стилю и уровню удобств потребностям рынка;
* предложения и спрос на конкретные объекты недвижимости;
* уровень конкуренции на рынке недвижимости;
* изменение стоимости объектов недвижимости под влиянием физического и морального износа;
* принцип соответствия.

Грамотное использование этой группы принципов позволяет собственнику объекта недвижимости получить оптимальный доход в конкретной экономической ситуации.

Стоимость объекта недвижимости подвержена влиянию и сама влияет на стоимость других объектов в прилегающей местности. Эту зависимость принято называть "принципом зависимости".

Например: избыток предложения в случае одновременного строительства разными фирмами на одном "пятачке" домов похожего класса объективно приведет к снижению стоимости объектов недвижимости.

Оценочный "принцип соответствия" предусматривает соответствие архитектурного стиля и уровня удобств (услуг) новых объектов недвижимости потребностям и ожиданиям рынка.

Если дом построен с излишествами, и затраты на его строительство в несколько раз выше, чем у других, то рыночная стоимость более дорогого дома не будет отражать его реальной стоимости (цена сделки скорее всего будет ниже реальных затрат на строительство). И, наоборот, в результате реконструкции и активного функционирования соседних объектов недвижимости может быть повышена стоимость оцениваемого объекта.

Суть оценочного "принципа спроса и переложения" заключается в том, что при оценке объекта недвижимости необходимо понимать какие факторы и каким образом влияют на спрос и предложение на рынке недвижимости.

Если спрос возрастает или снижается предложение, то повышается стоимость объекта недвижимости, и соответственно, при сокращении спроса и увеличении предложения стоимость объекта недвижимости будет снижаться.

Суть оценочного "принципа конкуренции" состоит в том, что рыночный спрос порождает прибыль, а прибыль создает конкуренцию - силу, приводящую к выравниванию доходности на рынке недвижимости.

Сверхприбыль ведет к разрушительной конкуренции, так как рост конкуренции ведет к росту предложения на рынке. В этой ситуации, если, например, спрос не возрастает, цены на объекты недвижимости снижаются.

Последний из группы принципов, связанных с рыночной средой, это принцип, характеризующий изменения полезности объектов недвижимости в данном месте. Он так и называется "принцип изменения".

Как известно, объекты недвижимости постоянно создаются и по разным причинам ликвидируются, со временем меняется характер землепользования. Происходит колебание объема денежной массы и процентных ставок. Возникают новые экономические условия. Современные технологические и социальные тенденции предъявляют новые требования к объектам недвижимости. Демографическое развитие порождает потребности в различных видах жилья. Претерпевают изменения пожелания и вкусы населения. Жилые районы проходят через циклы роста, зрелости, упадка и обновления.

"Принцип соответствия": Стоимость недвижимого имущества зависит от степени однородности постройки в районе, которая удерживает имущественные стоимости на определенном уровне и гарантирует, что стоимость любого объекта не опустится ниже этого уровня (при условии содержания объекта в нормальном состоянии).

Если поддержание соответствия в районе способствует сохранению стоимостей на одном уровне, то его нарушение сказывается на них отрицательно. Нарушение принципа соответствия можно наблюдать в дачных поселках, где участки распродавались разным категориям владельцев в разное время. Расположение по соседству дорогих или дешевых объектов вызовет уменьшение в цене более дорогой недвижимости.

Все факторы подвержены изменениям во времени и поэтому оценка объекта недвижимости производится на конкретную дату.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости - это синтез принципов всех трех групп, которые были рассмотрены выше. Он позволяет оценщику выявить из возможных вариантов использования объекта недвижимости наилучший и наиболее доходный вариант и именно его использовать для оценки. Этот принцип предусматривает оценку участка земли, так, как если бы он был свободный (т.е. при оценке объекта речь идет в первую очередь о наибольшей доходности земельного участка, затем уже о доходности всего объекта недвижимости). При этом учитываются только те варианты использования объектов недвижимости, которые:

* во-первых, соответствуют юридическим нормам;
* во-вторых, реализация которых возможна физически;
* в-третьих, осуществимы финансово;
* в-четвертых, обеспечивают наивысшую стоимость объекта недвижимости (экономическая эффективность).

Выбирается вариант использования, при котором за объект может быть заплачена наибольшая цена. Если участок свободен от строений, то исходя из наиболее эффективного варианта использования земельного участка, оценщик определяет, какой объект необходимо построить. Если строение на участке имеется, то оценщик определяет, увеличивать ли стоимость участка на величину стоимости данного строения или уменьшить на величину затрат по сносу данного строения при выбранном варианте использования земельного участка.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования

Является концептуальной моделью для анализа различных факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Эта модель рассматривает важные факторы физического, юридического, социального и экономического характера, которые влияют на стоимость недвижимости, т.е. является как бы связующим звеном между всеми оценочными принципами.

# Литература

http://www.ef.wwww4.com/

|  |
| --- |
|  |