



Всем нам широко известен рынок недвижимости. При выборе коммерческой или некоммерческой недвижимостях следует обращать внимания на все нюансы и методы оценки. Как же грамотно и выгодно оценить ту или иную недвижимость? В интернет- источниках, книжной литературе очень много статей по данной теме, но они по большей части написаны профессиональным, экономическим языком, простому человеку в них так просто не разобраться. Нам проще обратиться к специалисту, т.е. оценщику. При проведении оценки, оценщик использует различные методы оценки недвижимого имущества, Одним из таких методов, является рассматриваемый – доходный подход в оценке недвижимости.

При применении доходного подхода в оценке недвижимости оценщику необходимо придерживаться положений Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 г. N 611. Ключевые особенности применения доходного подхода раскрываются в разделе VII, пункт 23., позволяющие нам сгенерировать потоки доходов.

Доходный подход включает в себя метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации используют для оценки объектов недвижимости, которые не требуют значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Он строится именно на предположениях о размере доходов, полученных от объекта в будущем. Соответственно, чем уровень прибыли будет выше, тем больше возрастет уровень стоимости недвижимости. Для определения стоимости объектов недвижимости с использованием метода капитализации выполняют путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, определяющуюся при этом, на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных данному оцениваемому объекту. Под следующим методом, методом дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, которая будет соответствовать доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Следует обратить внимание ,что учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива, используемых ставок дисконтирования или капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого или капитализируемого дохода.

Немаловажную роль играет оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Таким образом, доходный подход очень прост в исполнении и помогает без особых усилий определить стоимость объекта, не проиграв ни рубля. Однако далеко не ко всем видам недвижимости его можно применить, что является, конечно же, негативным моментом. Однако не стоит расстраиваться, ведь наравне с описываемым методом, существуют и другие. Как следствие такого многообразия, каждый собственник выберет методику по вкусу, сложности и типу имущества, если же возникнут трудности, то можно обратиться к оценщику, который выберет наиболее выгодный путь оценки той или иной недвижимости.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от от 25/09/2014 N 611 гл. VII. Подходы к оценке, п.21, пп.а-ж;
2. Информационный ресурс «Оценщик.ру», Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от от 25/09/2014 N 611 <http://www.ocenchik.ru/docs/1961-standart-ocenki-nedvizhimosti-fso7-prikaz611.html>