

Содержание:

Image not found or type unknown



Введение

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1), доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Недвижимость, которая используется или может быть использована для извлечения дохода, называется доходной недвижимостью.

Основные принципы оценки доходной недвижимости - принцип ожидания и принцип замещения.

Принцип ожидания гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется текущей стоимостью всех его будущих доходов. Чем выше доходный потенциал оцениваемого объекта, тем выше его стоимость. При этом анализ доходов должен осуществляться на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта недвижимости при условии его использования в течение этого периода наиболее эффективным образом.

Основная часть

В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной доходностью.

Как и при других подходах, подход на основе капитализации дохода можно надежно использовать только тогда, когда имеются необходимые сопоставимые данные. Когда такой информации нет, данный подход можно использовать для общего анализа, но не для цели прямого рыночного сравнения.

Доходный подход особенно важен для объектов имущества, которые покупаются и продаются, исходя из их способности приносить доходы, а также в ситуациях, когда существуют рыночные свидетельства для обоснования различных элементов, включаемых в проводимый анализ. Тем не менее, математическую точность процедур, используемых при данном подходе, не следует ошибочно принимать за указание на точность результатов.

Так же как и для сравнительного подхода, для доходного подхода большое значение имеет качество анализа рынка. Помимо предоставления специфических данных, которые будут обрабатываться, исследование рынка также дает

Этот шаг включает изучение доходов и расходов по рассматриваемому имуществу за прошлые периоды, а также по конкурирующим объектам имущества, для которых имеются данные. Затем (на базе реконструированного отчета о прибылях и убытках) рассчитывается денежный поток, который отражает ожидания рынка, элиминирует (исключает из рассмотрения) влияние опыта конкретного собственника и обеспечивает формат, облегчающий дальнейший анализ. Целью этого шага является расчет дохода, который способен «генерировать» оцениваемый объект недвижимости и который на следующем шаге будет капитализирован в показатель стоимости. Эта расчетная величина может отражать доход и расходы только для одного года или для ряда лет.

После определения денежного потока (на основании реконструированного отчета о прибылях и убытках) оценщик должен выбрать метод капитализации. При прямой капитализации применяется общая ставка капитализации или ставка капитализации, учитывающая все риски, на которую делится доход одного года или стабилизированный чистый операционный доход для определения показателя стоимости. Капитализация дохода учитывает стоимость денег в зависимости от времени и применяется к ряду величин чистых операционных доходов за некоторое число лет. Примером капитализации дохода является метод дисконтированных денежных потоков. Прямая капитализация или капитализация дохода (либо и то, и другое) могут применяться для расчета рыночной стоимости, если ставки капитализации или дохода надлежащим образом подкрепляются данными рынка. При корректном применении обе процедуры должны давать одну и ту же расчетную величину стоимости.

Заключение

Необходимо отметить, что метод прямой капитализации доходов применим для оценки действующих объектов недвижимости, не требующих на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

В соответствии с Международными стандартами оценки (ОППО, 6.1) «рыночная стоимость земли, основанная на принципе «наиболее эффективного использования», отражает полезность и постоянство существования земли с точки зрения рынка, а улучшения составляют разницу между стоимостью земли, взятой отдельно, и общей рыночной стоимостью с учетом этих улучшений».

Учитывая особую роль земли в объекте недвижимости, оценку его рыночной стоимости производят в два последовательных этапа:

1. Оценка земельного участка как условно свободного на основе его наиболее эффективного использования.
2. Оценка объекта недвижимости в целом с учетом имеющегося результата оценки земли