Московский Государственный Строительный Университет

Кафедра ОСУН

Курсовая работа на тему:

«Оценка рыночной стоимости объекта торговой недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ВАО, ул. Большая Косинская, д. 13»

Москва 2004

**Содержание**

[1. Описание объекта недвижимости 3](#_Toc73868536)

[2. Анализ рынка коммерческой недвижимости 4](#_Toc73868537)

[3. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования 6](#_Toc73868538)

[4. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости 8](#_Toc73868539)

[*4.1. Оценка по затратному подходу 8*](#_Toc73868540)

[*4.2. Оценка по сравнительному подходу 15*](#_Toc73868541)

[*4.3. Оценка по доходному подходу 18*](#_Toc73868542)

[5. Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта недвижимости 24](#_Toc73868543)

[Список литературы и информационных источников 25](#_Toc73868544)

**1. Описание объекта недвижимости**

Объект оценки расположен в ВАО, р-не «Косино-Ухтомский» в 20 минутах ходьбы от ж/д станции «Косино», находящейся на железной дороге Рязанского направления:

Рис. 1. Местоположение объекта оценки

Рядом с объектом расположены преимущественно здания жилого фонда. Плотность застройки крайне низкая. Низкая запыленность и загазованность окружающего воздуха. Низкие уровни шума и интенсивности движения транспорта по близлежащим автомобильным дорогам.

Объект оценки представляет собой помещение, общая площадь которого составляет 127 кв.м. Данный объект расположен в 5-ти этажном здании торгового назначения 1970 года постройки на 1-ом этаже. Здания без подвала с охлаждаемыми камерами. Фундаменты бетонные. Стены кирпичные. Перегородки кирпичные, гипсолитовые. Чердачное перекрытие железобетонное. Полы мозаичные, плиточные, дощатые и цементные. Кровля рулонная. Отделка - евроремонт. Здания оборудованы центральным отоплением, водопроводом, канализацией, вентиляцией, электроосвещением и холодильными устройствами. Высота потолков составляет порядка 2,5 метров.

Право собственности на данный объект принадлежит компании ООО «Киреев и Ко». Никаких иных ограничений на данное право не имеется. На данный момент объект оценки используется в качестве офисного помещения. Адрес расположения объекта: г. Москва, ул. Большая Косинская, д. 13.

**2. Анализ рынка нежилой недвижимости**

На середину апреля 2004 года средняя стоимость аренды полностью оборудованных первоклассных торговых помещений в центральной части города составила $1730 за 1 кв.м. в год. Разброс значений арендных ставок для подобных торговых площадей, расположенных в центральной части города, составляет от $1150 до $4110 за 1 кв.м. в год.

В периферийных районах города аренда торговых площадей составляет от $190 до $460 за 1 кв.м. Цены сделок по продаже торговых помещений составляли на середину апреля 2004 года следующие значения:

* $1890-4620 – за 1 кв. м. торговых помещений в центральной части города;
* $880-1730 – за 1 кв.м. остальных торговых помещений.

Доля торговых площадей, предлагаемых в аренду, на середину апреля 2004 года составляла:

* порядка 1 тыс. кв.м. – для помещений в центральной части города;
* около 6 тыс. кв.м. – для помещений в других районах города.

На середину апреля 2004 года средние цены на складские услуги в Московском регионе (за 1 кв.м. в сутки) были следующие:

* для неотапливаемых (в пределах МКАД) - $0,32;
* для отапливаемых (в пределах МКАД) - $0,42;
* для неотапливаемых (за пределами МКАД) - $0,26;
* для отапливаемых (за пределами МКАД) - $0,29;

Стоимость продажи складских комплексов составляет $320-780 за 1 кв.м. в зависимости от имеющегося специального оборудования, и при этом весьма незначительно зависит от месторасположения склада.

Средние значения базовых арендных ставок по состоянию на середину апреля 2004 года за офисные помещения, расположенные в центральной части города имеют следующие значения:

* $630 за 1 кв.м. в год за офисные помещения класса «А»;
* $495 за 1 кв.м. в год за офисные помещения класса «В».

Арендные ставки за офисные помещения высокого класса, расположенные в менее престижных районах города, ниже вышеприведенных на 11-19%.

Эксплуатационные расходы в офисных центрах класса «А» и «В», как правило, определяются дополнительно и составляют порядка $80-130 за 1 кв.м. в год, включая НДС.

Цены за аренду 1 кв.м. в год офисных помещений других классов составляют (в зависимости от месторасположения и состояния помещений, включая НДС, и, часто, оплату всех коммунальных услуг):

* $200-360 – класс «С»;
* $190-360 – класс «D»;

Цены сделок по продаже офисных помещений на середину апреля 2004 года следующие:

* $2210-3750 за 1 кв.м. – за офисы класса «А» и «В»;
* $850-1680 за 1 кв.м. – за остальные помещения.

Соотношение участников рынка, покупающих офисы класса «А» и «В» и их арендующие существенно не изменилось и составляет примерно «один к трем».

Спрос

* до 100 кв.м. – 30%.
* 100-150 кв.м. – 30%.
* 150-300 кв.м. – 21%.
* свыше 300 кв.м. – 19%.

Предложение

* до 100 кв.м. – 22%.
* 100-150 кв.м. – 38%.
* 150-300 кв.м. – 20%.
* свыше 300 кв.м. – 20%.

Структура спроса и предложения на рынке нежилых помещений выглядит следующим образом:

Спрос

* офисы – 33%;
* магазины – 42%;
* склады – 14%;
* прочие – 11%.

Предложение

* офисы – 69%;
* магазины – 9%;
* склады – 5%;
* прочие – 17%.

**3. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования**

Принцип лучшего и наиболее эффективного использования формулируется следующим образом: это разумное и возможное использование объекта недвижимости, обеспечивающее самую высокую стоимость объекта на текущий момент. Данный принцип является базовым (основным) для реализации всех трех подходов к оценке, и его интерпретация имеет особое значение в каждом конкретном случае, так как влияет на выбор вида определяемой стоимости.

Анализ лучшего и наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

* на первом анализируется лучшее и наиболее эффективное использование земельного участка, как если бы он был свободным;
* на втором – лучшее и наиболее эффективное использование здания (сооружения), которое находится на этом участке.

Выбор оптимального варианта использования земельного участка зависит от потенциала местоположения участка, возможностей рынка принять данный вариант использования земельного участка и реализовать данный вариант использования участка с правовой точки зрения, физических, грунтовых и ландшафтных возможностей участка, а также технологической и финансовой обоснованности.

*Физическая возможность*. Рельеф участка ровный, в целом спокойный. На данном участке имеются инженерные коммуникации. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки. *Допустимость с правовой точки зрения.* Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка. Рассматриваемый земельный участок находится на праве аренды (49 лет) у ООО «Киреев и Ко». *Финансовая целесообразность*. Наиболее целесообразным при данном местоположении представляется строительство зданий жилого и торгового назначений. *Максимальная продуктивность.* Исходя из настоящего местоположения, максимальный доход при использовании земельного участка будет обеспечен при использовании данного земельного участка для эксплуатации зданий торгового и жилого назначений.

Таким образом, лучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного - это использование под застройку зданиями жилого и торгового назначений.

Анализ лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися на нем зданиями и строениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

*Физически возможный вариант использования*. Как следует из характеристик зданий, инженерного обеспечения рассматриваемого земельного участка, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование здание в качестве торгового. *Законодательно разрешенное использование.* Никаких ограничений на использование данного здания на собственника не наложено. *Финансово целесообразное использование.* Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость. Рассматриваемый земельный участок с существующим зданием позволяет получать устойчивый доход при сдаче в аренду. *Максимально продуктивное использование.* Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является использованием данного здания в качестве торгового.

Таким образом, лучшее и наиболее эффективное использование земельного участка с существующим на нем зданием это использование в качестве здания торгового назначения.

**4. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости**

**4.1. Оценка по затратному подходу**

Сущность затратного метода определяется тем, что стоимость недвижимости определяется затратами на приобретение участка земли, его благоустройство и строительство на нем оцениваемого объекта недвижимости (зданий и сооружений).

Стоимость недвижимости по затратному подходу – это стоимость *полного воспроизводства* или *замещения* объекта недвижимости минус износ плюс стоимость участка земли как свободного.

*Полная стоимость воспроизводства (ПСВ)* – это стоимость строительства в ценах точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ (со всеми изъянами).

*Полная стоимость замещения (ПСЗ)* – это стоимость строительства в тех же ценах объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

С практической точки зрения при проведении оценки более предпочтительно пользоваться ПСВ, поскольку при замене создается здание, отличное от оцениваемого (трудно оценить разницу в полезности).

С теоретической точки зрения при проведении оценки более предпочтительно пользоваться ПСЗ, поскольку маловероятно, что кто-то захочет воспроизвести здание, возраст которого более трех лет.

В данной работе при расчете стоимости недвижимости будет использована ПСЗ.

***Алгоритм затратного подхода оценки недвижимости***

1. Рассчитывается стоимость земельного участка и работ по его благоустройству. Если участок арендован, то учитывается стоимость права аренды;
2. Определяется полная стоимость воспроизводства или замещения;
3. Производится расчет всех видов износа: физического, функционального, внешнего;
4. Вычитается полный износ из ПСВ (ПСЗ) с целью получения стоимости зданий и сооружений.
5. Производится суммирование стоимости земельного участка, стоимости зданий и сооружений и стоимости работ по благоустройству участка.

***Методы определения ПСВ (ПСЗ) объекта недвижимости***

1. Метод количественного анализа;
2. Метод разбивки по компонентам;
3. Метод сравнительной единицы.

*Метод количественного анализа*

Данный метод требует детального подсчета всех издержек на возведение и установку составных частей нового здания, косвенных издержек (разрешение на строительство, топосъемка, отвод земли, накладные расходы, прибыль застройщика и т.д.), а также прямые расходы. Завершающим этапом в рамках данного метода будет являться процесс составления подробной сметы.

*Метод разбивки по компонентам*

Этот метод использует показатели затрат по отдельным компонентам здания, включая их установку. Отличие данного метода от предыдущего заключается в меньших трудозатратах за счет уменьшения точности расчета в результате составления не подробной сметы, а более укрупненного сметного расчета.

*Метод сравнительной единицы*

Применяется по отношению к стандартным типовым зданиям и сооружениям, имеющим небольшие отклонения в конструктивном решении относительно аналогов, на которые приведены удельные показатели стоимости в различных документах нормативного и рекомендательного характера.

В данной работе будет применен метод сравнительной единицы для расчета ПСЗ объекта недвижимости. Данный метод основан на данных представленных в сборниках Укрупненных Показателей Восстановительной Стоимости (УПВС). С использованием УПВС формула для расчета ПСЗ объекта недвижимости примет следующий вид:

ПСЗ = Вед Vстр  Кп  Кн Км Кв Кпз  Кндс, где

Вед – восстановительная стоимость единицы измерения (принятая согласно УПВС);

Vстр – строительный объем объекта;

Кп – коэффициент, учитывающий возможное несоответствие по геометрическим параметрам объекта недвижимости с параметрами типичного объекта;

Кн – коэффициент, учитывающий несоответствие между объектом недвижимости и выбранным типичным объектом;

Км – коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

Кв – коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости СМР (строительно-монтажных работ) в период между базовой датой (в настоящей работе за базовый, согласно УПВС, принят 1969 год) и датой оценки.

Кпз – коэффициент прибыли застройщика;

Кндс – величина НДС, сложившаяся на текущий момент оценки.

***Определение износа объекта недвижимости***

 Термин «износ» в оценке следует отличать от износа в бухгалтерском учете (амортизация).

 В бухгалтерском учете износ – это процесс распределения ретроспективных затрат, связанных с приобретением актива на весь срок его полезной жизни без попытки оценить стоимость самого актива.

 В оценке же недвижимости износ рассматривается как «утрата полезности, а значит и стоимости по любой причине».

 В теории и практике оценки различают три метода определения степени износа:

1. Метод разбиения на виды износа;
2. Метод срока жизни;
3. Рыночный метод.

В данной работе будет использован метод разбиения на виды износа.

***Метод разбиения на виды износа***

Определение износа этим методом производится путем разбиения его на три компоненты:

* физический износ;
* функциональный износ;
* внешний износ.

По возможности устранения того или иного компонента совокупного износа различают устранимый и неустранимый износы.

* неустранимый – затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена;
* устранимый – затраты на исправление меньше, чем добавленная стоимость.

*Физический износ.* Может быть определен путем непосредственного обследования здания. Значения величин износа будут определяться опытом и знаниями оценщика. В ряде случаев для этой работы могут быть привлечены специалисты.

*Функциональный износ*. Это несоответствие оцениваемого объекта современным стандартам. Причиной может быть как недостаток, так и избыток каких-либо элементов.

*Внешний износ.* Вызывается факторами, внешними по отношению к собственности. Такими факторами являются промышленные предприятия по отношению к недвижимости, сейсмическая и экологическая обстановка и др. Данный вид износа присущ недвижимости только в силу ее месторасположения. Внешний износ может также вызываться конкуренцией на местном рынке недвижимости вследствие избыточного предложения объектов недвижимости.

В данной работе стоимость земельного участка не учитывается при нахождении стоимости объекта недвижимости исходя из затратного подхода.

Произведем расчет стоимости объекта недвижимости исходя из затратного подхода:

1. Вед – определяем исходя из сборника УПВС. Находим в 26 сборнике УПВС Отдел VII «Предприятия торговли и общественного питания» таблицу 112 («Магазины продовольственные, промтоварные и смешанной торговли одноэтажные») из которой устанавливаем, что типовой объект УПВС практически полностью идентичен оцениваемому. Представим описание типичного объекта:

«Здания без подвала с охлаждаемыми камерами. Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные. Перегородки кирпичные, деревянные и гипсолитовые. Чердачное перекрытие железобетонное. Полы мозаичные, плиточные, дощатые и цементные. Кровля рулонная. Отделка - повышенного качества. Здания оборудованы центральным отоплением, водопроводом, канализацией, вентиляцией, электроосвещением и холодильными устройствами. Группа капитальности I.»

Далее приведем выдержку из таблицы 112:

|  |  |
| --- | --- |
| Территориальные пояса | Объем зданий, в куб.м., до … |
| 500 |
| а |
| 1 | 46,5 |
| 2 | 49,3 |
| … | … |
| 9 | 130 |

Так как наш объект находится в 1-ом территориальном поясе (г. Москва), его строительный объем не превышает 500 куб .м., то

Вед = 46,5 руб.

Для расчета физического износа выпишем из таблицы 91А «Удельные веса конструктивных элементов в процентах»:

|  |  |
| --- | --- |
| Фундаменты | 6 |
| Стены и перегородки | 22 |
| Перекрытия | 14 |
| Крыши | 5 |
| Полы | 3 |
| Проемы | 9 |
| Отделочные работы | 4 |
| Внутренние санитарно-технические и электрические устройства | 28 |
| Прочие работы | 9 |

1. Vстр – определим, умножив 127 кв.м. на 2,5м, получим 318 куб.м.
2. Кп и Кн равны 1, так как никакого несоответствии между оцениваемым объектом и типичным не наблюдается.
3. Км – для г. Москвы данный коэффициент составляет 1.
4. Кв = К69-84К84-2004. К69-84 = 1,18.

К84-2004 = 38,4641,01151,0111,011,009 (на апрель2004) = 40,1. Согласно таблицам 2.2. и 2.6. информационно-аналитического бюллетеня Ко-Инвест №46.

1. Кпз= 1,2. Кндс = 1,18.

С учетом вышеизложенного рассчитаем ПСЗ для объекта недвижимости:

ПСЗ = 46,5\*318\*1\*1\*1\*1,18\*40,1\*1,2\*1,18 = 990 760.

Вычислим износ объекта недвижимости:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Конструктивный элемент | Уд. вес., % | Износ, % | Средн.-взвеш.,% |
| Фундаменты | 6 | 25 | 1,50 |
| Стены и перегородки | 22 | 25 | 5,50 |
| Перекрытия | 14 | 15 | 2,10 |
| Крыши | 5 | 25 | 1,25 |
| Полы | 3 | 10 | 0,30 |
| Проемы | 9 | 20 | 1,80 |
| Отделочные работы | 4 | 15 | 0,60 |
| Внутренние санитарно-технические и электрические устройства | 28 | 25 | 7,00 |
| Прочие работы | 9 | 15 | 1,35 |
| ***Всего*** |  |  | 21,4 |

Функциональный и внешний износы равны 0, поэтому окончательная формула для расчета стоимости объекта недвижимости по затратному подходу определяется как:

**ПСЗ\*(1-Ф) = 990 760 \* (1-0,214) = 778 740 руб.**

**4.2. Оценка по сравнительному подходу**

Подход сравнительного анализа продаж – метод оценки стоимости объекта путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов с оцениваемым объектом после осуществления соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними.

Стоимость объекта недвижимости по данному подходу равна средневзвешенной цене аналогичного объекта с учетом поправок, учитывающих его отличие от оцениваемого объекта:

Сон = Рк D, где

Рк – продажная цена аналогичного объекта (совокупности однородных объектов аналогов);

D – сумма поправочных корректировок.

***Алгоритм сравнительного подхода оценки недвижимости***

1. Выявляются недавние продажи сопоставимых объектов на соответствующем рынке. Источники информации:
	1. собственное досье оценщика;
	2. internet, электронная база данных;
	3. досье брокеров по недвижимости;
	4. страховые компании и т.д.
2. Проверка информации о сделках
3. Корректировка стоимости сопоставимых объектов. Трудно найти два абсолютно похожих объекта, поэтому для сопоставления необходимо скорректировать стоимость объектов.

В результате исследования информации представленной в Интернете на таких сайтах как www.subarenda.ru, www.izrukvruki.ru и т.д. были выявлены следующие объекты, по своим свойствам аналогичные оцениваемому:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | *местополож.* | *коммун. устройства* | *благоустр. внешнее* | *состояние здания* | *площадь* | *внутр. отделка* | *инж. оборудование* | *этаж* | *цена* |
| объект №1 | ВАО, ул. Большая косинская, д. 16 | телефон | парковка | удовлетв | 1 152 | улучшен. | все основные виды | 1 | 900 000 |
| объект №2 | ВАО, ул. Новокосинская | телефон | парковка отсутствует | удовлетв | 140 | простая | все основные виды | 1 | 60 000 |
| объект №3 | ВАО, ул. Новокосинская | телефон | парковка | новое | 610 | еврорем. | все основные виды | 1 | 732 000 |
| объект №4 | ЮВАО, ул. Рязанский просп. | телефон | парковка отсутствует | удовлетв | 438 | улучшен. | все основные виды | 1 | 394 200 |
| объект №5 | ЮВАО, ул. ул. Рязанский просп. | телефон | парковка отсутствует | удовлетв | 270 | улучшен. | все основные виды | 1 | 283 500 |

Характеристика оцениваемого объекта:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *местополож.* | *коммун. устройства* | *благоустр. внешнее* | *состояние здания* | *площадь* | *внутр. отделка* | *инж. оборудование* | *этаж* |
| ВАО, ул. Большая Косинская, д. 13 | телефон | парковка, охрана отсутствуют | хорошее | 127 | евроремонт. | все основные виды | 1 |

Введем корректировки для объектов относительно оцениваемого (К1, К2,…, К8) в процентах:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | *местополож.* | ***К1*** | *коммун. устройства* | ***К2*** | *благоустр. внешнее* | ***К3*** | *состояние здания* | ***К4*** | *площадь* | ***К5*** | *внутр. отделка* | ***К6*** | *инж. оборудование* | ***К7*** | *этаж* | ***К8*** |
| объект №1 | ВАО, ул. Большая косинская, д. 16 | **0** | телефон | **0** | парковка | **-5** | удовлетв | **+10** | 1 152 | **+5** | улучшен. | **+10** | все основные виды | **0** | 1 | **0** |
| объект №2 | ВАО, ул. Новокосинская | **+5** | телефон | **0** | парковка отсутствует | **0** | удовлетв | **+10** | 140 | **0** | простая | **+15** | все основные виды | **0** | 1 | **0** |
| объект №3 | ВАО, ул. Новокосинская | **+5** | телефон | **0** | парковка | **-5** | новое | **0** | 610 | **+5** | еврорем. | **0** | все основные виды | **0** | 1 | **0** |
| объект №4 | ЮВАО, ул. Рязанский просп. | **-15** | телефон | **0** | парковка отсутствует | **0** | удовлетв | **+10** | 438 | **+5** | улучшен. | **+10** | все основные виды | **0** | 1 | **0** |
| объект №5 | ЮВАО, ул. ул. Рязанский просп. | **-15** | телефон | **0** | парковка отсутствует | **0** | удовлетв | **+10** | 270 | **0** | улучшен. | **+10** | все основные виды | **0** | 1 | **0** |

Валовые корректировки для каждого объекта составляют:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | объект№1 | объект№2 | объект№3 | объект№4 | объект№5 |
| Валовые корректировки | 30 | 30 | 15 | 35 | 35 |

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

, где

Vi,  - соответственно, i-ая валовая корректировка и сумма валовых корректировок;

n – количество объектов аналогов.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | объект№1 | объект№2 | объект№3 | объект№4 | объект№5 |
| Веса | 0,20 | 0,20 | 0,22 | 0,19 | 0,19 |

Окончательно получаем:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | *Цена за объект* | *Цена**за 1 кв.м.* | *Чистая**корр.* | *Итого**за 1 кв.м.* | *Вес* | *Ст-ть* *1 кв.м. объекта оценки* |
| объект №1 | 900 000 | 780 | +20 | 936 | 0,20 | 975 |
| объект №2 | 60 000 | 430 | +30 | 559 | 0,20 |
| объект №3 | 732 000 | 1200 | +5 | 1 260 | 0,22 |
| объект №4 | 394 200 | 900 | +10 | 990 | 0,19 |
| объект №5 | 283 500 | 1050 | +5 | 1 103 | 0,19 |

Переведем окончательную стоимость объекта оценки, полученную сравнительным подходом, в рублевый эквивалент (курс доллара = 28,5 руб.):

**975\*127\*28,5 = 3 529 000 руб.**

**4.3. Оценка по доходному подходу**

Недвижимость обладает свойством приносить доход своему владельцу. Это одна из причин, почему люди покупают недвижимость. Среди методов оценки доходной недвижимости можно выделить три основных:

* метод валовой ренты;
* метод прямой капитализации;
* метод капитализации дохода (метод дисконтирования денежных потоков).

В данной работе будет использоваться метод прямой капитализации. Под капитализацией дохода понимается получение текущей стоимости будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Базовыми понятиями в методах капитализации являются понятия чистого операционного дохода (NOI, или ЧОД) и ставки капитализации R.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле:



Понятие ЧОД используется только в теории оценки недвижимости. Другие участники рынка (риэлторы, аудиторы, налоговые инспекторы и т.д.) не используют такого понятия, поэтому важно иметь о нем четкие представления.

ЧОД (NOI) – это рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого годового дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех операционных расходов и резервов.

Последовательность расчета ЧОД (NOI) следующая:

1. Определяется потенциальный валовый доход (ПВД) от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной ставки арендной платы.
2. Определяем эффективный валовый доход (ЭВД) посредством вычитания из ПВД предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого ЭВД вычитаются все годовые прогнозируемые расходы (операционные), к которым относятся постоянные и переменные расходы, а также резервы.

К постоянным расходам относятся расходы, которые не зависят от степени загруженности объекта недвижимости. К ним можно отнести:

* + налоги на имущество;
	+ арендная плата за использование земельного участка;
	+ страховые взносы и т.д.

К переменным (эксплуатационным) расходам относятся традиционные расходы на содержание недвижимости, предоставление услуг арендаторам и поддержание устойчивого потока доходов.

Ниже приведен неполный перечень операционных расходов:

* коммунальные услуги;
* зарплата персонала;
* содержание помещения в надлежащем состоянии и т.д.

Наиболее сложным вопросом оценки доходной недвижимости является определение ставки капитализации R. Простейшим и наилучшим способом является расчет данной ставки методом кумулятивного построения:

R = , где

 - процентная ставка по высоконадежным (практически безрисковым) ценным бумагам ;

 - премия за риск вложения в доходную недвижимость;

 - премия за низкую ликвидность объекта;

 - премия за некачественный менеджмент.

 - норма возврата капитала, рассчитанная по методу Ринга.

**Расчет стоимости объекта недвижимости по доходному подходу**

Определим ставку арендной платы за объект недвижимости, на основании сравнительного анализа информации полученной на таких сайтах, как www.subarenda.ru, www.izrukvruki.ru, www.ren-tek.ru и т.д.:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | *местополож.* | *коммун. устройства* | *благоустр. внешнее* | *состояние здания* | *площадь* | *внутр. отделка* | *инж. оборудование* | *этаж* | *цена* |
| объект №1 | ВАО, ул. Большая Косинская | телефон | парковка, охрана отсутствуют | удовлетв. | 500 | улучшен. | все основные виды | 1 | 300 |
| объект №2 | ВАО, Носовихинское шоссе | телефон | парковка, охрана отсутствуют | удовлетв | 150 | улучшен | все основные виды | 1 | 370 |
| объект №3 | ВАО, ул. Привольная | телефон | парковка, охрана отсутствуют | удовлетв | 328 | улучшен. | все основные виды | 1 | 290 |
| объект №4 | ВАО, ул. Привольная | телефон | парковка, охрана отсутствуют | удовлетв | 61 | улучшен. | все основные виды | 1 | 320 |
| объект №5 | ЮВАО, ул. Рязанский пр-кт | телефон | парковка, охрана отсутствуют | удовлетв | 84 | еврорем. | все основные виды | 1 | 530 |

Характеристика оцениваемого объекта:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *местополож.* | *коммун. устройства* | *благоустр. внешнее* | *состояние здания* | *площадь* | *внутр. отделка* | *инж. оборудование* | *этаж* |
| ВАО, ул. Большая Косинская, д. 13 | телефон | парковка, охрана отсутствуют | хорошее | 127 | евроремонт. | все основные виды | 1 |

Введем корректировки для объектов относительно оцениваемого (К1, К2,…, К8) в процентах:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | *местополож.* | ***К1*** | *коммун. устройства* | ***К2*** | *благоустр. внешнее* | ***К3*** | *состояние здания* | ***К4*** | *площадь* | ***К5*** | *внутр. отделка* | ***К6*** | *инж. оборудование* | ***К7*** | *этаж* | ***К8*** |
| объект №1 | ВАО, ул. Большая Косинская | **0** | телефон | **0** | парковка, охрана отсутствуют | **0** | удовлетв. | **+10** | 500 | **+5** | улучшен. | **+10** | все основные виды | **0** | 1 | **0** |
| объект №2 | ВАО, Носовихинское шоссе | **-5** | телефон | **0** | парковка, охрана отсутствуют | **0** | удовлетв | **+10** | 150 | **0** | улучшен | **+10** | все основные виды | **0** | 1 | **0** |
| объект №3 | ВАО, ул. Привольная | **0** | телефон | **0** | парковка, охрана отсутствуют | **0** | удовлетв | **+10** | 328 | **+5** | улучшен. | **+10** | все основные виды | **0** | 1 | **0** |
| объект №4 | ВАО, ул. Привольная | **0** | телефон | **0** | парковка, охрана отсутствуют | **0** | удовлетв | **+10** | 61 | **0** | улучшен. | **+10** | все основные виды | **0** | 1 | **0** |
| объект №5 | ЮВАО, ул. Рязанский пр-кт | **-20** | телефон | **0** | парковка, охрана отсутствуют | **0** | удовлетв | **+10** | 84 | **0** | еврорем. | **0** | все основные виды | **0** | 1 | **0** |

Валовые корректировки для каждого объекта составляют:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | объект№1 | объект№2 | объект№3 | объект№4 | объект№5 |
| Валовые корректировки | 25 | 25 | 25 | 20 | 30 |
| Веса | 0,20 | 0,20 | 0,20 | 0,21 | 0,19 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | *Ставка**за 1 кв.м.* | *Чистая**корр.* | *Итого**за 1 кв.м.* | *Вес* | *Ставка* *ар. платы объекта оценки* |
| объект №1 | 300 | +25 | 375 | 0,20 | 403 |
| объект №2 | 370 | +15 | 423 | 0,20 |
| объект №3 | 290 | +25 | 363 | 0,20 |
| объект №4 | 320 | +20 | 384 | 0,21 |
| объект №5 | 530 | -10 | 477 | 0,19 |

ПВД = 403\*127 = 51 180;

Принимаем коэффициенты недозагрузки площадей, потери от недоплат и т.д. равными 1, то есть: ЭВД = ПВД = 51 180. Предполагается, что сумма операционных и постоянных расходов составляет примерно 20% от ЭВД, поэтому:

ЧОД = ЭВД – 20% = 40 945;

Согласно информации, представленной на www.expert.ru, средняя ставка процента по еврооблигациям со сроком погашения в 2030 году за апреля месяц составляет 7 %. Норма возврата капитала по методу Ринга равна величине обратной оставшемуся сроку эксплуатации здания. Так как физический износ объекта составляет 21,4%, а нормативный срок службы порядка 125 лет (I-ая группа капитальности), то норма возврата капитала составит:

=

R = 7% + 3% + 5% + 2% + 1% = 18%.

Таким образом, определим окончательно стоимость по доходному подходу:

**6 483 000 руб.**

5. Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта недвижимости

В следствии того, что затратный подход в наибольшей степени отклоняется от значения рыночной стоимости, ему присваивается вес в размере 10% от итоговой стоимости объекта недвижимости. Сравнительный и доходный подходы примерно равнозначно дают объективное представление о рыночной стоимости, поэтому им присваивается вес в размере 45%.

Итоговая стоимость объекта недвижимости составляет:

**778 740\*0,1+3 529 000\*0,45+6 483 000\*0,45 = 77 874 + 1 588 050+ +2  917 350 = 4 583 270 руб.**

Список литературы и информационных источников

1. «Экономика и управление недвижимостью», под общ. редакцией П.Г. Грабового, АСВ. 1999.
2. «Экономика недвижимости», А.Б. Крутик, М.А. Горенбургов, Лань. 2001.
3. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Д. Фридман, Н. Ордуэй, Дело. 1997.
4. «Рынок и оценка недвижимости в России», Новиков Б.Д., Экзамен. 2000.
5. Сборник Укрупненных Показателей Восстановительной Стоимости 1969 года.
6. Интернет-сайты: www.izrukvruki.ri, www.ren-tek.ru, www.subarenda.ru.