

Подходы к оценке

Петрова Маргарита 3 курс ФМ

Подходы к оценке

```
graph TD; A([Подходы к оценке]) --> B[ДОХОДНЫЙ]; A --> C[затратный]; A --> D[Сравнительный]
```

ДОХОДНЫЙ

затратный

Сравнительный

Сравнительный подход

- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Условия применения сравнительного подхода:

- Объект не должен быть уникальным.
- Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.
- Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Основные требования к аналогу:

- - аналог похож на объект оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам;
- - сходные условия сделки.

Этапы сравнительного подхода:

- - изучение рынка;
- - сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки;
- - сравнение данных об отобранных аналогах и объекте оценки;
- - корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки;
- - установление стоимости объекта оценки

Преимущества сравнительного подхода:

1. В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей.
2. В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция.
3. Статически обоснован.
4. Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов.
5. Достаточно прост в применении и дает надежные результаты.

Недостатки сравнительного подхода:

1. Различия продаж.
2. Сложность сбора информации о практических ценах продаж.
3. Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки.
4. Зависимость от активности рынка.
5. Зависимость от стабильности рынка.
6. Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

Затратный подход

- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Информация, необходимая для применения затратного подхода:

- уровень заработной платы;
- величина накладных расходов;
- затраты на оборудование;
- нормы прибыли строителей в данном регионе;
- рыночные цены на строительные материалы.

Этапы затратного подхода:

- расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (C_3);
- расчет затрат на новое строительство оцениваемых строений (C_{HC});
- расчет накопленного износа (I_H):
 - *физический износ* - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;
 - *функциональный износ* - износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;
 - *внешний износ* - износ в результате изменения внешних экономических факторов;
- расчет стоимости улучшений с учетом накопленного износа: $C_y = C_{HC} - C_I$;
- определение итоговой стоимости недвижимости: $C_{зп} = C_3 + C_y$.

Преимущества затратного подхода:

- 1. При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным.
- 2. Данный подход является целесообразным и/или единственно возможным в следующих случаях:
 - анализ наилучшего и наиболее эффективного земельного участка;
 - технико-экономический анализ нового строительства и улучшений;
 - оценка общественно-государственных и специальных объектов;
 - оценка объектов на малоактивных рынках;
 - оценка для целей страхования и налогообложения.

Недостатки затратного подхода:

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.
3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, так как в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.
4. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.
5. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений.
6. Отдельная оценка земельного участка от строений.
7. Проблематичность оценки земельных участков в России

Доходный подход

- *Доходный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход

- *Доходный подход* основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести.

Доходный подход

- Основной предпосылкой расчета стоимости таким подходом является сдача в аренду объекта недвижимости. Для преобразования будущих доходов от недвижимости в текущую стоимость осуществляется капитализация дохода.
- Капитализация дохода - это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Базовая формула доходного подхода (IRV - формула):

$$V=I/R$$

- где V - стоимость недвижимости,
- I - ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период,
- R - норма дохода или прибыли - это коэффициент или ставка капитализации.

Доходный подход

- Коэффициент капитализации - норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.
- Различают два вида капитализации:
 - - прямая капитализация;
 - - капитализация дохода по норме отдачи на капитал.

Доходный подход

- При прямой капитализации рассматривают две величины: годовой доход и ставка капитализации.
- *Ставка капитализации* - это отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу.
- Ожидаемый доход определяется в результате анализа доходов в течении периода владения недвижимостью.
- *Ставка дисконтирования* - норма сложного процента, которая применяется при пересчете в определенный момент времени стоимости денежных потоков, возникающих в результате использования имущества.

Этапы доходного подхода:

- 1. Расчет суммы всех возможных поступлений от объекта оценки.
- 2. Расчет действительного валового дохода.
- 3. Расчет расходов, связанных с объектом оценки:
 - - условно-постоянные;
 - - условно-переменные (эксплуатационные);
 - - резервы.
- 4. Определение величины чистого операционного дохода.
- 5. Преобразование ожидаемых доходов в текущую стоимость.