

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества и согласование результатов оценки

Преподаватель кафедры
экономики таможенного дела

Баранова Алина Владимировна

500-13-57

604 Б

Принципы оценки недвижимости и их взаимосвязи



МЕТОДЫ

определения рыночной стоимости недвижимости

- конкретные способы применения принципов оценки,
способы расчета величины денежного эквивалента ценности
недвижимости

Затратный метод

- Основан на расчете затрат восстановления (замещения) оцениваемого объекта с учетом износа и отдельной оценки рыночной стоимости земли

Метод сравнительного анализа продаж (рыночный)

- Основан на принципе замещения
- Рациональный покупатель не заплатит за товар больше, чем его цена на рынке

Доходный метод

- Цена недвижимости определяется на основе текущей стоимости будущих выгод, которые принесут эксплуатация и возможная перепродажа

Задача

- Оценить объект недвижимости с валовым доходом = 150 000 у.е.
- В банке данных имеются сведения о недавних проданных аналогах:

Аналоги :	Цена продажи	Потенциальны й валовой доход
А	800 000 у.е.	160 000 у.е.
В	950 000 у.е.	175 000 у.е.
С	650 000 у.е.	135 000 у.е.

Доходный метод оценки недвижимости

2. Метод прямой капитализации

применяется, когда имеются стабильные равномерные денежные потоки в течение неограниченного периода времени

Капитализация – это процесс пересчета потока будущих доходов в конечную величину, равную их текущей стоимости

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{R}$$

где R – коэффициент капитализации, %

$$\text{ЧОД} = C \times R$$

=>

$$R = \frac{\text{ЧОД}}{C}$$

Задача

- Определить стоимость магазина, ожидаемая годовая прибыль от которого 65 000 у.е.
- На рынке недвижимости эксперт-оценщик обнаружил следующие достоверные данные:

Аналоги :	Прибыль или ЧОД	Цена продажи
А	72 000 у.е.	600 000 у.е.
В	82 000 у.е.	750 000 у.е.
С	47 250 у.е.	450 000 у.е.

Доходный метод оценки недвижимости

3. Метод дисконтирования будущих денежных потоков

позволяет учесть:

- изменения ставки капитализации или доходности объекта с течением времени

$$C = \sum_{t=0}^T \frac{CF_t}{(1+r)^t} = \sum_{t=0}^T CF_t \times \frac{(1+r)^t - 1}{(1+r)^t \times r}$$

и

где CF_t – денежный поток за период времени t
 t – период получения денежного дохода
 r – ставка процента

Задача

- Определить текущую стоимость объекта недвижимости, если ожидается доход 250 000 у.е. в год в течении 5 лет при норме доходности 20 % годовых.

Затратный метод оценки недвижимости

ЭТАП

Ы:

1. Оценка текущей стоимости замещения (восстановления) здания, сооружения

- 1) метод сравнительной ед. измерения или удельной стоимости
- 2) поэлементный метод (метод разбивки на компоненты)
- 3) сметный метод (метод количественного анализа)
- 4) индексный метод

2. Определение износа

- 1) метод деления
- 2) метод срока жизни
- 3) рыночный метод

$$\frac{\text{Износ}}{\text{Стоимость восстановления}} = \frac{\text{Эффективный возраст}}{\text{Экономический возраст}}$$

3. Корректировка рассчитанной стоимости восстановления (замещения) на величину износа и получения текущей стоимости здания или сооружения

Текущая ст-ть = ст-ть восстановления (замещения) – износ

4. Определение стоимости земельного участка

5. Определение стоимости недвижимости

Ст-ть недвижимости = текущая ст-ть + ст-ть земельного участка + прибыль предпринимателя

Задача

- Срок экономической жизни здания 120 лет.
- Оценить эффективный возраст здания по результатам продажи, если стоимость продажи 75 000 \$,
стоимость участка 17 000 \$,
а стоимость восстановления 74 000 \$.
Прибыль предпринимателя считать равной 0.

Метод сравнительного анализа продаж (рыночный метод)

ЭТАП

1. Сбор информации о недавних продажах на рынке и отбор продаж объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом
2. Проверка полученной информации
3. Проведение сравнительного анализа продаж аналогичных объектов с оцениваемым по условиям продаж, месторасположению, физическим характеристикам
4. Проведение корректировки цен продаж по сопоставимым объектам в соответствии с имеющимися между ними различиями (в денежном выражении или в %)
5. Согласование скорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта

2 способа внесения поправок

- на кумулятивной основе (перемножение)
для поправок, отражающих условия сделки
 - на передаваемые права
 - на условия финансирования
 - на условия продажи
 - на время продажи
- на независимой основе (суммирование)
для поправок, отражающих характеристики объекта
 - поправки на местоположение
 - связанные с физическими характеристиками
 - с экологией
 - с дополнительными элементами

Задача

- Определить стоимость оцениваемого объекта недвижимости

показатели	аналог	Корректировки на независимой основе
цена	50 000 у.е.	?
дата	6 мес. назад	+ 5 %
местоположение	На 8 % лучше	- 8%
удобства	На 10% хуже	+ 10%
состояние	На 4% хуже	+ 4%

ЗАДАЧА для самостоятельной работы

- Собственник пожелал продать свой магазин и предоставил оценщику следующую информацию:
- Ежемесячный ПВД = 8 500 \$
- Потери за месяц = 300 \$
- Текущие операционные расходы = 20% от ДВД
- Налогообложение и выплата долга = 1/5 ДВД
- **Определить оценочную стоимость магазина, если коэффициент капитализации = 11% годовых**

ЗАДАЧА для самостоятельной работы

- Площадь здания, подлежащая аренде = 10 000 м²
- из них 400 м² свободны
- Арендная ставка = 12 \$ за м²
- Операционные расходы = 45% ПВД
- **Определить ПВД, ДВД, ЧОД?**

ЗАДАЧА для самостоятельной работы

- **Определить ЧОД и ЧДП**
- Месячная рента = 300 \$ за м²
- Текущие ставки при недогрузке = 16%
- Здание состоит из 3 секций
- Площадь каждой секции = 500 м²
- Плата управляющему = 4 % от ДВД в месяц
- Управляющий получает доп. Вознаграждение в 1000 \$ в год
- На ремонт здания тратится 3% от ДВД
- Юристу и бухгалтеру собственник оплачивает 5000\$ в год
- Остальные расходы = 10% jn LDL
- Ежегодно на налоги и обслуживание долга тратится 90 000\$