**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Областное государственное бюджетное**

**профессиональное образовательное учреждение**

**«Рязанский строительный колледж имени Героя Советского Союза В.А. Беглова»**  (ОГБПОУ РСК)

**РЕФЕРАТ**

по учебной дисциплине

«Экономическая оценка земли»

Тема работы: «Метод остатка и метод предполагаемого использования»

**Выполнила**: Студентка 4-го курса группы ЗИО-42

Поляничко Анастасия Сергеевна (Фамилия, имя, отчество)

**Проверил:**

Преподаватель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.С.Бармыкова

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года

Оценка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

РЯЗАНЬ

2023

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ…………………………………………………………………….….3

# 1  Метод остатка………………………………………………………………..…4

2 Метод предполагаемого использования……………… ….……..……...……11

ЗАКЛЮЧЕНИЕ………………………………………………………………….14

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ ………………………………..15

ВВЕДЕНИЕ

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации. Стоимость земельного участка рассчитывается путем капитализации годового дохода, приносимого участком земли, или путем дисконтирования ожидаемых будущих доходов и выручки от последующей перепродажи земельного участка.

Капитализация представляет собой деление дохода от использования земельного участка на соответствующий коэффициент капитализации, в результате чего величина доходов превращается в стоимость земельного участка. Техника расчетов доходным подходом сложна, поскольку доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, а коэффициент капитализации зависит от состояния экономики и особенно ее финансовой системы, правового регулирования земельного рынка. Использование доходного подхода требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения значений коэффициента капитализации, а также знания основ финансовой математики. Тем не менее, математическую точность процедур, используемых при данном подходе, не следует ошибочно принимать за указание на точность результатов.

# Метод остатка

Для оценки земельных участков, застроенных объектами бизнеса и доходной недвижимости, может использоваться метод остатка (техника остатка дохода для земли). Этот метод применяется также для оценки незастроенных участков, если имеется возможность их застройки улучшениями, приносящими доход.

Метод остатка широко применяется для определения варианта наиболее эффективного использования земельного участка.

Согласно принципу остаточной продуктивности земли, зданиям и сооружениям, построенным на земле за счет привлечения капитала, рабочей силы и управления, отдается приоритет при распределении дохода. Доход, оставшийся после покрытия всех затрат на привлечение других факторов, относится к земельному участку.

В МСО данный метод называется «способ остаточной стоимости». При применении способа остаточной стоимости для оценки земли в качестве элементов анализа также применяются данные о доходах и расходах. Проводится финансовый анализ чистого дохода, который можно получить от использования с целью извлечения дохода.

Рисунок 1 -Условия применения метода

На практике возможно использование двух вариантов метода остатка. Первый вариант метода остатка предусматривает определение остатка дохода, приходящегося на земельный участок, а второй вариант предполагает расчет остатка стоимости, относимого на земельный участок.

Последовательность расчёта стоимости земельного участка при применении первого варианта метода остатка изображена на (рисунке 2 ).  
   
Рисунок 2- Последовательность расчёта

Этап 1. Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка.

*Стоимость воспроизводства* — сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

*Стоимость замещения* — сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Таким образом, стоимость воспроизводства определяется издержками на строительство точной копии объекта, а стоимость замещения — издержками на создание современного объекта-аналога с учетом износа.

Затраты на создание улучшений состоят из трех частей: прямых издержек, косвенных издержек и прибыли инвестора (предпринимателя).

Прямые издержки — расходы, непосредственно связанные со строительными работами.

Косвенные издержки — расходы, которые необходимы для организации и сопровождения процесса строительства.

Прибыль инвестора — денежное вознаграждение, которое ожидает получить предприниматель в виде премии за использование своего капитала, организацию и реализацию строительного проекта.

Рисунок 3 -Расчёт прибыли

При определении стоимости воспроизводства или замещения учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ включает величину физического, функционального и экономического (внешнего) износа зданий и сооружений, расположенных на оцениваемом земельном участке.

*Физический износ* — уменьшение стоимости зданий или сооружений в результате физического разрушения, т.е. потери зданиями и сооружениями своих первоначальных свойств. Физический износ возникает под воздействием эксплуатационных или природных факторов.

*Функциональный износ* — несоответствие характеристик зданий или сооружений современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению и дизайну.

Функциональный износ происходит под воздействием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства и проявляется в устаревшей архитектуре зданий, старом инженерном обеспечении.

*Экономический износ* — износ, вызываемый неблагоприятными изменениями внешних по отношению к зданию или сооружению факторов.

Экономический износ приводит к уменьшению стоимости зданий и сооружений в результате негативных изменений в области земельного законодательства, налогообложения, страхования, окружающей среды, общего упадка района местоположения.

После определения величины накопленного износа ее вычитают из суммы затрат на создание зданий и сооружений, для получения стоимости" их воспроизводства или замещения на дату оценки.

Этап 2. Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за год на основе рыночных ставок арендной платы. Данный расчет осуществляется в три стадии.

На первой стадии оценивается потенциальный валовой доход (ПВД). ПВД — это доход, который можно получить от недвижимости при полной загруженности площадей, предназначенных для сдачи в аренду, без учета всех потерь и расходов.

Расчет производится на основе анализа текущих арендных ставок и тарифов, сложившихся на данном сегменте рынка недвижимости.

Важнейшей характеристикой договора аренды является распределение эксплуатационных расходов между арендатором и арендодателем. При этом полярными являются два типа договора аренды:

* валовая (полная) аренда, когда все расходы несет арендодатель;
* абсолютно чистая аренда, когда все расходы несет арендатор.

В случае, когда расходы по эксплуатации распределены между арендатором и арендодателем, такую аренду называют чистой арендой.

 Различают следующие виды арендных ставок: 

* контрактные ставки, величина которых установлена договором об аренде;
* рыночные ставки, т.е. типичные для данного сегмента рынка в данном регионе.

Рыночная арендная ставка представляет собой ставку, преобладающую на рынке сравнимых объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду.

По виду арендных платежей все арендные договора делятся на следующие большие группы:

а) с фиксированной арендной ставкой (используются в условиях экономической стабильности);

б) с переменной арендной ставкой (пересмотр арендных ставок в течение срока договора используется, как правило, в условиях инфляции). Такой тип аренды выгоден для арендаторов, начинающих бизнес на новом месте. Также такой тип аренды используют для отражения ожиданий будущего увеличения стоимости собственности.

К этой же группе относятся договоры с индексируемой арендной платой, которые предусматривают периодическую корректировку арендной платы в соответствии с заранее выбранным базовым индексом, например индексом потребительских цен;

в) с процентной ставкой от выручки арендатора (когда к фиксированной величине арендных платежей добавляется процент от дохода, получаемого арендатором в результате использования арендованного имущества).

На второй стадии оценивается действительный валовой доход (двд).

ДВД — это предполагаемый доход от недвижимости за вычетом убытков от недозагрузки площадей и потерь при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Далее оценщик делает поправку на потери при сборе платежей путем анализа ретроспективной информации по объекту оценки и рынку в целом с последующим прогнозированием данной динамики на перспективу.

Операционные расходы — это периодические расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства.

Рисунок 4 -Деление операционных расходов

К условно постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта или объема предоставляемых услуг. Это налоги на землю и имущество, страховые платежи, расходы на содержание охраны, заработную плату обслуживающего персонала, если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания, плюс налоги на данную заработную плату.

К условно переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта или объема предоставляемых услуг. Для каждого вида недвижимости характерны некоторые отличия в составе переменных расходов. Расходы на замещение рассчитывают, как ежегодные отчисления в фонд замещения, т.е. деньги на эти расходы должны резервироваться, хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делает.

После расчета операционных расходов и расходов на замещение определяется прогнозируемый чистый операционный доход (ЧОД): ЧОД = ДВД - Операционные расходы - Расходы на замещение.

Этап 3. Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за год, как произведение стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений.

Методы расчета коэффициента капитализаций для улучшений выбираются в зависимости от конкретных условий, в которых функционирует объект оценки. При этом учитываются:

а)       информация о доходах и ценах сделок на основе репрезентативной выборки по сопоставимым объектам;

б)      источники и условия финансирования сделок;

в)      возможность достаточно точного прогноза относительно стоимости объекта в конце прогнозного периода.

Этап 4. Расчет остатка чистого операционного дохода для земли как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения.

Этап 5. Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации чистого операционного дохода для земли.

**2 Метод предполагаемого использования**

Условие применения данного метода — это возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Наиболее часто метод используется для оценки неосвоенных участков земли.

В МСО данный метод называется способом развития подразделений. Этот процесс связан с предположениями о разделении конкретного объекта недвижимого имущества на ряд участков, определением доходов и расходов, связанных с процессом такого деления, и дисконтированием получающихся в результате чистых доходов для вывода показателя стоимости. Этот способ может быть приемлемым в некоторых ситуациях, однако он связан с рядом допущений, которые чрезвычайно трудно связать с толкованием рыночной стоимости. К выработке приемлемых допущений при применении данного способа рекомендуется подходить с особой осторожностью, при этом оценщик должен полностью раскрыть сделанные предположения.

Метод предполагаемого использования имеет следующую последовательность действий:

1) определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;

2) определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода;

3) определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

4) определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Ставка дисконтирования определяется на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню риска инвестиций;

5) расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Метод разбивки на участки применяется, когда наиболее эффективным использованием является разделение земельного массива на стандартные участки, и представляет собой упрощенную модель инвестиционного анализа. Разбивка большого земельного массива на отдельные участки актуальна для любого растущего города или поселка и применяется при массовой жилой или дачной застройке.

После разделения земельного массива участки продаются, из денежной выручки от продажи участков вычитаются все издержки на их освоение и, таким образом, определяется стоимость неосвоенной земли.

Процедура оценки методом разбивки на участки включает следующие этапы.

Этап 1. Анализ наиболее эффективного варианта застройки, определение размеров индивидуальных участков. Проводится исходя из юридических и физических возможностей, а также экономической целесообразности. Таким образом, размеры и благоустройство земельных участков должны отвечать рыночным стандартам, сложившимся в данной местности.

Этап 2. Расчет предполагаемой цены продажи освоенных участков. Данный расчет осуществляется или путем анализа сопоставимых участков, которые недавно были аналогичным образом освоены, или на основе метода сравнения продаж.

Этап 3. Составление сметы и расчет всех затрат на освоение. Процесс разделения земли в первую очередь включает проектные, строительные и торговые операции. При застройке жилыми домами огромное влияние оказывает окружающая среда.

Этап 4. Определение чистого дохода от продаж. Проводится путем вычета затрат на освоение и предпринимательской прибыли из предполагаемой выручки от продажи участков. Основой для расчета предполагаемой выручки от продажи является цена продажи одного земельного участка, определенная методом сравнения продаж с учетом корректировок на различия (если они есть).

Этап 5. Определение периода времени, необходимого на освоение и продажу. (Чем дольше земельные участки остаются непроданными на рынке, тем выше издержки и риск для застройщика.) Выбирается ставка дисконтирования, которая отражает риск, связанный с периодом предполагаемого освоения и продажи, а также объем инвестиций. Ставка дисконтирования может быть определена на основе анализа внутренней ставки доходности по аналогичным проектам.

Этап 6. Дисконтирование чистого дохода от продажи земельных участков. Производится исходя из периода их продажи для получения текущей стоимости неосвоенной земли.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Данный подход используют, когда можно обоснованно определить будущие денежные доходы оцениваемого объекта.

      Метод применяются в тех случаях, когда имеется достаточное количество данных для оценки дохода. Доход является стабильным или, по крайней мере, ожидается, что текущие денежные доходы приблизительно будут равны будущим или темпы их роста — умеренны.

     Если предполагается, что будущие доходы будут изменяться по годам прогнозного периода, когда предприятия реализуют влияющий на денежные потоки инвестиционный проект или являются молодыми, применяется метод дисконтирования денежных потоков. Определение стоимости объекта этим методом основано на раздельном дисконтировании разновременных изменяющихся денежных потоков.

     Предполагается, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта, а собственник не продаст свой объект недвижимости по цене, которая ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. В результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. С.В. Гриненко / Экономика недвижимости / Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2020.
2. Введение в экономику недвижимости: уч. пособие / И.П.Иваницкая, А.Е.Яковлев.-2-е изд., перераб. и доп.-М.: КНОРУС, 2010.-240с.
3. Оценка недвижимости: Учебник/под ред. А.Г.Грязновой, Н.А.Федотовой.-М.: Финансы и статистика, 2020.-496с.: ил.
4. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова, под ред.М.А.Федотовой.-2-изд. – М.:КНОРУС, 2018. – 344с.
5. Экономика и управление с недвижимостью: Учебное пособие / А.В.Марченко. – Ростов н/Д: Феникс, 2017. – 448с (Высшее образование)
6. http://www.market-pages.ru/ocenkanedvij/ ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ
7. http://www.9r.ru/part23.html Оценка недвижимости доходным подходом