Содержание:

1. Введение.
2. Основные этапы оценки недвижимости.
3. Основные подходы и принципы оценки недвижимости
4. Список литературы

Введение.

**Оценка недвижимости** - включает как физическую недвижимость, так и права, которые частные или юридические лица могут иметь, или предъявлять на собственность, или на  использование земли и строений.  Оценка недвижимого имущества есть начало инвестиционного процесса. То есть никакое вложение средств в новую недвижимость не осуществляется без правильной оценки имеющейся недвижимости. При  оценке объекта   недвижимости   оценщик   должен   придерживаться следующих основных требований: правильно идентифицировать недвижимое имущество, связанные с   ним   имущественные   права;   учесть   цель   и    предполагаемое   использование  результатов  оценки;  определить  масштабы  поиска и   сбора данных;  выявить любые ограничивающие условия,  если таковые   имеются; и определить эффективную дату оценки;   определить оцениваемый тип стоимости;  рассмотреть всевозможные юридические  ограничения  прав  собственности на объект недвижимости, если таковые имеются; выявить и учесть  влияние  на стоимость оцениваемого объекта   недвижимости  любого  связанного   с   этим   объектом  движимого имущества,  оборудования или нематериальных активов, не являющихся   частью недвижимости.

## Существует три метода оценки недвижимости:

**Затратный метод оценки недвижимости** - совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для ее восстановления либо замещения, с учетом накопленного износа;

**Рыночный (сравнительный) метод оценки недвижимости** - совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

**Доходный метод оценки недвижимости** - совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на определении ожидаемых доходов от коммерческого использования оцениваемого имущества.

## 2. Основные этапы процесса оценки недвижимости

Процесс оценки стоимости недвижимости включает систему последовательных действий оценщика – от постановки задания на оценку, до передачи заказчику подготовленного в письменной форме отчета об оценке содержащего объекта недвижимости, выраженной в денежных единицах.

***Процесс оценки недвижимости включает следующие этапы:***

1-й этап. Определение задачи оценки

* Цель оценки
* Вид определяемой стоимости
* Установление оцениваемых имущественных прав
* Дата оценки

2-й этап. Составление плана и договора на проведение оценки

* График работ по оценке
* Источники информации
* Выбор методов оценки
* Затраты на проведение оценки
* Денежное вознаграждение за проведение оценки
* Составление договора на оценку

3-й этап. Сбор и анализ информации

* Осмотр объекта и прилегающей территории
* Юридическое описание объекта недвижимости
* Физические характеристики и местоположение
* Экономическая информация
* Проверка достоверности собранной информации
* Анализ и обработка информации

4-й этап. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования

* Анализ земельного участка
* Анализ земельного участка как условно свободного с улучшениями
* Правовая обоснованность выбранного варианта использования Физическая осуществимость Финансовая целесообразность Наивысшая стоимость недвижимости

5-й этап. Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости на основе трех подходов:

* оценка стоимости на основе доходного подхода
* оценка стоимости на основе сравнительного подхода
* оценка стоимости на основе затратного подхода

6-й этап. Согласование полученных результатов и выведение итоговой величины стоимости объекта недвижимости

* Проверка полученных данных о величине стоимости
* Допущения и ограничивающие условия, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации
* Выведение итоговой величины стоимости

7-й этап. Составление отчета об оценке

#### Четкая постановка задачи на оценку.

Четкая постановка задачи  на оценку -это первый этап, на котором определяется и формулируется базовый параметр задания на оценку. Правильная  постановка задачи необходима для полного  и однозначного понимания задания на оценку,  выбора метода оценки и обоснования результатов, описанных в отчете.  Факторы являющиеся наиболее существенными в задании на оценку.

•      отождествление объектов недвижимого имущества;  
•      идентификация имущественных прав подлежащих оценке;  
•      применение результатов оценки;  
•      вид определяемой стоимости;  
•      дата оценки;  
•      описание объема выполняемых работ;  
•      ограничения и пределы применения результата оценки.

Отождествление объектов недвижимого имущества включает описание различных  характеристик,  таких как адрес,  точное место расположения и границы оцениваемой недвижимости, полное описание юридических прав на основе предоставленной заказчиком информации.  Так же может быть получена необходимая информация из  данных государственного реестра земельных участков.

#### Идентификация подлежащих оценке имущественных прав.

Комплексный подход к оценке недвижимого имущества, рассматривают недвижимость одновременно в различных аспектах- как реально существующий физический объект и как набор прав юридических лиц  или частных, которые они  предъявляют на оцениваемую собственность.  
Недвижимость которая обладает полными или частичными имущественными правами, может выступать как объект оценки.  При определении рыночной стоимости оцениваемого имущества оценщики учитывают различные  ограничения прав на собственность, такие как договор аренды, ограничения, сервитуты, притязания на права собственности, а также права распоряжения на оцениваемое имущество.

#### Оценка недвижимости проводится в целях определения:

•      цены сделки по купле и продаже;  
•      залоговой суммы при кредитовании;  
•      налогооблагаемой базы;  
•      условия договора аренды;  
•      стоимость недвижимого имущества бухгалтерской отчетности;  
•      компенсации при судебных спорах;  
•      суммы страхования.

#### Виды стоимости используемые  соответствии с действующими российскими стандартами оценки:

Стоимость недвижимости и ее основные виды  
•      стоимость замещения;  
•      стоимость воспроизводства;  
•      стоимость при существующем использовании;  
•      стоимость для целей налогообложения;  
•      инвестиционная стоимость;  
•      ликвидационная стоимость;  
•      стоимость объекта оценки с ограниченным рынком;  
•      рыночная стоимость объекта оценки;  
•      утилизационная стоимость.

Используемый вид стоимости в процессе оценки  оказывает влияние на содержание отчета об оценке. Процесс подготовки, сбора, анализ информации  и выбор подходов для целей оценки определяет вид стоимости( пример: доходный метод нецелесообразно применять при определении страховой стоимости).  Уточнение даты по состоянию на которую определяется  величины рыночной  стоимости  имущества , необходима по целому ряду причин (инфляция, конкуренция, изменения предпочтений потребителей и т.д).  
В процессе определения стоимости  необходимо учитывать все возможные  ценообразующие факторы. Так как, ситуация  на рынке переодически  меняется,  поэтому анализ информации, собранной на дату оценки,  оказывает влияние на рыночную стоимость.

#### Дата по состоянию на которую определяется стоимость, представлена тремя видами:

•      текущая;  
•      ретроспективная;  
•      будущая .

В подавляющем большинстве случаев дата проведения оценки – это дата, близкая к дате определения задания на оценку и проведения оценочных работ. Однако в ряде случаев возникает необходимость вы ведения рыночной стоимости на какую-либо дату в прошлом или будущем. Оценка рыночной стоимости на ретроспективную (прошлую) дату необходима при налогообложении наследства (дата смерти), расчете подоходного налога (дата покупки), страховом возмещении (дата страхового события), судебном иске (дата ущерба) и т. д. Доступность ретроспективной рыночной информации позволяет оценщику объективно и обоснованно провести все необходимые расчеты. Оценка на будущую дату может проводиться для объектов недвижимости, находящихся в стадии строительства, проектирования или принятия решений о целесообразности строительства.

Возникающий в данном случае временной разрыв между датой проведения оценочных работ и моментом выхода объекта недвижимости на проектную мощность, завоевания сегмента рынка, обеспечивающего расчетную величину денежного потока, требует определения рыночной стоимости на дату завершения строительства. Описание объема оценочных работ. Объем оценочных работ устанавливается оценщиком для определения состава используемых данных, информационного обеспечения, необходимости привлечения сторонних экспертов, способов проверки достоверности информации, а также полноты включения промежуточной и вспомогательной информации в окончательный отчет. Формулировка объема оценки позволяет защитить интересы третьих лиц, принимающих решения на основе результатов оценки. Оценщик должен четко изложить не только то, что предполагается сделать, но и то, что не будет сделано, с указанием конкретных причин, особенно если был доступен лишь ограниченный объем информации.  
Объем оценочных работ и степень подробности отчета зависят от значимости задания на оценку, а также достигнутого соглашения с клиентом. Данный раздел позволяет определить общий объем трудозатрат, денежные затраты на информационное обеспечение, что в конечном счете влияет на стоимость оценочных работ. Оценщик несет ответственность за соответствие сформулированного объема оценочных работ и фактических результатов. Уточнение иных ограничений. Единые стандарты профессиональной оценки (118РАР), изданные Фондом оценки, различают полную и ограниченную оценку. Ограниченная оценка выполняется в соответствии с Положением об ограниченных процедурах Единых стандартов. В данном случае, как правило, используется ограниченный объем ин формации. Примером такой оценки является оценка недвижимости, про веденная на основе только сравнительного подхода, а также оценка, осуществляемая для обновления прошлых оценочных данных.

Однако даже полная оценка может содержать ряд ограничивающих условий, которые должны быть сформулированы в задании на оценку наряду с такими параметрами, как идентификация недвижимости, прав собственности, дата проведения оценки, сфера применения результатов оценки, а также вид стоимости. Введение состава ограничивающих условий в отчет позволяет не только защитить оценщика от возможных будущих претензий, но и своевременно информировать заказчика и других пользователей отчета. Например, ограничивающее условие может включать пункт о получении информации из недостаточно надежных источников, о невозможности проведения технического обследования недвижимости. После постановки задания на оценку составляется договор. Сбор информации и предварительный анализ данных. Процедура анализа и обработки информации, количество оценщиков задействованных в работе, а также необходимое время  для обработки данных, зависят от поставленного задания на оценку.

Успешная работа  данного этапа зависит от тщательного сбора информации и ее обработки, которая требует  составления графика работы и  определения информационных источников. Согласно предварительному анализу данных, оценка объектов может проводиться  группой специалистов или одним оценщиком.  График работы специалиста и время необходимое для выполнения каждого этапа,  строится согласно  структуры отчета об оценке.  
Юридическая, физическая, географическая и экономическая характеристики недвижимого имущества должны содержаться в специальных данных.  По сопоставимым объектам с оцениваемой недвижимостью, должна быть собрана достоверная информация.  Фонд конкурентной недвижимости с учетом его загрузки, перспективы его расширения за счет нового строительства  позволяет оценить информация о предложениях на рынке.   Экономические возможности потенциальных  участников рынка, должны отражать данные о спросе .  В процессе оценки используемая информация, должна помочь специалисту  определить все  ценообразующие факторы, проанализировать экономическое состояние  в целом  и в частности, рынка недвижимого имущества , включая сегментарный и  территориальный аспекты.  Оценщик должен получить представление о физических свойствах объекта оценки и его окружения, собрать данные для экономических и оценочных расчетов. Характеристика собранной и используемой на различных этапах оценки информации должна быть соответствующим образом отражена в отчете. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования недвижимости проводится в целях адекватной оценки существующего вари анта использования оцениваемого объекта, выработки рекомендаций по его оптимальному использованию в целях определения максимально возможной стоимости.  
Понятие наиболее эффективного использования недвижимости является рыночным понятием, имеющим ключевое значение для анализа стоимости. Наиболее эффективным считается вид использования, который отвечает четырем критериям: юридическая допустимость или разрешенность , физическая осуществимость, финансовая обеспеченность и максимальная стоимость объекта.  
 Для определения наиболее эффективного использования земельного участка оценщик использует две схемы, в соответствии с которыми участок рассматривается как незастроенный (условно свободный) и анализируется наиболее эффективный вариант его использования с уже существующими строениями.  
 Анализ наиболее эффективного использования незастроенного участка предполагает рассмотрение вариантов, предусматривающих со хранение действующего назначения, постройку нового объекта, перепланировку земельного участка (разделение или укрупнение), а также продажу.  
Наиболее эффективное использование земельного участка с существующими строениями заключается в сравнении вариантов сохранения назначения объекта, сложившегося на дату проведения оценки, планов реконструкции, обеспечивающих восстановление, расширение и перепрофилирование, полный (частичный) снос, а также сочетание этих вариантов.  
Проверка финансовой осуществимости требует расчета затрат на реализацию каждого рассматриваемого варианта использования. Оценка максимизации стоимости альтернативных видов использования основана на анализе таких переменных величин, как стоимость земли, ставка доходности, адекватная риску конкретного варианта использования, а также капитализированная общая стоимость недвижимости.  
 Выводы по оптимальному использованию недвижимости должны быть отражены в соответствующем разделе отчета. Оценщик должен обоснованно сформулировать наиболее эффективный вариант использования и подкрепить его расчетами временного периода, необходимого для перепрофилирования недвижимости, освоения рынка, а также указать участников инвестиционного процесса: инвесторов, потенциальных собственников, пользователей, кредиторов и т. д.

#### Выбор и применение приемлемых подходов и методов к оценке недвижимости.

Оценка стоимости недвижимости обычно осуществляется с позиции трех основных подходов:

•      затратный подход;  
•      сравнительный подход;  
•      доходный подход.

Затратный подход исходит из предположения, что благоразумный инвестор не заплатит за недвижимость больше той суммы, в которую ему обойдется приобретение аналогичного земельного участка и строительство сходного по потребительским свойствам здания. Сравнительный подход основан на предположении, что разум ный покупатель не заплатит за объект больше той суммы, за которую он может приобрести на открытом рынке объект аналогичной полезности. Определение стоимости базируется на данных о недавно совершенных сделках купли-продажи с аналогичными объектами. Доходный подход основывается на утверждении, что разумный покупатель не заплатит за объект больше суммы, которую оцениваемый объект недвижимости принесет в будущем в виде чистого дохода, скорректированной на инвестиционный риск. В данном случае стоимость объекта определяется его способностью приносить доход в будущем. Денежные потоки, генерируемые недвижимостью, включая стоимость реверсии, могут быть пересчитаны в текущую суммарную стоимость.

Каждый подход к оценке включает ряд методов. Оценщик в зависимости от вида стоимости, характеристик объекта оценки, информации по объекту оценки и аналогичным объектам недвижимости и т.д. выбирает один или несколько методов оценки в рамках каждого подхода. Выбор методов оценки должен быть аргументирован и описан в отчете об оценке.

#### Согласование предварительных результатов оценки и выведение итоговой величины стоимости.

Согласование результатов, полученных на основе различных под ходов и методов, является последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта недвижимости. Итоговый результат оценки может быть представлен в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости, представленного минимальным и максимальным значением.  
На данном этапе оценки прежде всего необходимо осуществить проверку полученных результатов с целью выявления математических и логических ошибок, которые увеличивают степень расхождения результатов доходного, затратного и сравнительного подходов. Процедура согласования проверенных результатов определяется содержанием оценочного задания, использованных подходов и методов оценки, полнотой и достоверностью использованной информации, выявлением преимуществ и недостатков используемых методов. Определяющими критериями иерархии каждого результата является возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя, качество информации, на основании которой проводится анализ, способность каждого метода и подхода учитывать конъюнктурные колебания рынка и специфические ценообразующие черты объекта, такие, как местоположение, размер, потенциальная доходность.  
С учетом вышеизложенного, оценщиком принимаются коэффициенты весомости промежуточных результатов, полученных на основе использования различных подходов. Весовое значение каждого подхода может рассчитываться как экспертным, так и математическим методами. При подготовке отчета оценщик обязан объяснить причины расхождения в значениях стоимости, а также обосновать процедуру.

#### Составление отчета об оценке.

На заключительном  этапе оценки имущества, происходит  передача заказчику  отчета об оценке,  с изложением результатов, подготовленного в письменной форме, что является документальным подтверждением надлежащего исполнения оценщиком своих обязанностей.   Рыночная стоимость оцениваемой недвижимости указанная в отчете является субъективным мнением оценщика .

#### При оформлении отчета необходимо указать следующие моменты:

•      дата составления и порядковый номер отчета;  
•      основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;  
•      юридический адрес оценщика;  
•      сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности;  
•      точное описание объекта оценки и его балансовой стоимости;  
•      реквизиты юридического лица;  
•      стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости;  
•      перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения,  
•      принятые при проведении оценки допущения;  
•      последовательность определения стоимости и ее итоговая вели чина;  
•      ограничения и пределы применения полученного результата;  
•      дата определения стоимости объекта оценки;  
•      перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Итоговая величина стоимости, зафиксированная в отчете, признается достоверной и рекомендуется для совершения сделки с объектом недвижимости.  
Спор о достоверности величины стоимости, установленной в отчете, подлежит рассмотрению судом, арбитражным или третейским судом либо в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Основные подходы и принципы оценки недвижимости

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

1я группа: принципы, основанные на представлениях потенциального собственника;  
2я группа: принципы, связанные с землей, зданиями и сооружений;  
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 сущест вующий 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 оценки, связанные с землей, зданиями и сооружениями.

Эти принципы включают: остаточную продуктивность, вклад, прогрессию и регрессию (возрастающие и уменьшающиеся доходы), сбалансированность, экономическую величину и экономическое разделение.

Остаточная продуктивность

В основе стоимости земли лежит ее остаточная продуктивность. Любой вид экономической деятельности обычно требует наличия четырех факторов производства. Каждый фактор должен быть оплачен из чистых доходов, создаваемых данной деятельностью.  
Поскольку земля физически недвижима, то труд, капитал и предпринимательство должны быть привлечены к ней. Это означает, что сначала должны быть оплачены три этих фактора, а уже затем остаток дохода выплачивается собственнику земли как рента. Экономическая теория гласит, что земля имеет остаточную стоимость и какую-либо ценность только тогда, когда есть остаток после оплаты всех других факторов производства.  
Остаточная продуктивность измеряется как чистый доход, отне сенный к земле, после того, как были оплачены затраты на труд, капитал и предпринимательство.

Остаточная продуктивность может иметь место, поскольку земля позволяет пользователю максимизировать выручку, минимизировать за траты, удовлетворять потребности в каких-либо удобствах или добиваться сочетания этих трех условий.

Принцип вклада предполагает анализ, как увеличивается или уменьшается стоимость хозяйственного объекта или чистый доход от него вследствие наличия или отсутствия какого-либо дополнительного фактора производства.

Вклад – это сумма прироста стоимости хозяйственного объекта в результате привнесения какого-либо нового фактора, а не фактические затраты на сам этот фактор. Некоторые факторы увеличивают стоимость недвижимости на большую величину, чем связанные с ними затраты, хотя есть и такие, которые фактически уменьшают стоимость. Например, новая покраска дома снаружи может улучшить его вид и сделать его более привлекательным. Однако в том случае, если цвет краски не соответствует рыночным стандартам, стоимость дома может снизиться.

Если рассматривать действие данного принципа в динамике, по отношению к расширяющемуся объекту, то величина каждого последующего вклада может и не соответствовать конкретным затратам на создание рассматриваемого компонента, поскольку общая стоимость не движимости не всегда выступает простой суммой стоимостей отдельных составляющих элементов. Например, издержки на устройство подземной автостоянки в сумме 100 000 долл. могут увеличить стоимость многоэтажного жилого дома на 250 000 долл.  
Принцип вклада часто используется для определения излишних или недостающих улучшений при анализе лучшего и наиболее эффективного использования.

Принцип прогрессии и регрессии или принцип возрастающих и уменьшающихся доходов гласит, что по мере добавления ресурсов к основным факторам производства чистые доходы будут увеличиваться растущими темпами вплоть до той точки, начиная с которой общие доходы хотя и растут, однако уже замедляющимися темпами. Это замедление происходит до тех пор, пока прирост стоимости не становится меньше, чем затраты на добавляемые ресурсы.

Обычно собственники земли должны ответить на вопрос, насколько интенсивно следует застраивать принадлежащую им землю. Например, компания Х владеет 0,3 га земли. Ниже приведен расчет прибыли для застройки различной плотности:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Число домов | Прибыль на дом в (долл) | Общая прибыль в (долл) |
| 0 | 0 | 0 |
| 1 | 10000 | 10000 |
| 2 | 15000 | 30000 |
| 3 | 12000 | 36000 |
| 4 | 10000 | 40000 |
| 5 | 8000 | 40000 |
| 6 | 6000 | 36000 |
| 7 | 4000 | 28000 |

Если компания построит один дом, ее прибыль составит 10 000 долл. По мере того, как на этом участке будет строиться все больше домов, затраты на землю в расчете на один дом будут уменьшаться, однако рыночная цена каждого дома с увеличением плотности застройки будет снижаться изза уменьшения величины приходящегося на него участка земли. При постройке до двух домов прибыль увеличивается нарастающими темпами за счет экономии на масштабе. Затем, хотя прибыль в расчете на каждый дом снижается, при увеличении плотности застройки вплоть до 4 или 5 домов общая прибыль компаниизастройщика растет. Однако, как только компания построит шестой дом, она начинает терять общую прибыль.

Принцип сбалансированности : любому типу землепользования соответствуют оптимальные суммы различных факторов производства, при сочетании которых достигается максимальная стоимость земли.

Если к земле приложено слишком мало факторов производства, то она недозастроена . Если слишком много – перегружена застройкой. В обоих случаях земля используется неэффективно, и в соответствии с принципом остаточной продуктивности ее стоимость снижается. Все факторы производства должны находиться в надлежащем соотношении друг с другом, чтобы общие доходы от земли были максимальными.

В приведенном выше примере компания Х обнаружила, что мак симальные доходы могут быть получены при строительстве на ее земле четырех или пяти домов. В обоих случаях прибыль составит 40 000 долл. Тем не менее, если строительство четырех домов принесет ту же прибыль, но с меньшим риском, чем строительство пяти домов, то прин цип сбалансированности подсказывает, что четыре дома дадут опти мальную плотность застройки. При застройке участка четырьмя домами риск ниже, поскольку число сделок, необходимых для получения той же суммы прибыли, меньше.

Принцип сбалансированности применим также к региону. Для достижения баланса между частным и государственным секторами должно осуществляться разумное сотрудничество, а также грамотное планирование, продуманное применение норм зонирования.

Принцип экономической величины предусматривает существование определенного размера земли, необходимого для достижения оптимального масштаба землепользования в соответствии с рыночными условиями в данном местоположении.

Оптимальный масштаб застройки земли определяется условиями рыночной конкуренции и потребностями пользователей. Участок земли с хорошим местоположением, который, однако, слишком мал или слишком велик для возможных пользователей, может потерять в цене на рынке. Например, лот на перекрестке дорог может быть идеальным местом для автозаправочной станции. Но если он слишком мал, то возникнут проблемы с доступом, будет ощущаться дефицит площадей для об служивания и складирования. Если же он слишком велик, то избыточная земля не принесет дополнительной выручки действующей станции. Принцип экономического размера – это тот же принцип сбалансированности, хотя и рассматриваемый в иной плоскости.

Примером применения принципа величины является приростная стоимость единого участка земли. Она имеет место, когда большее чис ло мелких участков объединяются в единый массив, стоимость которого превышает сумму стоимостей отдельных составляющих массив участков. Например, представьте, что застройщик может купить лот А за 15 000 долл. и лот Б – за 10 000 долл. Если объединить эти два лота, то новый массив земли будет стоить 33 000 долл. Приростная стоимость составит 8 000 долл., как показано в следующих вычислениях:

Стоимость единого массива $ 33000  
Минус: стоимость лота А – 15000  
Минус: стоимость лота Б – 10000  
Приростная стоимость $ 8000

Экономический размер – это количество земли, необходимое для достижения оптимального масштаба землепользования в соответствии с рыночными условиями в данном местоположении.

При рассмотрении возможных вариантов повышения эффективности использования объекта недвижимости необходимо учитывать прин цип разделения элементов недвижимости и имущественных прав на них.  
Принцип экономического разделения означает, что физические элементы недвижимости и имущественные права на них можно разделять и соединять таким образом, чтобы достичь максимальной стоимости объекта.

При разделении физических элементов недвижимости и имущественных прав на них возможны следующие варианты:

•      пространственное разделение: разделение прав на воздушное пространство, на почвенный слой земли, на подземное пространство с недрами, на водные ресурсы прибрежных полос, разбиение земельного массива на отдельные участки, разделение здания на подвальное помещение, этажи и т.д.;  
•      разделение по видам имущественных прав: аренда, ограниченное использование, ипотека, внесение в уставные фонды предприятий, эмиссионное обеспечение для выпуска акций;  
•      разделение по времени владения или пользования: краткосрочная и долгосрочная аренда, бессрочное пользование, пожизнен ное владение, право хозяйственного ведения, оперативного управления.

Группа принципов оценки, связанных с рыночной средой включают: зависимость, соответствие, предложение и спрос, конкурен цию и изменение. Принцип зависимости гласит, что стоимость конкретного объекта недвижимости подвержена влиянию и сама влияет на природу и величину стоимости других объектов в районе его расположения.

Местоположение является одним из наиболее важных факторов, влияющих на стоимость недвижимости. Качество местоположения зависит от того, насколько физические параметры участка соответствуют принятому в данном районе типу землепользования, а также от его близости к экономической среде. Вместе эти две характеристики составляют ситус , или экономическое местоположение недвижимости.

Ситус определяется взаимодействием конкретного варианта землепользования и экономической среды по крайней мере на четырех уровнях. Эти четыре уровня отмечены концентрическими окружностями, которые обозначают примыкающую территорию, ближайшие окрестности, торговую зону и весь регион. Для некоторых типов землепользования, например для крупных предприятий обрабатывающей промышленности, уровни зависимости могут существовать в общенациональном или международном масштабе.

Если в окружающей системе землепользования или в экономической среде объекта недвижимости происходят изменения, то это может повлиять на его стоимость. Отдельные примеры изменений в окружающей системе землепользования включают: строительство неподалеку от объекта торгового центра, строительство школы или открытие предприятия по утилизации отходов. Эти изменения способны оказать как позитивное, так и негативное влияние на стоимость объекта. Степень такого влияния определяется масштабами нового варианта землепользования, а также связями между нововведением и оцениваемым объектом.

Связь измеряется затратами на доступ от оцениваемого объекта к обслуживающим его объектам для достижения какой-либо конкретной цели. Связи могут измеряться временными затратами, расстоянием или денежными затратами. Некоторые из этих связей трудно измеримы. На пример, если какой-либо участок имеет живописный вид, то данная связь может быть оценена как разница в стоимости между участком с живописным видом и другим – без такового.

Принцип соответствия определяет, в какой степени архитектурный стиль и уровни удобств и услуг, предлагаемых застройкой земли, отвечают потребностям и ожиданиям рынка.

Проект, который не соответствует рыночным стандартам, скорее всего проиграет в финансовом отношении. Проект, составленный из квартир с двумя комнатами, встретит противодействие на рынке, если арендная плата за него будет назначена такая же, как и для трехкомнатных квартир. Причем это произойдет даже в том случае, если двухкомнатная квартира будет иметь ту же площадь, что и трехкомнатные . Поэтому для реализации на рынке менее привлекательных объектов, возможно, потребуется снизить их ставки арендной платы.

Проекты застройки недвижимости должны соответствовать типу землепользования в соответствующем районе. Это не значит, что все дома должны быть построены в одном архитектурном стиле. Тем не менее архитектурные стили должны соответствовать типу землепользования. Представьте последствия постройки дома викторианского стиля в квартале, застроенном домами деревенского типа.

С принципом соответствия связаны принципы регрессии и прогрессии. Регрессия имеет место, когда участок земли оказывается перегруженным застройкой с учетом условий данного рынка. Например, если дом, обошедшийся в 175 000 долл., построен в квартале, где другие дома стоят от 70 000 до 80 000 долл., то рыночная стоимость более дорогого дома не будет отражать реальные затраты на его сооружение. Продажная цена скорее всего будет ниже затрат на строительство. Прогрессия имеет место, когда благодаря высокой стоимости соседних объектов повышается цена оцениваемой собственности. Например, если в торговой зоне реконструируются несколько магазинов, то может возрасти стоимость всех магазинов зоны.

Принцип спроса и предложения означает, что цена недвижимости изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения.

Недвижимость имеет стоимость, если она обладает полезностью для какого-либо пользователя или группы пользователей. Однако полезность не является единственным фактором, влияющим на стоимость. Недвижимость должна быть также относительно дефицитна. Предложение – это количество объектов недвижимости, доступных на рынке по определенным ценам. В основе спроса лежит желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести недвижимость.

Поскольку рынки недвижимости несовершенны, предложение и спрос не всегда диктуют цену, по которой происходит смена собственника. Умение согласовывать условия сделки, число и искушенность участников, эмоции, стоимость финансирования и другие факторы также играют роль в установлении продажных цен.

В долгосрочном плане предложение и спрос являются относитель но эффективными факторами в определении направления ценовых из менений. Однако в короткие промежутки времени факторы предложения и спроса подчас теряют свою эффективность на рынке недвижимости. Рыночные искажения могут быть следствием монопольного контроля над землей со стороны частных собственников. Кроме того, на рынки влияют механизмы государственного контроля. Например, местные ор ганывласти могут сдерживать рост рынка или уровня арендной платы, вносить изменения в механизм рынка многими другими способами.

Если на рынке существует избыток предложения или недостаток спроса, то уровни цен и арендной платы снижаются. В краткосрочном плане предложение недвижимости относительно неэластично. Это означает, что для увеличения предложения требуется планирование на долгосрочный период: даже если цены повысились, предложение нельзя увеличить очень быстро. Так же трудно уменьшить предложение недвижимости. Если было создано слишком много объектов одного конкретного типа, то уровень загрузки будет оставаться низким на протяжении продолжительного периода времени. Это создает прекрасную возможность для охотников поторговаться, поскольку цены остаются низкими или даже падают.

Противоположное давление на цены имеет место, когда недостаточно предложение или высок спрос. Спрос обычно более изменчив, чем предложение. Он легче реагирует на изменения в ценах. Изменения объема денежной массы, процентных ставок, всплески эмоциональных предположений, страх и другие факторы могут влиять на характер спроса в любое заданное время.

Когда предложение и спрос сбалансированы, рыночная цена обычно отражает стоимость (затраты) производства. Если рыночные цены выше стоимости производства, в строй будут вводиться все новые объекты недвижимости до тех пор, пока не наступит равновесие. Если рыночные цены ниже, новое строительство замедлится или вообще остановится до момента повышения спроса в связи с ростом рыночных цен.

Принцип конкуренции. Обострение конкуренции приведет к росту предложения данного вида недвижимости в районе. Если спрос при этом не возрастает, то средний чистый доход от всей недвижимости данного вида будет снижаться. Если конкуренция чрезмерна, прибыли могут опуститься ниже нормальных или в некоторых случаях вообще исчезнут.

Когда прибыли на рынке превышают уровень, необходимый для оплаты факторов производства, на данном рынке обостряется конкуренция, что, в свою очередь, приводит к снижению среднего уровня чистых доходов.

Этот принцип важен для аналитика, пытающегося оценить стоимость потока доходов, превышающих рыночную норму. Если получение сверхприбыли не связано с долгосрочной арендой или какой-либо другой причиной, поток дохода должен рассматриваться с осторожностью. В основном аналитик может воспользоваться одним из двух подходов. Во-первых, избыточная прибыль может быть отделена от нормальной прибыли и рассмотрена как отдельный поток доходов.

Принцип изменения: стоимость объектов недвижимости обычно не остается постоянной, но меняется с течением времени.

Объекты постепенно изнашиваются. Одни предприятия открываются, другие – закрываются. Характер использования земли изменяется под влиянием государства и частного сектора. Колеблются объем де нежной массы и процентные ставки. Экономические условия открывают новые возможности. Международные события влияют на стоимость сырьевых товаров. Новая технология и социальное поведение создают новый спрос на недвижимость. Демографическое развитие порождает потребности в различных видах жилья. Человеческие устремления и вкусы претерпевают изменения. Среда расположения объекта проходит через фазы роста, зрелости, упадка и обновления. Все эти факторы и многие другие могут менять полезность недвижимости в данном месте.

Аналитики должны отслеживать события, которые с большой долей вероятности повлияют на недвижимость. Условия, существовавшие в прошлом, необязательно сохранятся в будущем. Чтобы правильно оценить стоимость будущих доходов от объекта недвижимости, необходимо тщательно выверять базовые предположения относительно будущей вы ручки и затрат. Поскольку события и условия постоянно меняются, оценщики придерживаются профессионального стандарта – производят оценку на конкретную установленную дату.

Четвертая группа принципов оценки (ЛНЭИ) означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Оценщик делает поправку на потери при сборе платежей, анализируя ретроспективную информацию по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики и таким образом может определить вариант, приносящий максимально возможный доход от земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какие строения находятся на нем на дату проведения оценки.

ЛНЭИ определяется как использование недвижимости, которое:

а) является законодательно разрешенным, т.е. соответствует юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т.п.;  
б) физически осуществимо, т.е. размер и форма земельного участка, его транспортная доступность, имеющиеся строения позволяют реализовать выбранный вариант использования;  
в) финансово обосновано с точки зрения окупаемости инвестируемого капитала, т.е. использование обеспечивает доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства;  
г) обеспечивает наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

ЛНЭИ рассматривается в два этапа: во-первых, земельного участка как свободного, во-вторых, участка земли с существующими улучшениями. Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект наиболее эффективно построить с учетом правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений, а также с учетом перспектив развития района. ЛНЭИ может развиваться с течением времени под влиянием рыночных стандартов и внешних изменений. Если недавно около земельного участка пролегла автострада, то его наилучшим использованием может стать строительство заправочной станции, пункта быстрого питания или автосервиса. На практике принцип ЛНЭИ является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине.

Существующие сегодня в России административные ограничения и зонирование часто не отражают требований развивающегося рынка недвижимости, и поэтому фактическое использование земельного участка с улучшениями часто не соответствует наилучшему варианту.

Все вышеперечисленные принципы оценки тесно взаимосвязаны и в зависимости от вида и специфики оцениваемого объекта, от используемого метода оценки могут играть основную или вспомогательную роль. Эти принципы представляют собой теоретическую основу оценки стоимости . На них базируются три фундаментальных подхода к оценке  – доходный, сравнительный и затратный.

Список литературы.

1. Основы оценки стоимости недвижимости (Международная академия оценки и консалтинга, А.Белокрыс, В.Болдырев, Т.Олейник – 2006г.)
2. Оценка недвижимости (Грязнова А.Г., Финансы и статистика – 2010г.)