

image not found or type unknown



Оценка рыночной или иной стоимости происходит в соответствии с универсальными принципами оценки. Для оценки любого объекта подходят любые из ниже перечисленных принципов в той или иной степени.

Изучив материал, можно сделать вывод, что в основном используется три группы оценки, которые мы рассмотрим дальше:

- Принципы, основанные на представлениях владельца имущества;
- Принципы, связанные с рыночной средой;
- Принципы, связанные с эксплуатацией имущества.

Рассмотрим первый принцип:

«Принципы, основанные на представлениях владельца имущества»

Принцип полезности. Объект оценки обладает стоимостью только тогда, когда он полезен потенциальному собственнику, т. е. способен удовлетворить его ожидаемые потребности в течение определенного времени.

Принцип замещения. Разумный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за аналогичный объект с эквивалентной полезностью. Таким образом, принцип замещения дает возможность установить верхний предел стоимости оцениваемого имущества.

Принцип ожидания. Инвестор вкладывает средства в объект сегодня, так как ожидает от объекта получение потока доходов в будущем. Оцениваемая стоимость в соответствии с этим принципом - это текущая (приведенная) стоимость всех будущих доходов.

Второй принцип « Принципы, связанные с рыночной средой»

Принцип зависимости от внешней среды. Стоимость объекта оценки зависит от внешней среды, в которой он эксплуатируется, и в свою очередь данный объект влияет на стоимость других связанных с ним объектов.

Принцип соответствия между спросом и предложением. Цены стабильны тогда, когда между спросом и предложением на рынке устанавливается соответствие. Наличие дефицита, т. е. превышение спроса над предложением, повышает цену.

Принцип конкуренции. Конкуренция на рынке объектов собственности возникает среди покупателей, продавцов, которые стремятся заключить сделку о купле-продаже объекта собственности. Помимо этого, каждый объект собственности конкурирует с другими объектами, имеющими аналогичное значение. Конкуренция уравнивает доходность инвестиций, уравнивая вместе с тем и стоимости объектов-аналогов.

Принцип изменения стоимости. Стоимость объекта непрерывно изменяется во времени. Каждая оценка стоимости должна содержать указание на дату ее проведения. Именно поэтому стандарты оценки устанавливают, что использование результатов оценки возможно максимум 6 месяцев.

Третий принцип « **Принципы, связанные с эксплуатацией имущества** »

Принцип факторов производства. Объект оценки может являться элементом производственной системы, доходность которой определяется четырьмя факторами: менеджментом, трудом, капиталом и землей. Чистый доход — результат действия всех четырех факторов и поэтому на основе оценки дохода определяется стоимость всей системы. Для оценки нужно знать долю (вклад) каждого фактора в формировании дохода всей системы.

Принцип остаточной продуктивности земельного участка. Поскольку земля со строениями неподжна, то необходимые для эффективного функционирования объекта оборудование и технические средства, труд, капитал и менеджмент должны быть привлечены к ней. Это означает, что собственник земли сначала должен оплатить расходы по привлечению этих трех факторов, после чего оставшийся доход может быть отнесен к земле. Таким образом, земля имеет остаточную стоимость (остаточную продуктивность), т.е. компенсируется, тогда, когда есть остаток после оплаты воспроизводства всех других факторов производства. Остаточная продуктивность определяется как чистый доход, отнесенный к земельному участку, после того как оплачены расходы на менеджмент, труд и эксплуатацию капитала.

Принцип вклада. Включение дополнительных элементов в объект оценки эффективно тогда, когда они повышают его рыночную стоимость. Любые добавочные элементы оправданы тогда, когда получаемый прирост стоимости

превышает затраты на приобретение этих элементов.

Принцип пропорциональности (сбалансированности). Составные части объекта оценки должны быть согласованы между собой по различным характеристикам. Добавление какого-либо элемента к объекту оценки, относительно которого соблюден рассматриваемый принцип, не приводит к росту его стоимости. Оптимальное соотношение между факторами производства обеспечивает получение максимальной прибыли.

Принцип оптимального размера. Данный принцип может относиться к любому элементу. Любой элемент объекта должен иметь оптимальные размеры, чтобы обеспечить получение максимальной прибыли от функционирования объекта оценки.