

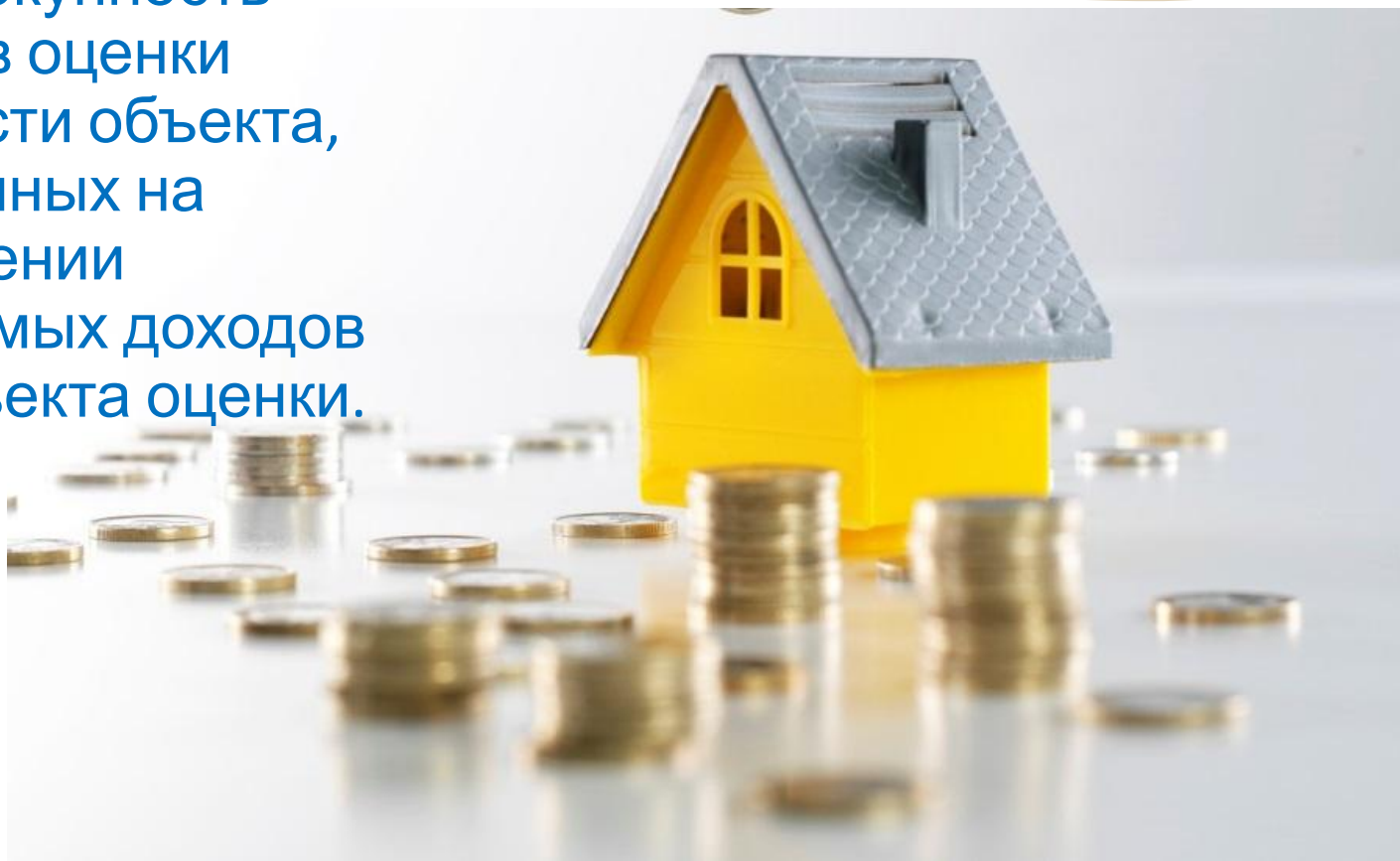
МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Владивостокский государственный университет экономики и сервиса»
Колледж сервиса и дизайна

Доходный подход в оценке недвижимого имущества

Выполнила студентка СОЗО-13-01
Золотникова А.К.

Общее понятие доходного подхода

- * Доходный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на вычислении ожидаемых доходов и от объекта оценки.



Методы доходного подхода

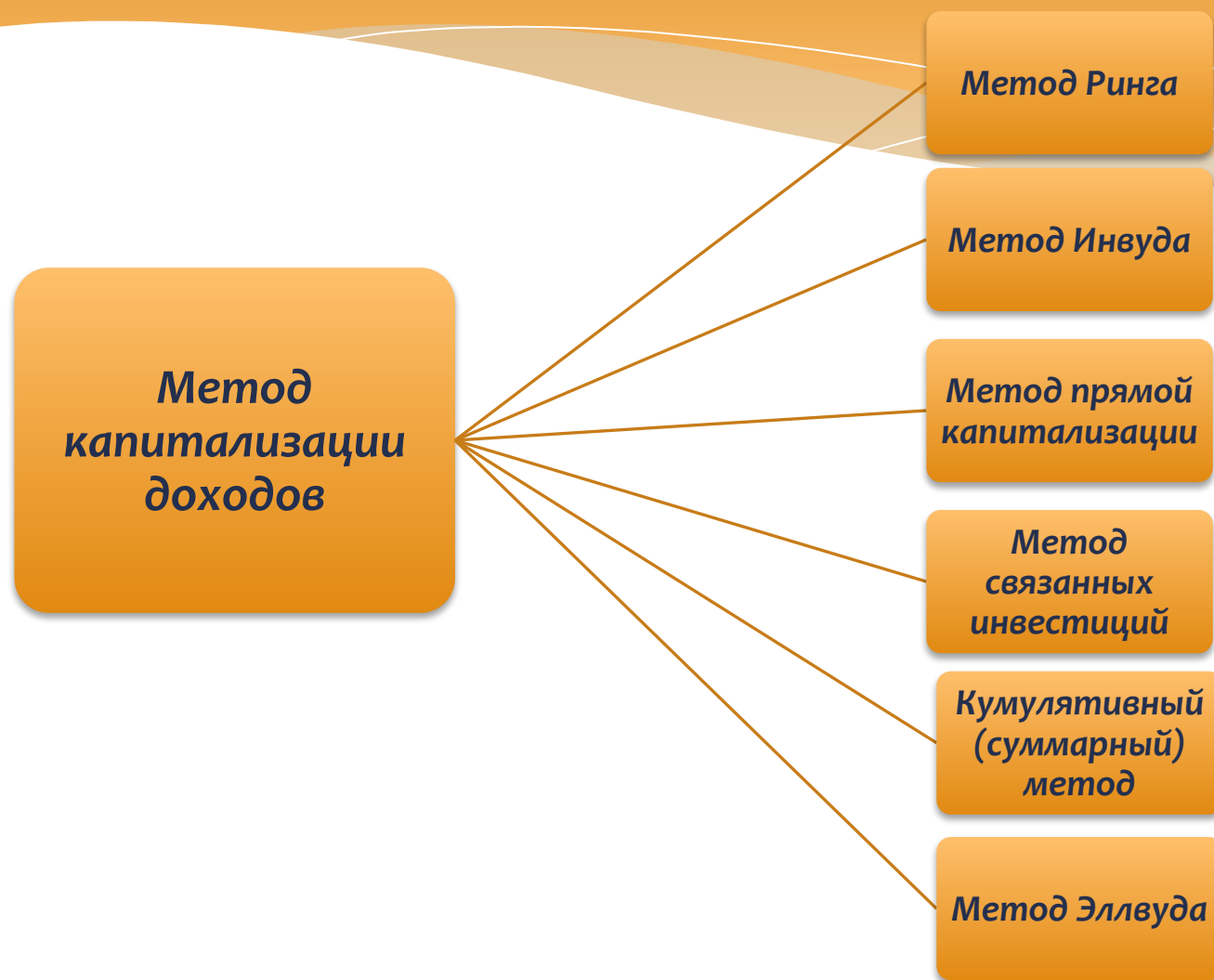
Методы доходного подхода

```
graph TD; A[Методы доходного подхода] --> B[Метод капитализации доходов]; A --> C[Метод дисконтирования денежных потоков];
```

Метод капитализации доходов

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод капитализации доходов



Метод Ринга

$$R_{\text{норм возвр}} = 100\% / n,$$

Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями.



Метод Инвуда

Метод Инвуда - используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиции. В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям

$$SFF = Y / ((1+Y)^n - 1)$$



Метод прямой капитализации (метод прямого сопоставления)

$$PV = D/R$$

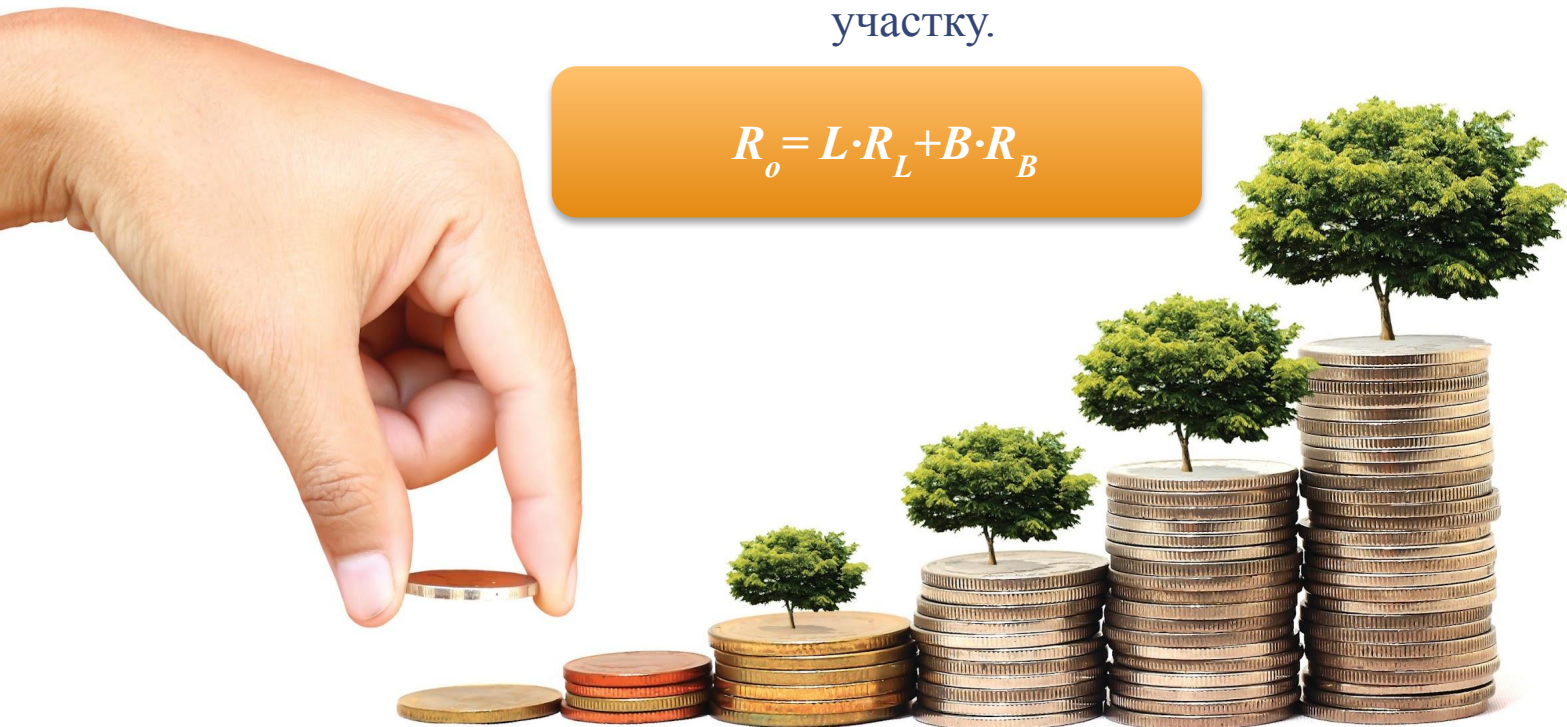
В соответствии с методом прямой коэффициент капитализации применительно к задаче оценки недвижимости есть некий коэффициент, позволяющий перевести чистый операционный доход, ожидаемый в последующем году, в текущую стоимость объекта недвижимости .



Метод связанных инвестиций

Данный метод определения общего коэффициента капитализации применяется, когда можно точно рассчитать ставки капитализации по каждому компоненту имущественного комплекса: строению и земельному участку.

$$R_o = L \cdot R_L + B \cdot R_B$$



Кумулятивный (суммарный) метод

Особенность данного метода расчета общего коэффициента капитализации заключается в том, что одна из двух составляющих коэффициента — процентная ставка (или ставка дохода на инвестиционный капитал) — разбивается на отдельные компоненты.



Метод Элвуда

Год	Будущая стоимость единицы	Накопление единицы за период	Фактор фонда возмещения	Текущая стоимость единицы	Текущая стоимость единичного аннуитета	Взнос за амортизацию единицы
1	1,10000	1,00000	1,00000	0,90909	0,90909	1,10000
2	1,21000	2,10000	0,47619	0,82645	1,73554	0,57619
3	1,33100	3,31000	0,30211	0,75131	2,48685	0,40211
4	1,46410	4,64100	0,21547	0,68301	3,16987	0,31547
5	1,61051	6,10510	0,16380	0,62092	3,79079	0,26380
6	1,77156	7,71561	0,12961	0,56447	4,35526	0,22961
7	1,94872	9,48717	0,10541	0,51316	4,86842	0,20541
8	2,14359	11,43589	0,08744	0,46651	5,33493	0,18744
9	2,35795	13,57948	0,07364	0,42410	5,75902	0,17364
10	2,59374	15,93742	0,06275	0,38554	6,14457	0,16275
11	2,85312	18,53117	0,05396	0,35049	6,49506	0,15396
12	3,13843	21,38428	0,04676	0,31863	6,81369	0,14676
13	3,45227	24,52271	0,04078	0,28966	7,10336	0,14078
14	3,79750	27,97498	0,03575	0,26333	7,36669	0,13575
15	4,17725	31,77248	0,03147	0,23939	7,60608	0,13147
16	4,59497	35,94973	0,02782	0,21763	7,82371	0,12782
17	5,05447	40,54470	0,02466	0,19784	8,02155	0,12466
18	5,55992	45,59917	0,02193	0,17986	8,20141	0,12193
19	6,11591	51,15909	0,01955	0,16351	8,36492	0,11955
20	6,72750	57,27500	0,01746	0,14864	8,51356	0,11746
21	7,40025	64,00250	0,01562	0,13513	8,64869	0,11562
22	8,14028	71,40275	0,01401	0,12285	8,77154	0,11401
23	8,95430	79,54303	0,01257	0,11168	8,88322	0,11257
24	9,84973	88,49733	0,01130	0,10153	8,98474	0,11130
25	10,83471	98,34706	0,01017	0,09230	9,07704	0,11017
26	11,91818	109,18177	0,00916	0,08391	9,16095	0,10916
27	13,10999	121,09994	0,00826	0,07628	9,23722	0,10826
28	14,42099	134,20994	0,00745	0,06934	9,30657	0,10745
29	15,86309	148,63093	0,00673	0,06304	9,36961	0,10673
30	17,44940	164,49403	0,00608	0,05731	9,42691	0,10608
31	19,19434	181,94343	0,00550	0,05210	9,47901	0,10550
32	21,11378	201,13777	0,00497	0,04736	9,52638	0,10497
33	23,22516	222,25154	0,00450	0,04306	9,56943	0,10450
34	25,54767	245,47670	0,00407	0,03914	9,60857	0,10407
35	28,10244	271,02437	0,00369	0,03558	9,64416	0,10369
36	30,91268	299,12681	0,00334	0,03235	9,67651	0,10334
37	34,00395	330,03949	0,00303	0,02941	9,70592	0,10303
38	37,40435	364,04343	0,00275	0,02673	9,73265	0,10275
39	41,14478	401,44778	0,00249	0,02430	9,75696	0,10249
40	45,25926	442,59256	0,00226	0,02210	9,77905	0,10226

Метод
инвестиции
период
также
недвижимости
При этом
можно
вычислить

ННЫХ
М,
не

Метод дисконтирования денежных потоков.



Плюсы и минусы доходного подхода

Плюсы



Информативность и объективность за счет принципа ожидания



Оценка объекта согласована со спецификой объекта оценки



Высокая точность расчетов



Прогнозирование на большой промежуток времени

Минусы



Трудоемкость и сложность расчетов



Сложность обоснования ставки дисконта



Частично вероятный характер



Не учитываются дополнительные инвестиции, премии на акции и издержки в процессе расчетов

Спасибо за внимание!

