

Выбор подходов оценки объекта недвижимости

Выбор подходов оценки объекта недвижимости

Подход к оценке стоимости земельных участков[]

Выбор подходов оценки объекта[]

Подход, оценка, объект, земельный, стоимость, отказ, определение, выбор[]

Для выбора подходов оценки был проведен сравнительный анализ информации о рынке соответствующей недвижимости с сведениями необходимыми для применения того или иного подхода.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утверждённой распоряжением Минимущества РФ №568-р от 06.03.2002г., «при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса)». Согласно заданию на оценку оценка земельного не требуется. Сравнительный подход не использовался, обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе настоящего отчета.

Доходный подход - денежный поток от незастроенного земельного участка может формироваться в результате сдачи его в аренду или строительства на его территории, какого либо объекта приносящего доход.

Величина гипотетического денежного потока в результате застройки участка улучшениями и последующей эксплуатации как единого комплекса зависит от значительного числа параметров, каждый из которых может существенным образом повлиять на конечную стоимость объекта оценки. Применение данного подхода может внести значительную погрешность в итоговый результат. Доходный подход при определении стоимости объекта оценки не использовался, обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе настоящего отчета.