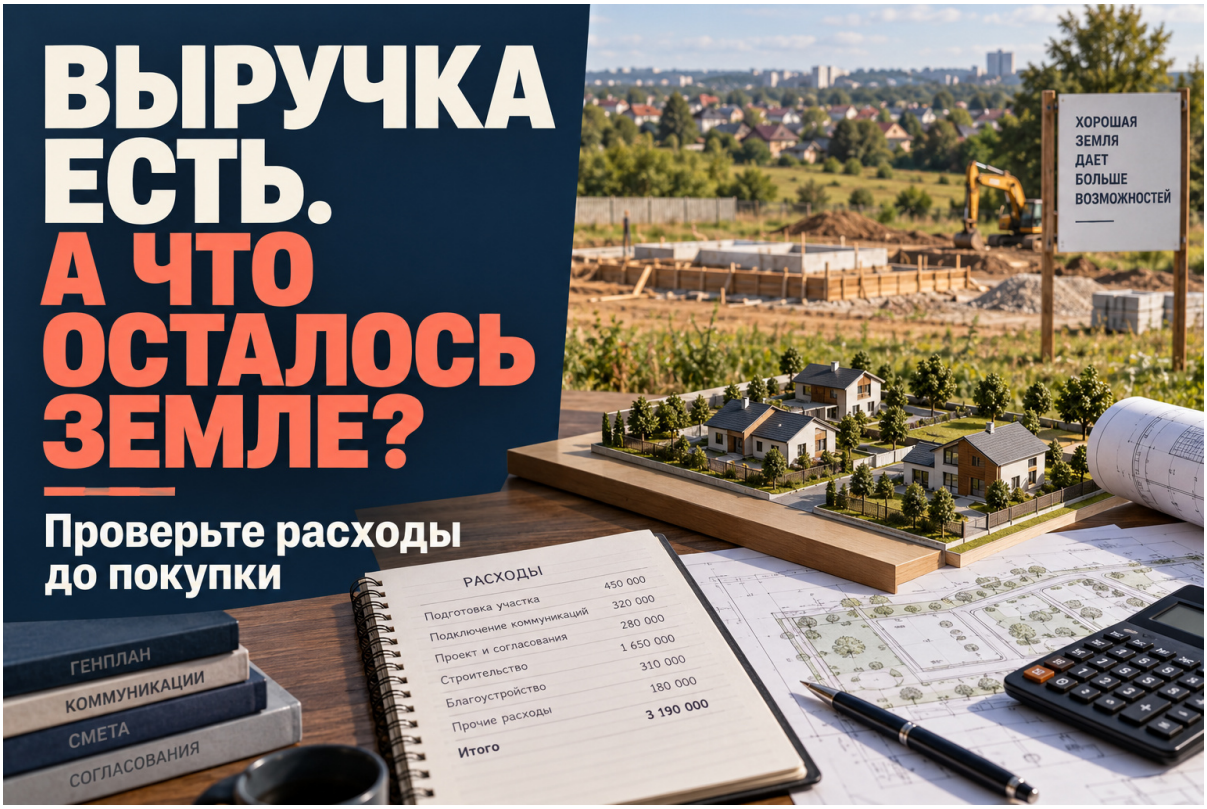
Земля в расчёте: остаточный доход и бюджет покупки

Разобрать исходные данные остаточного дохода и отдельно проверить бюджет покупки участка под проект.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Две модели, учебные расчёты, чувствительность и паспорт допущений.

Учебные модели не являются оценкой участка или разрешением на строительство. Ставки и суммы вымышлены. Для решения нужны актуальные документы, обоснование метода и профильные специалисты.

С чего начать

Цену участка объясняют будущими доходами или выручкой, не раскрывая состав расчёта.

Модель	Что остаётся	Что нужно
Остаточный доход	Доход, относимый к земле	ЧОД, улучшения и коэффициенты
Бюджет проекта	Средства на приобретение земли	Результат проекта, затраты, прибыль
Рыночный вывод	Отдельное обоснование оценки	Данные и сопоставимые участки

Подготовьте исходные данные

- Паспорт участка, прав, ограничений и предполагаемого использования.
- Подтверждение возможности сценария профильными специалистами.
- Доходы с периодом, источником и составом расходов.
- Стоимость улучшений и обоснованные коэффициенты для доходной модели.
- График, затраты, финансирование и целевой результат для проекта.

Соберите и сопоставьте факты

1. Назовите задачу и модель

Определите, анализируется остаточный доход или предварительный бюджет покупки. Подпишите выходной показатель.

Готово: Две логики не смешаны.

Не делайте так: Вычитание сметы из выручки не тождественно капитализации земельной ренты.

2. Проверьте сценарий

Соберите права, ограничения, доступ и инженерные условия. Неизвестные параметры обозначьте.

Готово: Понятно, что подтверждено и что условно.

Не делайте так: Картинка застройки не подтверждает допустимость.

3. Разберите исходные величины

Для дохода укажите период и потери; для затрат — состав, источник и дату.

Готово: Можно объяснить каждую существенную сумму.

Не делайте так: Не подставляйте валовую аренду вместо ЧОД.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Посчитайте выбранную логику

В доходной модели отделите доход улучшений; в проектной — раскройте все затраты и заданный результат.

Готово: Арифметика и смысл показателя согласованы.

Не делайте так: Не используйте учебные ставки как рыночные.

5. Проверьте чувствительность

Измените обоснованно выбранные факторы и покажите влияние на остаток. Учтите зависимость сроков и финансирования.

Готово: Виден главный риск исходных данных.

Не делайте так: Не держите все связанные расходы постоянными без оговорки.

6. Сопоставьте и сформулируйте вопросы

Проверьте результат другими доступными данными. Подготовьте запрос оценщику и профильным специалистам.

Готово: Есть перечень проверок до решения.

Не делайте так: Отрицательный бюджет одного проекта не означает отрицательную цену земли.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Доходная арифметика на вымышленных данных. Коэффициенты не рекомендуются для реальных объектов.

Показатель	Расчёт	Результат
ЧОД всего объекта	Принят в модели	3 млн ₽/год
Улучшения	20 млн ₽ × 10%	2 млн ₽/год
Остаток земли	3 − 2	1 млн ₽/год
Капитализация остатка	1 млн / 8%	12,5 млн ₽
Сценарий ЧОД 2,7 млн	(2,7 − 2) / 8%	8,75 млн ₽

Изменение ЧОД на 300 000 ₽ изменило результат на 3,75 млн ₽ при неизменных учебных ставках. Доход, стоимость улучшений и коэффициенты требуют собственных оснований.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Будущая выручка доказывает цену участка	Раскроем затраты, сроки, результат и тип модели.
Ставки возьмём из примера	Нужны данные и обоснование для объекта.
Отрицательный остаток — земля ничего не стоит	Проверим выбранный проект и принятые условия.

Выберите действие по ситуации

Пробел	Что уточнить	До получения ответа
Использование не подтверждено	Документы и параметры	Сценарий условный
Нет состава дохода	Потери и расходы	Не называть ЧОД
Нет оснований ставок	Метод и рыночные данные	Не переносить пример
Нет графика проекта	Сроки потоков и финансирование	Не считать разность полной моделью
Результат расходится с рынком	Сопоставимость и допущения	Не скрывать противоречие

Уточните перед решением

1. Какой именно остаток рассчитывается?
2. Как подтверждена возможность сценария?
3. Что сильнее всего меняет результат?
4. Какие расходы или обязательства пока не раскрыты?

18 проверок результата

Галочка означает подтверждённый результат. Если данных нет, перенесите вопрос в лист решений.

Сценарий и документы

- [ ] **Определить задачу.** Доход или бюджет покупки. Не две модели под одним числом.
- [ ] **Проверить права.** Состав и ограничения. Не реклама вместо документов.
- [ ] **Уточнить использование.** Допустимый сценарий. Не картинка как разрешение.
- [ ] **Проверить доступ.** Условия реализации. Не предположение.
- [ ] **Проверить сети.** Возможность, срок, стоимость. Не ноль вместо неизвестного.
- [ ] **Установить дату.** Актуальность источников. Не старые условия как текущие.

Доходная модель

- [ ] **Раскрыть доход.** Период и источник. Не валовая аренда как ЧОД.
- [ ] **Учесть потери.** Явные основания. Не идеальная загрузка по умолчанию.
- [ ] **Раскрыть расходы.** Состав операционного потока. Не долг внутри без пояснения.
- [ ] **Проверить улучшения.** Стоимость и содержание. Не цена всего объекта.
- [ ] **Обосновать коэффициенты.** Раздельные основания. Не банковская ставка автоматически.
- [ ] **Проверить остаток.** Доход минус доход улучшений. Не смешанные периоды.

Проект и решение

- [ ] **Раскрыть реализацию.** Объём и подтверждение цены. Не вся площадь как продаваемая.
- [ ] **Раскрыть затраты.** Полный состав. Не одно строительство.
- [ ] **Отделить приобретение.** Цена земли и расходы сделки. Не двойной учёт.
- [ ] **Задать результат.** Прибыль или иная модель доходности. Не дважды требуемая отдача.
- [ ] **Проверить график.** Поступления и выплаты. Не время вне расчёта.
- [ ] **Проверить сценарии.** Факторы и сравнение с рынком. Не один желаемый исход.

Заполните свой рабочий лист

Укажите, к какой модели относится строка. Не смешивайте годовой доход и единовременную выручку.

Код задачи: _____ Дата: _____

Величина / единица / период	Источник / дата / предположение	Влияние / неизвестное / запрос

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Зафиксируйте, какие связанные величины в учебном сравнении оставлены неизменными.

Сценарий / меняемый фактор	База / изменение / остаток	Что проверить / специалист / срок

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Нет подтверждения строительства. Сценарий остаётся условным.

Валовая аренда названа ЧОД. Раскрыть потери и расходы.

Чужие ставки перенесены без анализа. Нужно обоснование.

Нет сроков и финансирования. Модель неполна.

Неудачный проект выдан за стоимость земли. Разделить выводы.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Сначала уточним, какой остаток посчитан. Я соберу источники доходов, состав затрат и неизвестные условия. Затем проверим чувствительность и передадим конкретные вопросы профильным специалистам.

Первое действие после чтения

Отметьте в предложении продавца три поля: тип модели, источник результата проекта и полный состав вычитаемых сумм.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Приводят ли разборы к встречам с клиентами?

Диагностика для риелтора помогает связать аналитические материалы, обращения и дальнейшую работу с запросом.

Проверить путь к встрече →

Подготовлено 04.10.2026. Источники проверены 04.10.2026. Рекомендации №568-р используются для описания метода; применимые требования оценки уточняются для конкретного задания.

Методические рекомендации №568-р: метод остатка и предполагаемого использования

RICS: оценка девелоперской недвижимости и остаточный подход

RICS: различия остаточной оценки земли и анализа проекта

Отдельная модель: бюджет покупки участка

Упрощённые вымышленные суммы в млн ₽, не полноценная модель по периодам.

Строка	База	Другой сценарий
Реализация	50	45
Строительство	25	27,5
Прочие учтённые расходы	4	4
Финансирование	3	3
Заданная прибыль	8	8
Приобретение, кроме цены	1	1
На цену земли	9	1,5

Во втором столбце изменены только реализация и строительство; остальные суммы специально оставлены прежними. В реальном проекте сроки, финансирование и иные расходы могут измениться вместе с ними.

Статическая разность не заменяет график денежных потоков. Налоги и применимые расходы должны быть раскрыты в полноценной модели, а не скрыты в слове «прочее».

Паспорт проверяемого проекта

Список для сбора данных, не заключение о допустимости.

Блок	Что подтвердить
Права и использование	Документы и ограничения
Параметры	Реализуемый объём и назначение
Доход	Рынок и период
Затраты	Состав, источник, дата
Время	Этапы поступлений и выплат
Риск	Сценарии и чувствительные факторы

На обложке условная иллюстрация расходов, а не смета реального проекта и не числа нашего расчёта.

Нейросеть используйте для поиска пропусков, двойного учёта и несогласованных единиц. Не разрешайте ей придумывать разрешения, коэффициенты или цены.