

## **ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МЕТОДОМ АЛЛОКАЦИИ**

Алькенова Ж.Т., магистрант 1 курса  
Казахский агротехнический университет им. С.Сейфуллина, г. Нур-Султан

В последние годы все более и более очевидной становится необходимость развития методов к определению стоимости коммерческих объектов с целью повышения экономики, достоверности, объективности и экономической справедливости получаемых оценок. На сегодняшний день большинство выдаваемых заказчикам оценок стоимости коммерческих объектов не являются действительностью и относятся к категории формальных и ненадлежащих, неправильно проведенным оценкой для того, чтобы минимизировать стоимость недвижимости в интересах нового собственника за соответствующее вознаграждение, которое он выплачивает продавцу, в ином случае оценщику. Наиболее успешно такие задачи предумышленно, а иногда из-за недостоверных информации либо из-за неопытности оценщиков итоговый результат оценки недвижимости бывает неверным [1].

Оценка стоимости земли в зависимости от назначения и имеющейся информации определяется следующими методами:

- 1) сравнительного анализа;
- 2) развития;
- 3) разнесения (аллокации);
- 4) извлечения (экстракции);
- 5) остаточной стоимости;
- 6) капитализации земельной ренты [2].

Аллокация (разнесение) – способ сравнения, при котором определяется соотношение между стоимостью земли и стоимостью улучшений на ней или какое-либо другое соотношение между составными частями имущества. Результатом является мера для разнесения общей рыночной цены между земельным участком и улучшениями на нем [3].

Основные достоинства — позволяет оценить общую цену продажи недвижимости исследуя основные части — земля и улучшения. Оценщик определяет, в каком соотношении цена продажи распределяется между ними, оценив сначала рыночную стоимость улучшений [4].

В то же время существуют минусы данного подхода:

- при несколько результатов трудно сформировать конечный итог;
- инфляционные процессы крайне нестабильны;
- неизвестность будущее рыночной экономики.

Но как показывает практика из-за нестабильности цены на недвижимость

и недостоверности используемых материалов часто бывают нестыковки при оценке недвижимости используя данный метод.

Подводя итоги, мною было решено использовать данный метод, и передо мной стояла задача найти коммерческие объекты, стоящие отдельно от жилого дома. После этого было рассчитано соотношение стоимости недвижимости используя доходный метод.

Исходные данные и соотношения стоимости земли и недвижимости предоставлены в таблице

1. Таблица 1 - Итоговая таблица расчета соотношения стоимости земли и объекта

Адрес	Цена объекта, тенге	Площадь помещения, кв.м	Площадь зем. участка, кв.м	Стоимость здания, тенге	Стоимость зем. участка, тенге	Соотношение стоимости помещения из земельного участка
Сарыаркар-н, Мынарал 2/1	15 000 000	32	47	5 650 526	9 349 474	0,38:0,62
Сарыаркар-н, Ардагерлер 35	47 999 999	80	180	14 126 315	33 873 684	0,29:0,71
Сарыаркар-н, Карталин-ская 142	86 000 000	120	362	21 189 473	64 810 527	0,25:0,75
Есильский р-н, Комсомольский	126 000 000	230		40 613 157	85 386 843	0,32:0,68
Алматы р-н, Кудайберды-улы (Абая) 68	230 000 000	650	700	114 776 316	115 223 684	0,50:0,50

Вывод. Соотношение рыночной стоимости земельного участка и коммерческих объектов на этом участке следует принять 0,3:0,7. Следовательно, если известна рыночная стоимость коммерческого объекта как единого объекта в целом, и стоимость постройки, можно из этого соотношения определить рыночную стоимость земельного участка. Если стоимость единого объекта равняется 100 млн тенге, из рассчитанного соотношения рыночная стоимость земельного участка составит 70 млн тенге.

#### Список использованной литературы

- 1 Достоинства и недостатки различных методов доходного подхода к

определению стоимости предприятий [Эл.ресурс] – URL: <https://www.audit-it.ru> 03.04.22

2 Об утверждении стандартов оценки [Эл.ресурс] – URL: <https://adilet.zan.kz> 03.04.22

3 Павлова М.С. Теоретические основы оценки стоимости коммерческой недви- жимости // Вестник современных исследований. 2018. № 42 (19). С. 490-493.

4 Что может дать система аллокации? [Эл.ресурс] – URL: <https://www.tadviser.ru> 03.04.22

5 Метод оценки рыночной стоимости земельных участков [Эл.ресурс] – URL: <https://snip1.ru> 03.04.22