ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Кремза А.А.
Научный руководитель доцент Трифонов Н.Ю.
Белорусский национальный технический университет

Оценка — сложный процесс, требующий от оценщика высокой квалификации, знания и состояний тенденций спроса и предложения на различных сегментах рынка недвижимости.

Для максимальной объективности результата оценки, оценщик должен опираться на определённые методологические правила и подходы. В качестве таких правил и выступают принципы оценки стоимости недвижимости. Одной из важных составляющих процесса оценки являются её принципы.

Принципы оценки можно сгруппировать в 3 группы: принципы владельца, принципы рынка и принципы использования.

Первая группа характеризует представления потребителя на рынке недвижимости и включает принципы полезности, замещения и ожидания.

Вторая группа принципов характеризует влияние рыночной среды на стоимость недвижимости. В нее входят принципы зависимости, соответствия, изменения и конкуренции.

Третья группа принципов характеризует влияние на стоимость самой недвижимости – зданий, сооружений, земельных участков. Это принципы остаточной продуктивности, баланса, принцип вклада, разделения и принцип наилучшего использования.

Принцип наилучшего использования позволяет получить максимальную полезность от использования недвижимости. Под наилучшим использованием объекта оценки понимается рациональный вариант использования, приводящий к его наивысшей текущей стоимости. То есть, среди всех вариантов использования следует выбрать тот, который приводит к наивысшей стоимости объекта на дату оценки.

Подводя итоги, можно сделать вывод о том, что все принципы оценки недвижимости связаны между собой. Оценивая объект недвижимости, необходимо по возможности учитывать все или основные принципы оценки, чтобы получить более достоверную и точную оценку стоимости объекта недвижимости.