ТАШКЕНСТКИЙ ИНСТИТУТ ИНЖЕНЕРОВ ИРРИГАЦИИ И МЕХАНИЗАЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

ПРЕДМЕТ:	УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

Тема-32	РЫНОЧНЫЕ МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ

Выполнили: студентки 307-гр факультета УЗР
Каримова Гузаль
Комилжонова Гульжан
Принял: профессор кафедры «Государственных кадастров»
Нигмаджанов Учкун Холметович

ПЛАН:

- 1- РЫНОЧНЫЙ МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ ЗУ И ДРУГОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.
- 2- МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ ИЛИ ДОХОДНЫЙ МЕТОД
- 3- СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ
- 4- ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ДЛЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОГУТ БЫТЬ ИСПОЛЬЗОВАНЫ 6 РАЗНЫХ МЕТОДА:

1-РЫНОЧНЫЙ МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

2-МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ

3-ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД МЕТОД ВЫДЕЛЕНИЯ

4- МЕТОД РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

5- МЕТОД ОСТАТКА

6-МЕТОД РАЗБИВКИ НА УЧАСТКИ.

РЫНОЧНЫЙ МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ ЗУ И ДРУГОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

ДАННЫЙ МЕТОД ЯВЛЯЕТСЯ ОСНОВНЫМ МЕТОДОМ ОЦЕНКИ. В УСЛОВИЯХ НАЛИЧИЯ РЫНКА ЗЕМЛИ, КОГДА САМ РЫНОК ФОРМИРУЕТ ЦЕНЫ. ЗАДАЧА ОЦЕНЩИКА ЗАКЛЮЧАЕТСЯ В ТОМ, ЧТОБЫ АНАЛИЗИРОВАТЬ ЭТОТ РЫНОК, СРАВНИВАТЬ АНАЛОГИЧНЫЕ ПРОДАЖИ И ТАКИМ ОБРАЗОМ ПОЛУЧИТЬ СТОИМОСТЬ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

МЕТОД ПОСТРОЕН НА СОПОСТАВЛЕНИИ ПРЕДЛАГАЕМОГО ДЛЯ ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА С РЫНОЧНЫМИ АНАЛОГАМИ, В Т. Ч. НА ОСНОВЕ СТАТИСТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ПРОДАЖАХ ЗЕМЛИ.

ДЛЯ АНАЛИЗА РЕКОМЕНДУЕТСЯ, В КАЧЕСТВЕ АНАЛОГОВ, ИСПОЛЬЗОВАТЬ ЗЕМЛИ С НЕЗАСТРОЕННЫМИ ЗУ ИЛИ ЗАНЯТЫХ НЕДОРОГИМИ И НЕМНОГИМИ ПОСТРОЙКАМИ В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ (НЕДЕЛЯ, МЕСЯЦ, КВАРТАЛ).

ПРИЧЕМ, ДЛЯ ОЦЕНКИ НЕОБХОДИМЫ ДАННЫЕ О ПРОДАЖАХ НЕ МЕНЕЕ 4-5 ЗУ, ПО КОТОРЫМ ИМЕЮТСЯ НЕОБХОДИМЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И СУММЫ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ.

ПРИ ДОСТАТОЧНО ВЫСОКОЙ КВАЛИФИКАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ ДАННЫЙ МЕТОД ОБЕСПЕЧИВАЕТ НАИБОЛЬШУЮ ДОСТОВЕРНОСТЬ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНО С ДРУГИМИ МЕТОДАМИ.

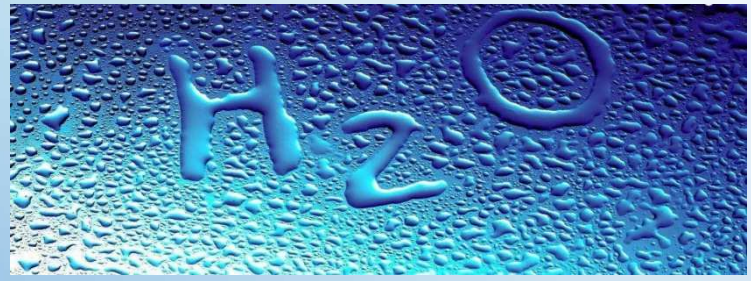
ПРИСТУПАЯ К ОЦЕНКЕ ЗУ, ОЦЕНЩИК, ПРЕЖДЕ ВСЕГО, ДОЛЖЕН СФОРМИРОВАТЬ БАЗУ ДАННЫХ О ПРОДАЖАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ДАННОМ МАССИВЕ (РАЙОНЕ), ДАННЫЕ СОБИРАЮТСЯ В КАДАСТРОВОЙ СЛУЖБЕ, ЗАНИМАЮЩЕЙСЯ ОФОРМЛЕНИЕМ РЫНОЧНЫХ СДЕЛОК С ЗУ.

ОСНОВНЫЕ СРАВНИВАЕМЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ УЧАСТКОВ:

- права на недвижимость;
- условия продажи;
- условия рынка (дата продажи);
- местоположение земельного участка;
- физические характеристики;
- экономические характеристики.

К ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ ЭЛЕМЕНТАМ ПРИ СРАВНЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОТНЕСЕНЫ

–доступ к объекту недвижимости



–право на воду

–экологические условия

ПОПРАВКИ:

- ПОПРАВКИ НА КАЖДЫЙ ИЗ ПЕРЕЧИСЛЕННЫХ ФАКТОРОВ БЕРУТСЯ В ПРЕДЕЛАХ 10%. В РЕЗУЛЬТАТЕ КОРРЕКТИРОВКИ ПОЛУЧАЮТ СКОРРЕКТИРОВАННУЮ СТОИМОСТЬ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.
- В УЗБЕКИСТАНЕ РЫНОК ЗЕМЛИ НЕ РАЗВИТ, НО СУЩЕСТВУЮТ РЫНКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. СПОСОБОМ СРАВНЕНИЯ МОЖНО ОЦЕНИТЬ ЗЕМЛЮ ПОД ДАЧНОЕ ИЛИ КОТТЕДЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО.
- В ОЦЕНКЕ ПРОМЫШЛЕННЫХ И ДРУГИХ КОММЕРЧЕСКИХ ЗЕМЕЛЬ ЭТОТ МЕТОД НЕ ПРИМЕНИМ, ТАК КАК ЗЕМЛИ НЕ ВОВЛЕЧЕНЫ В НЕОБХОДИМЫХ МАСШТАБАХ В РЕАЛЬНЫЙ ОБОРОТ ПРОДАЖ.
- КРОМЕ ТОГО, ЭТОТ МЕТОД ДАЕТ НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ В УСЛОВИЯХ ВЫСОКИХ ТЕМПОВ ИНФЛЯЦИИ , А ТАКЖЕ ПРИ РЕЗКИХ

НЕДОСТАТКИ:

- К НЕДОСТАТКАМ ЭТОГО МЕТОДА,. ПО МНЕНИЮ ЧЕРТОВЙЦКОГО А.С., МОЖНО ОТНЕСТИ:
- – РЯД ОСНОВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ ВООБЩЕ НЕ МОГУТ БЫТЬ КОЛИЧЕСТВЕННО ВЫРАЖЕНЫ (ПРАВА НА НЕДВИЖИМОСТЬ, УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ, УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ И ДР.);
- –ПОКАЗАТЕЛИ РЯДА КРИТЕРИЕВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ СРАВНЕНИЯ КАЧЕСТВА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НЕ ИМЕЮТ КОЛИЧЕСТВЕННОГО ВЫРАЖЕНИЯ (УДОБНЫЕ, МЕНЕЕ УДОБНЫЕ, ХОРОШИЙ, НЕПЛОХОЙ И ДР.);
- – ЗНАЧЕНИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЯДА КРИТЕРИЕВ УСТАНАВЛИВАЮТСЯ СУБЪЕКТИВНО, БЕЗ НАУЧНОГО ОБОСНОВАНИЯ (НАПРИМЕР, В ПРЕДЕЛАХ 10% И ДР.);
- – НЕ РАЗРАБОТАН МЕХАНИЗМ УСТАНОВЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВЕННОЙ МЕРЫ ВЛИЯНИЯ ФАКТОРОВ НА ПРИРАЩЕНИЕ ПОТРЕБИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА;

– НЕТ РАНЖИРОВКИ ФАКТОРОВ ПО СТЕПЕНИ

В КАЧЕСТВЕ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ ИМЕЕТСЯ ПЛОЩАДЬ ОЦЕНИВАЕМОГО УЧАСТКА 1550 М2. ПРИ ЭТОМ РОСТ СТОИМОСТИ ЗУ НА ИССЛЕДУЕМОМ МАССИВЕ СОСТАВЛЯЕТ 4,8% В КВАРТАЛ. ТРЕБУЕТСЯ ОПРЕДЕЛИТЬ РЫНОЧНУЮ ЦЕНУ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА НАСТОЯЩИЙ МОМЕНТ. В КАЧЕСТВЕ ХАРАКТЕРИСТИК ЗУ , ПОДЛЕЖАЩИХ СРАВНИТЕЛЬНОЙ ОЦЕНКЕ, ОЦЕНЩИКОМ ВЫБРАНО СЛЕДУЮЩЕЕ: МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ДАННОМ РАЙОНЕ (НА МАССИ НАЛИЧИЕ ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, УСЛОВИЯ ПОДЪЕЗДА К ДАННОМУ ЗЕМЕЛЬНОМУ УЧАСТКУ, О ЦЕНАХ ПРОДАЖ, ПЛОЩАДЯХ ЗУ, СТОИМОСТИ 1 М2 ПЛОЩАДИ, ДАТЫ ПРОДАЖ ЗУ , ДИНАМИКА ЦЕН, ОБ ОСНОВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ДАННЫХ ЗУ. (ТАБЛ.46). ДАЛЕЕ ОЦЕНЩИКОМ СРАВНИВАЮТСЯ ОТДЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНО ПО ВСЕМ ВЫБРАННЫМ ХАРАКТЕРИСТИКАМ ВСЕХ ЗУ– АНАЛОГОВ И ОЦЕНИВАЕМОГО ЗУ.

Таблица 46.

Характеристики оцениваемого земельного участка и участков-аналогов

Характеристики участков	Оцениваемый участок	Земельные участки-аналоги				
		№1	№2	№3	№4	№5
1	2	3	4	5	6	7
Цена продажи, Сум	?	S_1 851500	S_2 1795500	S_3 1404000	S_4 1144000	S_5 1012800
Площадь участка, м2	1550	1300	1900	3600	2200	2400
Цена 1 м2/Сум	?	655,00	945,00	390,00	520,00	422,00
Дата продажи		2 недели	3 месяца	1 месяц	9 месяц	1 неделя
Местоположение	Ближняя окраина	Периметр середины города	Центр Города	Дальняя окраина	Ближняя окраина	Ближняя окраина
Инженерные коммуникации	Все	Все	Все	Электро и водопровод	Все	Электро и водопровод
Условия подъезда	Удобный	Удобный	Удобный	Неудоб-ный	Удобный	Неудоб-ный

Если характеристика оцениваемого участка хуже аналога, то поправка по ней вводится со знаком минус, в обратном случае – с плюсом и затем корректируется стоимость 1 м2 оцениваемого земельного участка по данной характеристике.

В ИТОГЕ (ТАБЛ.47) ПОЛУЧАЮТ ЦЕНЫ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, СКОРРЕКТИРОВАННЫЕ ПО ВСЕМ 5 ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ-АНАЛОГАМ И ОПРЕДЕЛЯЮТ СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ СКОРРЕКТИРОВАННОЙ ЦЕНЫ (SСРЕД КОР)

$$S_{СРЕД.\ КОР} = \frac{S_{1КОР} + S_{2КОР} + S_{3КОР} + S_{4КОР} + S_{5КОР}}{N} = \sum_{1}^{N} S_{I\ КОР.} / N \quad ; \qquad (44)$$

ГДЕ - $S_{I\ КОР}$ - ЦЕНА 1 М2 ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ПО I-ТОМУ ЗЕМЕЛЬНОМУ УЧАСТКУ-АНАЛОГУ;

N - КОЛИЧЕСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ-АНАЛОГОВ.

ПОЛУЧЕННАЯ СРЕДНЯЯ СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА (S СРЕД. КОР) ПО СУЩЕСТВУ ЯВЛЯЕТСЯ ЦЕНОЙ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. ПОСКОЛЬКУ ЕЕ РЕЗУЛЬТАТ ЯВЛЯЕТСЯ СРЕДНИМ АРИФМЕТИЧЕСКИМ ИЗ НЕСКОЛЬКИХ ЗНАЧЕНИЙ, ТО ВАЖНО УСТАНОВИТЬ ТОЧНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. ДЛЯ ЭТОГО ОТКЛОНЕНИЯ ЧАСТНЫХ СРЕДНИХ ЗНАЧЕНИЙ ($S_{I\ КОР}$) ОТ СРЕДНЕГО ЗНАЧЕНИЯ (S СРЕД. КОР) ДОЛЖНО БЫТЬ МИНИМАЛЬНЫМ. ДЛЯ ПРАКТИЧЕСКИХ ЦЕЛЕЙ ЭТОТ ДОПУСК ПРИНИМАЕТСЯ В ПРЕДЕЛАХ 10%.

ТАБЛИЦА КОРРЕКТИРОВОК

Характеристики участков	Оцениваемый участок	Земельные участки-аналоги				
		№1	№2	№3	№4	№5
1	2	3	4	5	6	7
Цена 1 м² / сум	594.44	655,00	945,00	390,00	520,00	422,00
Корректировка на время, %	-	+ 0,8%	+4,8%	+ 1,6%	+14,4%	+0,4%
Корректировка на время, сум	-	+ 5.24	+ 45.36	+6.24	+74.88	0
Скорректированная цена	-	660.24	990.36	396.24	594.88	0
Корректировка на местоположение,%	-	- 9.98%	-41.85%	+ 7.04%	0	0
Корректировка на местоположение, сум	-	- 65.89	-395.48	+27.46	0	0
Скорректированная цена	-	594.35		423,70	0	0
Корректировка на инженерные коммуникации, %	-	0	0	+32.92%	0	30.42%
Корректировка, сум	-	0	0	+128.39	0	0
Скорректированная цена, сум	-	0	0	552.09	0	0
Корректировка на условия подъезда, %	-	0	0	+10.97%	0	10,14%
Корректировка на условия подъезда, сум	-	0	0	+42.78	0	0
Скорректированная полная цена, сум/м²	594.44	594. 35	594.88	594.78	594.88	593.33

МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ ИЛИ ДОХОДНЫЙ МЕТОД ОСНОВЫВАЕТСЯ НА ПРИНЦИПЕ ОЖИДАНИЯ. ДАННЫЙ ПРИНЦИП ПРЕДПОЛАГАЕТ, ЧТО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ИЛИ ИНВЕСТОР ПРИОБРЕТАЕТ ЗЕМЛЮ В ОЖИДАНИИ ДОХОДА ОТ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

- ЦЕНА ОБЪЕКТА МОЖЕТ БЫТЬ ОПРЕДЕЛЕНА, НА ОСНОВЕ ЕГО СПОСОБНОСТИ ПРИНОСИТЬ ДОХОД НА ПРОТЯЖЕНИИ ВСЕГО СРОКА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ. ИНЫМИ СЛОВАМИ, СТОИМОСТЬ ИЛИ ЦЕНА ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ СУММУ ОЖИДАЕМЫХ БУДУЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕНТНЫХ ДОХОДОВ В ВИДЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, ПРИВЕДЕННЫХ К ЦЕННОСТИ ТЕКУЩИХ ДЕНЕГ (ПОСКОЛЬКУ СЕГОДНЯШНИЕ ДЕНЬГИ ВСЕГДА ЦЕНЯТСЯ ГОРАЗД ВЫШЕ, ЧЕМ БУДУЩИЕ). ДАННЫМ МЕТОДОМ ВЕЛИЧИНА ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ МОЖЕТ РАССЧИТЫВАТЬСЯ КАК ДОХОД ОТ СДАЧИ В АРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ С УСЛОВИЯМИ, СЛОЖИВШИМИСЯ НА РЫНКЕ ЗЕМЛИ. .КАК РЕГУЛЯРНЫЙ ПОТОК ДОХОДА, ЗЕМЕЛЬНАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА МОЖЕТ КАПИТАЛИЗИРОВАТЬСЯ В СТОИМОСТЬ ДЕЛЕНИЕМ НА КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ ЗЕМЛИ, ОПРЕДЕЛЯЕМЫЙ ИЗ АНАЛИЗА СИТУАЦИИ

МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ ИЛИ ДОХОДНЫЙ МЕТОД ОСНОВЫВАЕТСЯ НА ПРИНЦИПЕ ОЖИДАНИЯ. ДАННЫЙ ПРИНЦИП ПРЕДПОЛАГАЕТ, ЧТО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ИЛИ ИНВЕСТОР ПРИОБРЕТАЕТ ЗЕМЛЮ В ОЖИДАНИИ ДОХОДА ОТ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

РАЗЛИЧАЮТ ДВА ВИДА КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА:

- прямая капитализация по величине дохода ;

- капитализация по норме отдачи на капитал.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ КАПИТАЛИЗАЦИИ ПОЛУЧАЮТ ИЗ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ АРЕНДОВАННОЙ ЗЕМЛИ И ВЕЛИЧИН АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ. В ЧАСТНОСТИ, СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ДЕЛЕНИЕМ ВЕЛИЧИНЫ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ ПО АНАЛОГИЧНЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ НА ЦЕНУ ИХ ПРОДАЖИ. НА ОСНОВЕ ПОЛУЧЕННОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ УЧАСТКА ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ПО ДОХОДУ С ПРИМЕНЕНИЕМ МЕТОДА ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ФОРМУЛА РАСЧЕТА ТАКОЙ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ИМЕЕТ СЛЕДУЮЩИЙ ВИД:

$$S = D : R*100, \quad (40)$$

ГДЕ S – СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА;
D – ДОХОД ОТ ВЛАДЕНИЯ ЗЕМЛЕЙ;
R – СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ ЗЕМЛИ (%).

ОСНОВНЫМИ ФАКТОРАМИ, ВЛИЯЮЩИМИ НА ВЕЛИЧИНУ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЯВЛЯЮТСЯ:

- –ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

- –РАЗМЕР, ФОРМА, ОКРУЖАЮЩИЙ ТИП ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ,

- –ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ,

- –ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ.

ДОХОДНЫЙ МЕТОД МОЖЕТ БЫТЬ РЕАЛИЗОВАН ПРИ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ КОГДА РЕНТА ИСЧИСЛЯЕТСЯ, ИСХОДЯ ИЗ РЫНОЧНЫХ ЦЕН ПРОДАЖИ ВОЗДЕЛЫВАЕМЫХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ, НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНЫХ КУЛЬТУР, И ЗАТРАТ НА ИХ ВОЗДЕЛЫВАНИЕ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПО РЫНОЧНЫМ ЦЕНАМ ПРИМЕНЯЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ И ИСПОЛЬЗУЕМЫХ УСЛУГ.

В ОТСУТСТВИИ РЫНКА ЗЕМЛИ ВЕЛИЧИНА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗЕМЛИ, СДАВАЕМОЙ В АРЕНДУ ИЗ ГОСУДАРСТВЕННОГО ФОНДА РАССЧИТЫВАЕТСЯ В СООТВЕТСТВИИ С НОРМАТИВНОЙ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ, КОТОРАЯ НЕ ЭКВИВАЛЕНТНА ЕЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ. ПОЭТОМУ РЕЗУЛЬТАТЫ ТАКОГО ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ ЯВЛЯЮТСЯ НЕ ДОСТАТОЧНО ОБЪЕКТИВНЫМИ.

БАЗОВАЯ ФОРМУЛА ДОХОДНОГО ПОДХОДА НА ОСНОВЕ ДИСКОНТНОГО МЕТОДА , Т.Е. ПРИВЕДЕНИЯ БУДУЩИХ ДОХОДОВ В ТЕКУЩИЕ ЦЕННОСТИ ДЕНЕГ (IRV) ВЫГЛЯДИТ СЛЕДУЮЩИМ ОБРАЗОМ.

$$SH = I : R, \qquad (43)$$

ГДЕ SH –СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ;

I –ОЖИДАЕМЫЙ ДОХОД ОТ ОЦЕНИВАЕМОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ПОД КОТОРЫМ ПОНИМАЕТСЯ ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД, КОТОРЫЙ СПОСОБНА ПРИНОСИТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА ПЕРИОД;

R –(НОРМА ПРИБЫЛИ (КОЭФФИЦИЕНТ ИЛИ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ).

СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ –(НОРМА СЛОЖНОГО ПРОЦЕНТА, КОТОРАЯ ПРИМЕНЯЕТСЯ ПРИ ПЕРЕСЧЕТЕ В ОПРЕДЕЛЕННЫЙ МОМЕНТ ВРЕМЕНИ СТОИМОСТИ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ, ВОЗНИКАЮЩИХ В РЕЗУЛЬТАТЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА.

ЭТАПАМИ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ МЕТОДОМ ЯВЛЯЮТСЯ:

- РАСЧЕТ СУММЫ ВСЕХ ВОЗМОЖНЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ ОТ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.
- РАСЧЕТ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА.
- РАСЧЕТ РАСХОДОВ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ (УСЛОВНО-ПОСТОЯННЫЕ, УСЛОВНО-ПЕРЕМЕННЫЕ ИЛИ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ, РЕЗЕРВЫ);
- ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА;
- ПРЕОБРАЗОВАНИЕ ОЖИДАЕМЫХ ДОХОДОВ В ТЕКУЩУЮ СТОИМОСТЬ.

К НЕДОСТАТКАМ ЭТОГО МЕТОДА ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЛЕДУЕТ ОТНЕСТИ:

- ОТСУТСТВИЕ РАЗРАБОТАННЫХ МЕТОДИК ОЦЕНКИ СТЕПЕНИ ПОДОБИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ;
- НЕ РАЗРАБОТАН МЕХАНИЗМ УСТАНОВЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВЕННОЙ МЕРЫ ВЛИЯНИЯ ФАКТОРОВ НА ПРИРАЩЕНИЕ ПОТРЕБИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА;
- НЕТ РАНЖИРОВКИ ФАКТОРОВ ПО СТЕПЕНИ ИХ ВЛИЯНИЯ НА ПРИРАЩЕНИЕ ПОТРЕБИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

К ДОСТОИНСТВУ ДАННОГО МЕТОДА МОЖНО ОТНЕСТИ ЕГО УПРОЩЕННУЮ МЕТОДИКУ РАСЧЕТА ЦЕНЫ ЗЕМЛИ (ПРИ УСЛОВИИ ИЗВЕСТНОСТИ ЧИСТОГО ДОХОДА НЕПОСРЕДСТВЕННО С ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА). МЕТОД МОЖЕТ БЫТЬ ИСПОЛЬЗОВАН ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КАК В РЫНОЧНЫХ УСЛОВИЯХ, ТАК И ПРИ ЕГО ОТСУТСТВИИ. ОДНАКО, НЕПРЕМЕННЫМ УСЛОВИЕМ ДЛЯ ЭТОГО ЯВЛЯЕТСЯ ВОЗМОЖНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЧИСТОГО ДОХОДА НЕПОСРЕДСТВЕННО С ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ОСНОВАН НА ПРИНЦИПЕ ЗАМЕЩЕНИЯ, ОН ПРЕДПОЛАГАЕТ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТАКИХ МЕТОДОВ, КОТОРЫЕ БАЗИРУЮТСЯ НА УЧЕТЕ ЗАТРАТ ДЛЯ ВОССТАНОВЛЕНИЯ ИЛИ ЗАМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ СУЩЕСТВУЮЩИЙ ЕГО ИЗНОС. ПРИ ЭТОМ СЧИТАЕТСЯ, ЧТО ПОКУПАТЕЛЬ ПРИ ПОКУПКЕ ОБЪЕКТА, КАК ПРАВИЛО, ИСХОДИТ ИЗ АНАЛОГИЧНОЙ ПОЛЕЗНОСТИ ДРУГОГО ОБЪЕКТА И ЕГО СТОИМОСТИ.

Если стоимость другого объекта (с аналогичной полезностью) устраивает покупателя, то он может или готов заплатить за объект оценки. С целью оценки объекта недвижимости методами затратного подхода необходимы следующие сведения о затратах на его создание (восстановление):

1) рыночные цены на строительные материалы;
2) потребный объем строительных материалов;
3) затраты на оборудования;
4) величина накладных расходов;
5) уровень заработной платы;
6) нормы прибыли строителей в данном регионе;
7) другие неучтённые затраты.