**Принципы оценки недвижимости**

Принципы оценки недвижимости можно сгруппировать по следующим 4 категориям:

Принципы, основанные на представлениях пользователя.

Принципы связанные с землей, размещенными на ней зданиями и сооружениями.

Принципы связанные с рыночной средой.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Эти принципы взаимосвязаны. При анализе объекта недвижимости одновременно могут быть задействованы сразу несколько принципов.

Однако, люди часто покупают, покупают не руководствуясь разумными доводами. Одному принципу может быть придано наибольшее значение за счет другого, что будет определяться конкретной ситуацией или заинтересованным лицом. Функционирование рынков недвижимости может быть несовершенным, реализации принципа в полном объеме может помешать вмешательство государственных органов. По этому указанные выше принципы лишь отражают тенденцию экономического поведения людей, а не гарантируют такое поведение.

Принципы основанные на представлениях пользователя.

Данные принципы включают в себя следующие: полезность, замещение и ожидание.

Полезность. Недвижимость обладает стоимостью только в том случае, когда она может быть полезной потенциальному собственнику. Она может быть полезной так как нужна для реализации определенной экономической функции, например, работы промышленного предприятия или выращивания урожая. Она может быть полезной поскольку кто-то готов платить арендную плату за временное владение ею. Или она полезна, поскольку создает чувство гордости собственника и удовлетворяет иную психологическую потребность.

Определение полезности: Полезность – это способность данной недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течении данного периода времени.

В случаях с имуществом, приносящим доход, удовлетворение потребностей пользователя в конечном счете может быть выражено в виде потока дохода. Другими словами, сколько один человек будет платить другому, если недвижимость арендована? Эти сбережения приписаны к собственности, даже если фактически деньги не переходят из рук в руки.

Замещение. Разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем за ему эквивалентный с меньшей стоимостью объект. Тем более если новый объект можно построить в приемлемые сроки за те же деньги с той же полезностью. Следовательно инвестор анализируя поток дохода от объекта должен сопоставлять свою максимальную цену с ценой аналогичных объектов.

Следовательно принцип замещения гласит, что максимальная стоимость имущества определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью.

Этот метод лежит в основе каждого из 3-х традиционных подходов к стоимости, используемых в процессе оценки. Таковыми являются методы: прямого сравнительного анализа продаж, подходный и затратный.

Схожим с принципом замещения является понятие альтернативных издержек как меры того сколько теряет инвестор при вкладывании средств именно в данное предприятие отказавшись от альтернативных предложений.

Так же важным для инвестора является величина, качество и продолжительность ожидаемого будущего потока дохода.

Ожидание – это определение текущей стоимости дохода или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владельцев недвижимости.

**Принципы связанные с землей, зданиями и сооружениями на ней**

Остаточная продуктивность – это чистый доход, отнесенный к земле, после того, как были оплачены расходы на труд и предпринимательскую деятельность. Иными словами остаточная продуктивность является результатом того, что земля позволяет извлекать максимальные доходы, минимизировать затраты, удовлетворять какие – то особые потребности, или добиваться сочетания этих трех условий.

Часто инвестору бывает выгодно привнести новый фактор к объекту недвижимости увеличив стоимость самого объекта на сумму меньшую, чем затраты на строительство дополнительного фактора.

Вклад – сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость хозяйственного объекта или чистый доход от него вследствие наличия или отсутствия какого-то дополнительного фактора производства.

Собственники земли обычно должны ответить на вопрос насколько интенсивно следует застраивать принадлежащий им участок.

Возрастающая и убывающая отдача. По мере добавления ресурсов к основным факторам производства, чистая отдача имеет свойство увеличиваться растущими темпами вплоть до точки, начиная с которой общая отдача, хотя и растет, однако уже замедляющимися темпами. Это замедление происходит до тех пор, пока прирост стоимости не становится меньше, чем затраты на добавленные ресурсы.

Если земля недозастроена или уже перегружена, то она так же становиться менее рентабельной. Отсюда вытекает новый принцип оценки.

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

Очень близкий к принципу сбалансированности принцип экономического размера – количества земли, пропорционального для обеспечения оптимального масштаба землепользования в соответствии с рыночной конъюнктурой в данном месте.

Если права на недвижимость можно разделить на 2 или более имущественных интереса, в результате чего общая стоимость объекта возрастает, то имеет место принцип экономического разделения.

**Принципы, связанные с рыночной средой.**

Принципы, связанные с рыночной средой, включают: зависимость, соответствие, предложение и спрос, конкуренцию и изменение.

Очень много в процессе землепользования зависит от места расположения фактора производства и влияние на него окружающей экономической среды изменения в которой могут позитивно или негативно сказываться на стоимости объекта к примеру, изменения в примыкающей территории (возникновение вспомогательных объектов), изменение в торговой зоне (конкуренция) в регионе (экология). Значительное влияние на потоки доходов оказывает связь т.е. то, как местоположение связано с рынком пользователя. Например, нарушение связей из-за строительства шоссе или из-за конкурента, расположившегося так, что бы перехватывать клиентов, может серьезно уменьшить доходы розничного торговца.

Принцип зависимости. Стоимость недвижимости, используемой конкретным образом, подвержена влиянию и сама влияет на природу и величину стоимости других используемых земель в прилегающей местности.

Очевидно следующее, в какой степени архитектурный стиль и уровни удобств и услуг, предлагаемых застройкой земли отвечают потребностям и ожиданиям рынка, в той степени будет востребован данный фактор производства т.е. поток дохода будет достаточно высоким. Данный принцип носит название – принцип соответствия.

Как мы замечали выше недвижимость имеет стоимость, если она обладает полезностью для какого-либо пользователя. Однако, полезность не является единственным элементом стоимости. Недвижимость должна быть относительно дефицитна. Другими словами рынок недвижимости должен обладать определенным спросом и предложением. Предложение – это количество товаров, имеющихся в наличии по данной цене, спрос – это количество товаров, желаемых по данной цене. Предложение и спрос во взаимодействии определяют цены. Поскольку рынки недвижимости несовершенны, предложение и спрос не всегда диктуют цену, по которой происходят сделки с недвижимостью. Умение торговаться, число и способности участников, эмоции, затраты на финансирование и другие факторы также играют роль в установлении продажных цен.

Когда прибыль на рынке превышает уровень, необходимый для оплаты факторов производства на данном рынке обостряется конкуренция, что, в свою, очередь приводит к снижению среднего уровня доходов. Принцип конкуренции важен для аналитика, пытающегося оценить стоимость потока дохода, здесь нормальную прибыль необходимо отделять от сверхприбыли.

Следующий принцип который используется при оценке недвижимости изменение. Объекты постепенно изнашиваются. Новые предприятия открываются, старые модернизируются или закрываются. Характер использования меняется под влиянием частных и общественных акций. Колеблется объем денежной массы и процентные ставки. Внешняя политика влияет на себестоимость, цену товаров... Все эти факторы и многие другие могут менять полезность недвижимости в данном месте. Следовательно стоимость объектов недвижимости обычно не остается постоянной, но меняется с течением времени. В этом заключается принцип изменения. Поскольку события и условия постоянно меняются, оценщики придерживаются профессионального стандарта и производят оценку на конкретную дату.

**Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования**

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования – это синтез принципов всех трех категорий, которые были рассмотрены ранее. Принятое среди оценщиков выглядит следующим образом:

Определение наилучшего и наиболее эффективного использования: Разумное и возможное использование, которое обеспечит объекту наивысшую текущую стоимость (по определению) на эффективную дату оценки. Или использование, выбранное среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, которое является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и которое приводит к наивысшей стоимости земли.

**ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ**

Процесс оценки можно разделить на шесть этапов.

Определение проблемы.

Составление плана оценки.

Сбор и подтверждение информации.

Применение соответствующих данному случаю подходов к оценке.

Согласование.

Отчет о результате оценки стоимости.

Определение проблемы

При оценке важно физически идентифицировать имущественный объект и определить связанные с ним юридические права. Размер и характеристики реального актива следует тщательно выявить и измерить. Связанные с объектом права могут предоставлять собой дело долю в совместной аренде или партнерстве. Юридические ограничения могут лимитировать масштабы использования объектов. Принципы сбалансированности, экономического размера и экономического разделения позволяют установить какие виды данных следует собирать.

Принцип изменения повышает для оценщика значение выбора эффективной оценки. Поскольку условия и допущения со временем обычно меняется, клиент должен знать те временные рамки, внутри которых оценка стоимости остается достоверной.

**Составление плана оценки**

Последовательность оценки разрабатывается таким образом, что оценщик начинает с рассмотрения общих факторов, определяющих стоимость объекта на национальном, региональном уровне. От рассмотрения этой общей информации оценщик затем переходит к анализу более специфических факторов стоимости на уровне рынка или сегмента рынка. Наконец, оценщик анализирует самые конкретные факторы, влияющие на стоимость данного участка и находящихся на нем зданий и сооружений.

Обычно оценщик разрабатывает план с тем, что бы определить, какие данные будут необходимы для решения проблемы. Назначение плана в том, что бы избежать ненужного дублирования, непродуктивных затрат и сэкономить времени.

В плане выявляется соответствующий рынок и его сегмент. Со стороны предложения выявляются, для последующего анализа, аналогичные объекты, которые вероятно могут конкурировать с данным объектом. Со стороны спроса выявляются возможные покупатели или пользователи того вида собственности, который оценивается. Так же отмечается такая информация, как рыночные условия финансирования, величина и конкурентные характеристики сопоставимых объектов, и характеристики возможных пользователей.

Следующая задача – определить подход. Подход на основе дохода, требует использование коэффициентов капитализации, которые так же дает рынок.

**Сбор и подтверждение информации.**

Надежность выводов оценщика зависит от качества и объема данных, использованных им в работе. Если данные не точны или плохого качества, оценщику будет очень трудно подготовить обоснованное заключение. Оценщику следует собрать наилучшую информацию из той, которая доступна. Оценщик, как минимум должен ответить на следующие вопросы:

Все ли собранные данные важны и имеют значение для разрешения проблемы? Посторонняя информация, включенная только для увеличения объема отчета, редко повышает доверие к последнему.

Насколько полезны эти данные? Почерпнуты ли факты из того же набора рыночных условий, которые непосредственно влияют на оцениваемый объект? Являются ли факты достаточно ясными или они не определены? Насколько свежа информация?

Были ли подтверждены данные? Осматривал ли объект оценщик сам лично?

Была ли подтверждена информация о продажах сопоставимых объектов

осведомленными лицами? Насколько финансовые показатели,

использованные при подсчеты ожидаемого потока дохода, сопоставимы с

данными о схожих объектах, имеющихся на рынке?

Есть ли основания полагать, что данные неточны? Каковы возможные искажения или отклонения?

Имеет ли собранная информация какой-либо смысл с точки зрения оценщика, с учетом его опыта и знаний?

**Согласование.**

Согласование – процесс, в ходе которого для достижения окончательной оценки стоимости выносятся определенные логические суждения. Перед его началом оценщик просматривает все факты и проверяет точность вычислений. Все допущения проверяются на доступность и надежность.

**Отчет о результате оценки объекта.**

В качестве последнего шага оценщик пишет отчет о своих выводах и заключениях, который он затем передает клиенту. В зависимости от первоначальной договоренности с клиентом этот отчет может быть простым письмом, составляется по стандартной форме или представляет собой подробный письменный доклад.

**Вывод**

Подход к оценке собственности, основанный на доходе, должен быть рассмотрен в контексте систематического процесса последовательного решения проблем. В основу этого процесса положена единая теория принципов оценки стоимости. Принципы можно разбить на четыре основных группы. Первая группа содержала принципы основанные на представлениях пользователя. Это были принципы полезности, замещения и ожидания. Вторая группа содержала принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями на ней. Это были принципы остаточной продуктивности вклада, возрастающей и уменьшающейся отдачи, сбалансированности, экономического размера и экономического разделения. Третья группа содержала принципы связанные с рыночной средой. Это были принципы зависимости, соответствия, предложения и спроса, конкуренции и изменения. Последний описанный принцип служит мостом, соединяющим между собой другие принципы. Это принцип наилучшего и более эффективного использования.