**Введение**

В оценочной практике существуют различные виды стоимости. Стоимость недвижимости подразделяется на следующие виды:

* рыночная стоимость;
* инвестиционная стоимость;
* ликвидационная стоимость;
* кадастровая стоимость.

1. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

2. При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки — инвестиционной недвижимости для получения дохода в виде арендной платы и прироста стоимости. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

3. При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

4. При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

1. **Основные подходы оценки недвижимости**

* Доходный подход

Доходный подход является одним из наиболее применяемых методов оценки недвижимости в оценочной практике на сегодняшний день.

Суть метода — доходный подход оценивает стоимость недвижимости, как текущую стоимость будущих денежных потоков. При этом данный подход отражает уровень риска для оцениваемого объекта недвижимости, а также качество и количество дохода, который сможет принести объект оценки в течение срока службы.

При расчёте доходным подходом используются следующие методы: метод капитализации доходов и метод дисконтирования денежных потоков.

* Затратный подход

Затратный подход (подход на основе активов) — совокупность методов оценки, в которых стоимость объекта равна сумме стоимости земельного участка и стоимости воспроизводства (замещения) всех улучшений, за вычетом накопленного износа, и стоимости обязательств, то есть стоимость объекта оценки зависит от стоимости создания аналогичного объекта. Данный подход применяется для оценки отдельно стоящих зданий, домовладений.

* Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами — аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом — аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**1.1 Затратный подход**

Затратный подход предусматривает оценку стоимости полного воспроизводства или стоимость полного замещения оцениваемого объекта недвижимости, затем вычитание величину физического, морального и экономического износа и, наконец, добавляют к полученной таким образом величине рыночную стоимость земельного участка, как незастроенного.

Важным и сложным элементом затратного подхода является определение износа. Известно, что износ – это утрата полезности и снижение стоимости объекта недвижимости под действием различных причин

Затратный подход предусматривает выполнение следующих обязательных операций:

* оценка восстановительной стоимости оцениваемого здания;
* оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);
* расчет выявленных видов износа;
* оценка рыночной стоимости земельного участка;
* расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Применение затратного подхода предпочтительнее, а иногда и единственно возможно в следующих случаях:

когда оцениваются новые или недавно построенные объекты;

в случае, когда необходим анализ наилучшего и наиболее эффективного использования здания;

когда необходимо технико-экономическое обоснование нового строительства;

для оценки в целях выделения объектов налогообложения (здание, земельный участок);

для оценки в целях страхования;

в случае если ощущается недостаток информации для использования других подходов к оценке.

Существуют три основных метода определения восстановительной стоимости (стоимости замещения) объекта недвижимости.

1. Метод сравнительной единицы (или метод удельной стоимости), при котором скорректированная стоимость единицы измерения умножается на количество единиц оцениваемого объекта недвижимости.

Единицами измерения могут быть квадратные или кубические метры. 1 место и пр. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости.

2. Метод разбивки по компонентам, основанный на определении компонентов недвижимого имущества и умножении их на укрупненные стоимостные показатели.

В качестве компонентов могут выступать: фундамент, стены и перегородки, перекрытия (покрытия), кровля, полы, проемы, отделочные работы, инженерное оборудование, оплата труда и пр. Укрупненные показатели могут быть рассчитаны на 1 м3, 1 м2, 1 погонный метр,1 норма-час и т.д.

3. Метод количественного обследования заключается в составлении объектных и сводных смет строительства оцениваемого объекта, как если бы он строился вновь.

Определение износа объекта недвижимости.

В оценочной деятельности износ рассматривается как основной фактор стоимости объекта недвижимости при применении затратного подхода. Здесь износ используется для учета различий в характеристиках нового и оцениваемого объекта недвижимости. Учет износа объекта – это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания (определенной с помощью затратного подхода) для определения текущей стоимости оцениваемого объекта.

Понятие «износ», используемое в оценочной деятельности необходимо отличать от понятия «амортизация», применяемого в бухгалтерском учете. Амортизация в бухгалтерском учете – это процесс распределения первоначальных затрат, связанных с приобретением объекта, как весь срок его службы, без определения его текущей стоимости.

Как известно, существуют три виды износа: физический, функциональный и внешний (экономический).

Физический износ отражает снижение работоспособности объекта недвижимости в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. Физический износ учитывается в нормах амортизационных отчислений.

На практике используются четыре основные метода расчета физического износа зданий: экспертный, стоимостной, нормативный (или бухгалтерский) и метод расчета срока жизни здания.

Следует отметить, что физический износ может быть устранимым и неустранимым.

Устранимый физический износ предполагает, что затраты на текущий ремонт меньше, чем добавленная при этом стоимость объекта.

Физический износ считается неустранимым, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена к объекту. Любой недостаток объекта в принципе можно исправить, но при этом затраты на исправление не должны превышать предполагаемой выгоды.

Функциональное устаревание (или функциональный износ) объекта заключается в том, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Такой вид износа (может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении и т.д.) обусловлен, в основном, влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ в отечественной практике именуется моральным износом и так же, как и физический износ может быть устранимым и неустранимым.

Экономический износ или износ внешнего воздействия – это снижение стоимости здания вследствие негативного изменения его внешней среды обусловленного экономическими, политическими или другими факторами. Причинами внешнего износа могут являться как общий упадок района в котором находится объект, так и действия правительства или местной администрации в области налогообложения, страхования; прочие изменения на рынке занятости, отдыха, образования и т.д.

Существенным фактором, влияющим на величину внешнего износа, является непосредственная близость к «малопривлекательным» природным или искусственным объектам – болотам, очистным сооружениям ресторанам, танцевальным площадкам, бензоколонкам, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

Добавление стоимости земли к стоимости замещения.

Данная операция является математической операцией в чистом виде и основана на сложении стоимости земли со стоимостью замещения с учетом износа для получения суммарной стоимости объекта недвижимости.

**1.2 Доходный подход**

Суть его заключается в том, что он связан с определением стоимости будущих доходов от использования объекта недвижимости. Технология использования доходного подхода оценки предусматривает выполнение пяти операций.

Основными этапами оценки недвижимости доходным подходом являются:

Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов (ставка арендной платы) на рынке для сравнимых объектов;

Анализ потерь;

Рассчет издержек от эксплуатации оцениваемого объекта;

Определяется чистый операционных доход, который равен разнице валового потенциального доход за вычетом потерь и издерже

Преобразование чистого операционного дохода в стоимость объекта недвижимости.

Первая операция: определение будущего валового дохода. Основываясь на данных годовых балансовых отчетах по доходам и расходам предприятия за последние 3 года, оценщик определяет валовой доход.

Определение валового дохода включает:

1. Оценку потенциального валового дохода, т.е. дохода, который способен принести объект за год при условии полной загрузки площадей до вычета операционных издержек. Таким образом, потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности на оцениваемом объекте недвижимости.

2. Оценку действительного валового дохода, рассчитывается исходя из потенциального валового дохода. При этом из него вычитаются потери при сборе платежей, а также добавляется дополнительный доход от объекта недвижимости (например, от предпринимательской деятельности на территории объекта недвижимости или внутри него).

Вторая операция: вычитание операционных издержек. Оценщик анализирует операционные расходы, которые отражены в балансе предприятия. Данный вид издержек отражает затраты, необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, которая обеспечивает получение валового дохода.

Операционные издержки принято делить на:

- условно постоянные, которые не зависят от степени эксплуатации объекта недвижимости (например, налог на имущество, страховые взносы и т.д.);

- условно-переменные, которые изменяются в зависимости от степени использования и загрузки объекта недвижимости (например, плата за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора и т.д.);

- резервы на замещение – на замену на протяжении экономической жизни объекта недвижимости отдельных его элементов (конструктивных , эксплуатационных и интерьерных), особенно тех, которые наиболее подвержены износу (например, кровля, сантехника, лифтовое оборудование).

Третья операция: определение и корректировка чистого (операционного) дохода. Корректировка чистого дохода определяется индивидуальными характеристиками предпринимателя.

Четвертая операция: оценка и мультипликатор гудвилл. Гудвилл определяется как «привилегии, передаваемые продавцом бизнеса покупателю; список клиентов или покупателей, признаваемый как отдельный элемент стоимости бизнеса» (Оксфордский словарь английского языка). Международный комитет по стандартам бухгалтерского учета считает, что гудвилл это «разница между стоимостью бизнеса как единого целого и рыночной ценой его активов». Оба определения характеризуют дополнительную стоимость, полученную в результате индивидуальных особенностей ведения бизнеса и добавленную к стоимости оцениваемой недвижимости.

Пятая операция: определение окончательной стоимости недвижимости.

При этом могут использоваться следующие методы:

1. Метод капитализации доходов (метод прямой капитализации).

2. Метод дисконтированных денежных потоков.

3. Техника остатка.

Для понимания сущности методов оценки объектов доходной недвижимости необходимо рассмотреть функции сложного процента, которые характеризуют количественные изменения стоимости денег во времени. К таким функциям общепринято относятся:

1. Будущая стоимость единичного вложения – определяет величину будущей стоимости денежной единицы через n периодов при сложном проценте:

An=(1+i)^n

где i – фактическая ставка сложного процента

2. Текущая стоимость единичного вложения – соотвествует сегодняшней стоимости денежной единицы, получаемой через n периодов при заданных процентах годовых:

An=i/(1+i)^n

3. Текущая стоимость единичного вложения за период – определяет настоящую стоимость серии будущих равных единичных платежей в течении n периодов при ставке сложного процента i:

An=(1-1/(1+i)^n)/i

4. Будущая стоимость единичного вложения за период – показывает какова будущая стоимость серии будущих равных единичных платежей в течении n периодов при ставке сложного процента i:

An=((1+i)^n -1)/i

5. Фактор амортизации единичного вложения – показывает, каков должен быть размер платежей в течение n периодов, чтобы их настоящая стоимость при норме процента i была равна 1:

1/ An=i/((1+i)^n -1)

6. Фактор фонда возмещения – рассчитывает величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали бы на счету к концу срока аннуитета 1 денежную единицу.

**1.2.1 Метод капитализации доходов**

Суть метода капитализации доходов — определение стоимости объекта недвижимости происходит путём преобразования годового чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

C = NOI / Rk, где

C — стоимость объекта недвижимости (ден.ед)

NOI — Чистый операционный доход или ЧОД (Net operation income (NOI))

Rk — Коэффициент капитализации

Коэффициент капитализации — показатель отражающий отношение ожидаемого годового дохода (ЧОД) от стоимости недвижимости:

Rk = Rn + Nv, где

Rk — коэффициент капитализации

Rn — ставка доходности инвестора на вложенный капитал — ожидаемая инвестором норма доходности от инвестирования с учётом риска на рынке.

Nv — норма возврата капитала — процентная ставка которая обеспечивает возврат первоначальных инвестиций. Ставка разделяет доход на две части: возмещение капитальных вложений в недвижимость и получение дохода от владения объектом.

Метод капитализации доходов используется, если:

потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;

потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

**1.3 Сравнительный подход**

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Основным принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, который говорит о том, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенного того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно (или по которым существуют предложения на рынке);

Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектов;

На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов;

Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Основными критерииями выбора сопоставимых объектов (аналогов) являются:

* права собственности на недвижимость,
* условия финансирования сделки,
* условия и время продажи (предложения),
* местоположение объекта недвижимости,
* физические характеристики оцениваемого объекта.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);

последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

Для определения наиболее эффективного использования земельного участка оценщик может использовать две схемы, в соответствии с которыми либо участок рассматривается как незастроенный (условно свободный), либо анализируется наиболее эффективный вариант его использования с уже существующими строениями.

Анализ наиболее эффективного использования незастроенного участка предполагает рассмотрение вариантов, предусматривающих сохранение действующего назначения, постройку нового объекта, перепланировку земельного участка (разделение или укрупнение), а также продажу.

При оценке земли учитывают:

* местоположение, количественный и качественный состав коммуникаций
* возможность присоединения к существующим коммуникационным сетям, в случае если на земельном участке планируется строительство
* данные инженерно-геологических исследований (состояние и свойства грунта для прогнозирования возможного строительства и затрат на него)
* данные инженерно-геодезических исследований (рельеф местности для прогнозирования возможного строительства и затрат на него)
* конъюнктуру рынка (характера конкуренции продавцов и покупателей)
* ожидаемую величину, срок и вероятность получения прибыли от эксплуатации земельного участка при наиболее эффективном его использовании, без учета доходов от иных видов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Рыночная стоимость земли со временем изменяется, поэтому оценка земельных участков проводится по состоянию на конкретную дату. При изменении целевого назначения участка (разрешенного использования) его рыночная стоимость также изменяется.

Верный выбор варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку рыночной стоимости объекта недвижимости.

Понятие «наилучшего и наиболее эффективного использования», определяется как вероятное использование оцениваемого объекта с максимальной отдачей, причем непременными являются условия физической возможности, юридической допустимости и финансовой оправданности такого рода действий.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости пригорода и проведя анализ ближайшего окружения объекта оценки, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

При рассмотрении вариантов возможной застройки земельного участка все необходимые расчеты проводятся лишь в предположении того, что данный участок условно свободен от какой-либо застройки (т.е. условно незастроен).

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

1. ***Физическая возможность*** - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования.

Иными словами, под физической возможностью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка, характеристике грунтов. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

1. ***Допустимость с точки зрения законодательства*** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.
2. ***Финансовая целесообразность -*** допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

При анализе критерия финансовой оправданности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого земельного участка. Местоположение считается основным фактором, определяющим стоимость участка.

1. ***Максимальная продуктивность*** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить максимальный чистый доход собственнику, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Комбинация этих факторов дает максимальную расчетную величину стоимости земельного участка. Наиболее эффективное использование земельного участка может не совпадать с его текущим использованием.

При определении наиболее эффективного использования земельного участка следует принимать во внимание:

его целевое назначение и разрешенное использование

преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;

ожидаемые изменения на рынке земельных участков;

существующее использование земельного участка.

*Таким образом*, в результате проведённого анализа наиболее эффективного использования оцениваемого участка как незастроенного, учитывая все основные критерии мы можем с высокой долей вероятности определить наиболее целесообразный способ использования данного земельного участка, а, соответственно, дать наиболее адекватный ответ на вопрос о его стоимости.

**2.1 Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости**

Поскольку в процессе оценки объектов недвижимости наблюдается взаимодействие трех элементов – субъекта, объекта и рыночной среды – то специалистами, занимающимися оценкой объектов недвижимости выделено три группы принципов:

1. Принципы, основанные на представлениях пользователя;

2. Принципы, связанные с объектом недвижимости (прежде всего с землей) и его улучшением;

3. Принципы, связанные с рыночной средой;

Особое место занимает обобщающий принцип - принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

К конкретно оцениваемому объекту недвижимости могут быть применены сразу несколько принципов. В то же время, не в каждой ситуации, возникающей в процессе оценки можно применить эти принципы в полном объеме. Субъекты рынка недвижимости часто поступают, не руководствуясь разумными доводами. Один принцип может отодвинуть в сторону другой в зависимости от конкретной ситуации или действующего лица. Поэтому, вышеназванные группы принципов лишь отражают тенденцию экономического поведения субъектов недвижимости, а не гарантируют реальность такого поведения.

1. Принципы, основанные на представлениях пользователя – полезности; замещения; ожидания – позволяют, с точки зрения пользователя, определить полезность объекта, его приемлемую цену на рынке и ожидаемые выгоды от владения объектом недвижимости.

Недвижимость обладает стоимостью только в том случае, когда она может быть полезна потенциальному собственнику для реализации определенной экономической функции. Полезность объекта недвижимости – это его способность удовлетворить потребности пользователя в данном месте и в течение определенного периода времени. Этот принцип получил название «принцип полезности» и профессиональные оценщики широко пользуются им в своей практической работе.

Как правило, покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цену, запрашиваемую за другой соответствующий или вновь построенный объект с такой же полезностью. Этот подход заложен в так называемый «принцип замещения» и, как правило, он предполагает наличие вариантов для покупателя. «Принцип замещения» говорит о том, что стоимость оцениваемой недвижимости не должна превышать затрат на приобретение аналогичного объекта. Максимальная стоимость, оцениваемого объекта недвижимости определяется минимальной ценой приобретения аналогичного объекта.

Полезность объекта недвижимости связана со стоимостью прогнозируемых будущих выгод (ожидание доходов). Оценочный «принцип ожидания» говорит о том, что стоимость объекта недвижимости должна включать в себя текущую стоимость всех будущих доходов и учитывать постоянный рост этой стоимости под влиянием увеличения спроса и ограничения предложения.

Принципы, связанные с объектом недвижимости (прежде всего с землей) и его улучшением:

- остаточной продуктивности земли;

- предельной продуктивности (принцип вклада);

- возрастающего и уменьшающего дохода;

- сбалансированности;

- экономического размера;

- экономического разделения.

В нормальных условиях экономическая деятельность требует наличия четырех факторов производства, каждый из которых должен быть оплачен из доходов, создаваемых данной деятельностью. Схематично это можно представить следующим образом:

·труд как фактор производства, который должен компенсироваться заработной платой,

· капитал (деньги или то, что покупается за деньги), который должен компенсироваться процентами, дивидендами;

·предпринимательская деятельность, которая компенсируется прибылью,

· земля, которая компенсируется рентой.

Поскольку земля физически недвижима, то факторы труда, капитала и предпринимательской деятельности должны быть как-то связаны с ней. Это означает, что сначала производится компенсация за использование этих производственных факторов, а затем если какие-то деньги остались, то они выплачиваются собственнику земельного участка как рента. Земля, как и всякий объект недвижимости, имеет остаточную стоимость и стоит чего-либо только тогда, когда есть остаток, после оплаты других факторов производства. В этом смысле остаточная стоимость может быть приравнена к остаточной продуктивности земли, определяемой как чистый доход от использования участка земли после оплаты стоимости всех производственных факторов.

Используя оценочный «принцип остаточной продуктивности земли», собственник земельного участка при минимальных затратах на его обустройство может извлекать максимальный доход (удовлетворить конкретной недвижимостью особые потребности пользователя или путем выгодного для себя сочетания этих трех вариантов получить максимальный доход). При этом, конечно, следует помнить, что чистый доход собственник земельного участка получит только после того, как будут оплачены стоимость труда, капитала и предпринимательской деятельности. Практически этот принцип используется при определении целесообразности нового строительства.

Оценочный «принцип предельной продуктивности» характеризует дополнительный денежный вклад собственника в объект недвижимости, но не на сумму стоимости нового элемента недвижимости (например, не стоимость гаража, который пристраивается к дому), а на сумму, в которую оценивается объект недвижимости с учетом этого нового элемента (т.е. стоимость в целом дома с гаражом). Некоторые дополнительные элементы, действительно, могут увеличить стоимость объекта недвижимости на большую величину, чем затраты на создание этих дополнительных элементов, хотя есть и такие, которые фактически уменьшают стоимость.

Используя оценочный «принцип предельной продуктивности» и анализируя рыночную конъюнктуру, собственник недвижимости может получить дополнительный чистый доход, если своевременно будет включать в недвижимость либо изымать из нее конкретные объекты, памятуя о том, что улучшения объекта недвижимости обладают ценностью, когда они сопровождаются увеличением рыночной стоимости.

Суть «принципа возрастающего и уменьшающегося дохода» состоит в том, что по мере добавления капитала и труда к земле доходность будет увеличиваться до определенной величины и может наступить момент когда затраты будут превышать стоимость объекта недвижимости.

С учетом оценочного «принципа сбалансированности», владелец земельного участка может расширять производство на конкретной территории до масштабов, которые позволяют максимально повысить стоимость земли. Ибо для каждого типа землепользователя существуют оптимальная величина и соотношение между производственными факторами (т.е. застройкой земельного участка), при которых обеспечивается максимальная стоимость земли.

Оценочный «принцип экономического размера» участка земли позволяет определить приростную стоимость единого земельного участка, т.е. определить количество земли для обеспечения оптимального масштаба землепользования в соответствии с рыночной конъюнктурой в данном месте.

Приемлемый масштаб застройки земли определяется конкурентными условиями рынка и требованиями пользователей. Участок земли с хорошим местоположением может быть достаточно высоко оценен рынком недвижимости.

Недвижимостью могут владеть одновременно несколько собственников. Эти имущественные права, признаваемые законом, можно разделить или соединить таким образом, чтобы при реализации недвижимости ее общая стоимость увеличивалась.

Разделение имущественных интересов может происходить по-разному:

· физическое разделение участка земли;

· разделение времени (аренда, пожизненное владение, будущие имущественные права);

· разделение прав пользования (ограничение на использование объекта недвижимости);

· разделение по видам имущественных прав (совместная аренда, партнерство, доверительное управление, опционы, контракты с оговоренными условиями продажи);

· разделение по правам кредитора вступить во владение (первые закладные, «младшие» закладные, налоговые закладные, судебные залоги, участие в капитале).

«Принцип экономического разделения» применяется в том случае, если права на недвижимость можно разделить на два или более имущественных интереса, реализуя которые в разное время и разными частями, собственники имеют возможность увеличить общую стоимость недвижимого имущества.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости – это синтез принципов всех трех групп, которые были рассмотрены выше. Он позволяет оценщику выявить из возможных вариантов использования объекта недвижимости наилучший и наиболее доходный вариант и именно его использовать для оценки. Этот принцип предусматривает оценку участка земли, так, как если бы он был свободный (т.е. при оценке объекта речь идет в первую очередь о наибольшей доходности земельного участка, затем уже о доходности всего объекта недвижимости). При этом учитываются только те варианты использования объектов недвижимости, которые:

- во-первых, соответствуют юридическим нормам;

- во-вторых, реализация которых возможна физически;

- в-третьих, осуществимы финансово;

- в-четвертых, обеспечивают наивысшую стоимость объекта недвижимости (экономическая эффективность).

«Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования» является концептуальной моделью для анализа различных факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Эта модель рассматривает важные факторы физического, юридического, социального и экономического характера, которые влияют на стоимость недвижимости, т.е. является как бы связующим звеном между всеми оценочными принципами.

**3.Расчетная часть**

**3.1Общая характеристика объекта оценки**

**(основные факты и выводы)**

Таблица 1

|  |  |
| --- | --- |
| Адрес объекта | г.Минск, ул. Жилуновича, 2б |
| Собственник объекта | ЗАО «МРСУ-2» |
| Вид оцениваемой собственности | рыночная |
| Дата оценки | 01.04.2009 |
| Цель оценки | для продажи |
| Характеристика объекта оценки: | офис |
| площадь участка земли, м2 | 330 |
| площадь полезная, м2 | 260 (20\*13) |
| Местоположение объекта оценки | в районе средней отдаленности |
| Материал стен | панель |
| Состояние помещения | среднее |
| Базовая стоимость земли,руб./м² | 500 |
| Характер текущего использования объекта оценки | нежилое помещение |
| Валюта оценки | руб |
| **Стоимость участка земли как бы свободного** | **35 000** |
| **Строительные затраты руб. за 1 м2** | **10 500** |
| **Предпринимательская прибыль** | **30%** |
| **Полная восстановительная стоимость** | **2 730 000** |
| **Величина рыночной стоимости, определенная затратным методом, тыс.руб.** | **3 497 921** |
| **Величина рыночной стоимости, определенная методом сравнения продаж** | **3 843 844,51** |
| **Величина рыночной стоимости, определенная методом капитализации дохода** | **3 232 935,05** |
| **Согласованная величина рыночной стоимости** | **3 717 615,69** |

Таблица 2

|  |  |
| --- | --- |
| Адрес объекта | г.Минск, ул. Жилуновича, 2б |
| Собственник объекта | ЗАО «МРСУ-2» |
| Вид оцениваемой собственности | рыночная |
| Дата оценки | 01.04.2009 |
| Цель оценки | для продажи |
| Характеристика объекта оценки: | магазин |
| площадь участка земли, м2 | 330 |
| площадь полезная, м2 | 260 (20\*13) |
| Местоположение объекта оценки | в районе средней отдаленности |
| Материал стен | панель |
| Состояние помещения | среднее |
| Базовая стоимость земли,руб./м² | 500 |
| Характер текущего использования объекта оценки | нежилое помещение |
| Валюта оценки | руб |
| **Стоимость участка земли как бы свободного** | **=B13\*(330-260)** |
| **Строительные затраты руб. за 1 м2** | **10500** |
| **Предпринимательская прибыль** | **0,3** |
| **Полная восстановительная стоимость** | **=B17\*260** |
| **Величина рыночной стоимости, определенная затратным методом, тыс.руб.** | **=165 000+B19-Лист4!E13+819 000** |
| **Величина рыночной стоимости, определенная методом сравнения продаж** | **=1000\*Лист5!L5** |
| **Величина рыночной стоимости, определенная методом капитализации дохода** | **=Лист7!B13\*1000** |
| **Согласованная величина рыночной стоимости** | **=1000\*Лист8!B6** |

* 1. ***Анализ наилучшего и наиболее эффективного***

***использования (ННЭИ)***

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное и рентабельное на момент оценки. Это такое использование участка земли и расположенных на нем строений, которое обеспечит наиболее высокую отдачу сегодня или в ближайшем будущем.

При выполнении работы исходим из того, что вариант использования земли уже является наилучшим.

При анализе ННЭИ нежилого помещения необходимо учесть ожидаемую доходность объекта, основываясь на данных, таблицы 1. По предполагаемой доходности и основным характеристикам недвижимости выбираем вариант использования объекта оценки под склад, офис или магазин.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Рыночные ставки аренды недвижимости за месяц, руб./м²** | | | | Таблица 3 |
| Наименование объекта | Площадь, м² | Местоположение | | |
| Отдаленное | Средней отдаленности | Центр |
| Склад | до 100 | 130 | 140 | 180 |
|  | 100-500 | 120 | ***130*** | 180 |
|  | больше 500 | 110 | 130 | 160 |
| Офис | до 100 | 150 | 200 | 250 |
|  | 100-500 | 140 | ***180*** | 230 |
|  | больше 500 | 130 | 170 | 230 |
| Магазин | до 100 | 180 | 200 | 250 |
|  | 100-500 | 160 | ***170*** | 240 |
|  | больше 500 | 150 | 170 | 230 |

|  |
| --- |
| Максимальная рыночная ставка аренды на нежилые помещения площадью |
| 100-500 м², расположенные в районе средней отдаленности, наблюдается при использовании их под офис. Исходя из этого, наиболее эффективным будет вариант |
| использования объекта оценки под офис, который обеспечит наибольшую доходность. |
|  |
|  |

**3.3Оценка стоимости недвижимости**

В соответствии со стандартами оценки стоимости объектов гражданских прав для определения стоимости недвижимости используют три метода оценки: затратный, сравнительный, доходный.

***3.3.1. Оценка стоимости недвижимости затратным методом***

**Восстановительная стоимость** - это стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, с соблюдением таких же стандартов строительства и по такому же проекту, имеющее абсолютное соответствие и износ, как и оцениваемое здание.

**Заменяющая стоимость** - это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки сооружения с полезностью, равной полезности оцениваемого здания, с употреблением аналогичных материалов, стандартов, проекта и т.д.

Решение о том, какую стоимость взять за основу принимает оценщик.

Величина накопленного износа представляет собой сумму физического, функционального и внешнего экономического износов.

**Физический износ** – потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации: старение и изнашивание, разрушение, гниение, ржавение, конструктивные дефекты.

**Функциональный износ** – потеря стоимости в следствии относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он может быть вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по размеру, стилю, сроку службы.

Внешний (экономический) износ вызывается факторами из вне : изменение ситуации на рынке, изменение финансовых, законодательных и прочих условий, т.е. внешний износ не зависит от времени и присущ недвижимости в силу ее фиксированного местоположения (ближайшее окружение, район, город, транспорт).

**Рыночная стоимость** – это итоговая стоимость объекта недвижимости, которая рассчитывается как сумма восстановительной стоимости с учетом износа, стоимости земли и предпринимательской прибыли.

*Последовательность определения рыночной стоимости недвижимости затратным методом:*

1.Определяется стоимость участка земли как свободной и доступной для эффективного использования;

2.Оценивается восстановительная или заменяющая стоимость объекта на дату оценки. При оценке стоимости зданий следует рассматривать гипотетическую сделку, обеспечивающую получение зданий и сооружений в их текущем виде. Для этого из их стоимости нового строительства вычитаются компоненты, связанные с потерей стоимости в результате действия физического, функционального и внешнего устаревания.

При определении стоимости нового строительства можно рассматривать либо стоимость строительства точной копии объекта оценки, либо стоимость строительства современного здания, обеспечивающего аналогичную полезность. Выбор типа стоимости нового строительства, а также характеристики современного объекта замещения должны быть обоснованы в соответствии с конкретной ситуацией.

3. Рассчитываются косвенные затраты, имеющие место в период после окончания строительства и до начала его нормального функционирования.

4. Оценивается величина предпринимательской прибыли;

5. Определяется накопленный износ сооружения;

6. Оценивается восстановительная или заменяющая стоимость вспомогательных сооружений и их износ.

7. Оценивается рыночная (остаточная или действительная) стоимость полного права собственности недвижимости (т.е. итоговая стоимость объекта недвижимости = восстановительная стоимость – накопленный износ + стоимость земли + предпринимательская прибыль + косвенные затраты).

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.** Определение стоимости земельного участка: | | | | | | |  |  |
| **Сзем = Sзем·Цзем,** | | | | |  |  |  |  |
| где Sзем - площадь земельного участка, м² | | | | | |  |  |  |
| Цзем - цена земли, руб./ м² (500 руб./м²) | | | | | | |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***Сзем = 330\*500 =165 000 (руб.)*** | | | | |  |  |  |  |
| Схематическое расположение здания на земельном участке | | | | | | | |  |
|  | |  | | --- | |  | |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **2.** Определение полной восстановительной стоимости: | | | | | | | |  |
| **ПВС = Затр·Sп,** | | | | |  |  |  |  |
| где Затр - строительные затраты на возведение нежилых помещений, | | | | | | | | |
| аналогичных оцениваемому объекту, руб./ м² | | | | | | | |  |
| (для крупнопанельных зданий 10 500руб./м²) | | | | | | | |  |
| Sп - полезная площадь объекта, м² | | | | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ПВС= 10 500\*260 = 2 730 000 (руб.)*** | | | | |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **3.** Определение предпринимательской прибыли: | | | | | | |  |  |
|  | **П = ПВС· Пп,** |  |  |  |  |  |  |  |
| где Пп - процент предпринимательской прибыли (30%) | | | | | | | |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***П = 2 730 000\* 0,3 = 819 000 (руб.)*** | | | | |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **4.** Определение накопленного износа: | | | | | |  |  |  |
| **ΣИ = Ифиз + Ифунк + Ивнеш**, | | | | | |  |  |  |
| где Ифиз - физический износ объекта недвижимости, руб. | | | | | | | |  |
| Ифунк - функциональный износ объекта недвижимости, руб. | | | | | | | | |
| Ивнеш - внешний износ объекта недвижимости, руб. | | | | | | | |  |
| Оцениваемая недвижимость - достаточно новое здание, поэтому | | | | | | | | |
| величины внешнего и функционального типов износа равны нулю. | | | | | | | | |

1. Расчет физического износа

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | Таблица 4 |
| **Конструктивные элементы здания** | **Удельный вес, %** | **ПВС элемента, руб.** (ПВС·Удельный вес элемента) | **Износ, %** | **Износ, руб.** (ПВС элемента· % износа) |
| Фундамент | 5 | 136 500 | 8 | 10 920 |
| Стены и перегородки | 28 | 764 400 | 8 | 61 152 |
| Перекрытия | 17 | 464 100 | 6 | 27 846 |
| Кровля | 5 | 136 500 | 9 | 12 285 |
| Полы | 7 | 191 100 | 9 | 17 199 |
| Проемы | 10 | 273 000 | 10 | 27 300 |
| Отделочные работы | 7 | 191 100 | 10,5 | 20 066 |
| Инженерное оборудование | 13 | 354 900 | 8 | 28 392 |
| Прочие работы | 8 | 218 400 | 5 | 10 920 |
| **ИТОГО:** | **100** | **2 730 000** |  | **216 080** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | Таблица 5 |
| **Конструктивные элементы здания** | **Удельный вес, %** | **ПВС элемента, руб.** (ПВС·Удельный вес элемента) | **Износ, %** | **Износ, руб.** (ПВС элемента· % износа) |
| Фундамент | 5 | =$C$13\*B4/100 | 8 | =C4\*D4/100 |
| Стены и перегородки | 28 | =$C$13\*B5/100 | 8 | =C5\*D5/100 |
| Перекрытия | 17 | =$C$13\*B6/100 | 6 | =C6\*D6/100 |
| Кровля | 5 | =$C$13\*B7/100 | 9 | =C7\*D7/100 |
| Полы | 7 | =$C$13\*B8/100 | 9 | =C8\*D8/100 |
| Проемы | 10 | =$C$13\*B9/100 | 10 | =C9\*D9/100 |
| Отделочные работы | 7 | =$C$13\*B10/100 | 10,5 | =C10\*D10/100 |
| Инженерное оборудование | 13 | =$C$13\*B11/100 | 8 | =C11\*D11/100 |
| Прочие работы | 8 | =$C$13\*B12/100 | 5 | =C12\*D12/100 |
| **ИТОГО:** | **100** | **2730000** |  | **=СУММ(E4:E12)** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **6.** Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости: | | | | |
| **С = Сзем + ПВС - И + П** | | |  |  |
|  |  |  |  |  |
| ***С = 165 000 + 2 730 000 – 216 080 + 819 000 = 3 497 920(руб.)*** | | | | |

Последовательное применение принципов оценки в затратном методе позволяет сформулировать важный вывод, что стоимость строительства и рыночная стоимость – существенно различные понятия. Однако в большинстве случаев полученная затратным методом оценка является достаточной для вывода окончательной величины рыночной стоимости. Особенно это относится к новым или с небольшим сроком эксплуатации объектам, для которых величина стоимости строительства очень близка к рыночной стоимости.

***3.3.2. Оценка стоимости недвижимости сравнительным (рыночным) методом***

Сравнительный метод заключается в определении стоимости недвижимости на основе сравнительного анализа рыночных данных о продажах аналогичных (сопоставимых) объектов. При этом имеющиеся различия между сравниваемыми объектами, связанные с их индивидуальными особенностями, сглаживаются путем проведения соответствующей корректировке данных.

Данные о продажах сопоставимых объектов представлены в табл. 6

Таблица 6

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Объекты сравнения** | **Местоположение** | **Площадь, м2** | **Материал стен** | **Состояние помещения** | **Ц, тыс.руб.** | **Ц (с поправкой на площадь), тыс.руб.** | **Поправки в долях** | | **Ц (с поправкой по местоположению, и состоянию помещения), тыс.руб.** | **Поправки в долях** | **Скорректированная цена, тыс.руб.** |
| **по местоположению** | **по состоянию помещения** | **по материалу стен** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| Объект оценки | С/О | 260 | П | ср | 3 868 |  |  |  |  |  | **3844** |
| А1 | с/о | 270 | К | ср | 4260 | 4102 | 1,00 | 1,00 | 4102 | 0,95 | 3898 |
| А2 | с/о | 255 | К | пл | 3702 | 3775 | 1,00 | 1,09 | 4102 | 0,95 | 3898 |
| А3 | с/о | 258 | П | ср | 3868 | 3898 | 1,00 | 1,00 | 3898 | 1,00 | 3898 |
| А4 | о | 255 | П | ср | 3289 | 3353 | 1,15 | 1,00 | 3857 | 1,00 | 3857 |
| А5 | о | 265 | П | пл | 3382 | 3318 | 1,15 | 1,01 | 3857 | 1,00 | 3857 |
| А6 | о | 262 | К | ср | 3595 | 3568 | 1,15 | 1,00 | 4103 | 0,94 | 3857 |
| А7 | ц | 264 | К | ср | 4582 | 4513 | 0,90 | 1,00 | 4061 | 0,93 | 3777 |
| А8 | ц | 265 | К | пл | 4370 | 4288 | 0,90 | 1,05 | 4061 | 0,93 | 3777 |
| А9 | ц | 255 | П | ср | 4116 | 4197 | 0,90 | 1,00 | 3777 | 1,00 | 3777 |

Таблица 7

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Объекты сравнения** | **Местоположение** | **Площадь, м2** | **Материал стен** | **Состояние помещения** | **Ц, тыс.руб.** | **Ц (с поправкой на площадь), тыс.руб.** | **Поправки в долях** | | **Ц (с поправкой по местоположению, и состоянию помещения), тыс.руб.** | **Поправки в долях** | **Скорректированная цена, тыс.руб.** |
| **по местоположению** | **по состоянию помещения** | **по материалу стен** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| Объект оценки | С/О | 260 | П | ср | =Лист1!B20/1000 |  |  |  |  |  | **=(СУММ(L6:L14))/9** |
| А1 | с/о | =$C$5+10 | К | ср | 4260 | =F6/C6\*$C$5 | 1 | 1 | =I6\*H6\*G6 | =J8/J6 | =J6\*K6 |
| А2 | с/о | =$C$5-5 | К | пл | 3702 | =F7/C7\*$C$5 | 1 | =G6/G7 | =I7\*H7\*G7 | =J8/J7 | =J7\*K7 |
| А3 | с/о | =$C$5-2 | П | ср | 3868 | =F8/C8\*$C$5 | 1 | 1 | =I8\*H8\*G8 | 1 | =J8\*K8 |
| А4 | о | =$C$5-5 | П | ср | 3289 | =F9/C9\*$C$5 | 1,15 | 1 | =I9\*H9\*G9 | 1 | =J9\*K9 |
| А5 | о | =$C$5+5 | П | пл | 3382 | =F10/C10\*$C$5 | 1,15 | =G9/G10 | =I10\*H10\*G10 | 1 | =J10\*K10 |
| А6 | о | =$C$5+2 | К | ср | 3595 | =F11/C11\*$C$5 | 1,15 | 1 | =I11\*H11\*G11 | =J10/J11 | =J11\*K11 |
| А7 | ц | =$C$5+4 | К | ср | 4582 | =F12/C12\*$C$5 | 0,9 | 1 | =I12\*H12\*G12 | =J14/J13 | =J12\*K12 |
| А8 | ц | =$C$5+5 | К | пл | 4370 | =F13/C13\*$C$5 | 0,9 | =G12/G13 | =I13\*H13\*G13 | =J14/J13 | =J13\*K13 |
| А9 | ц | =$C$5-5 | П | ср | 4116 | =F14/C14\*$C$5 | 0,9 | 1 | =I14\*H14\*G14 | 1 | =J14\*K14 |

***1.Определение величины поправок***

Расчеты поправок проводить в относительных показателях (долях), при этом нужно придерживаться следующего правила:

Если оцениваемый объект лучше аналога по какому-либо параметру (местопо-ложение, материал стен, состояние помещения), то поправка по этому параметру, вносимая в цену аналога, будет больше единицы. И наоборот, если объект оценки хуже аналога, то величина поправки будет меньше единицы.

Существует пять возможных вариантов соотношений между оцениваемым и сопо-ставимым объектами.

***Поправка на местоположение***

Поправка по местоположению рассчитывается исходя из того, что различия в ценах аналогичных объектов недвижимости за счет местоположения следующее:

− 15% между расположенными в отдаленном районе и районе средней дальности;

− 10% между расположенными в центре города и районе средней отдаленности.

***Поправки на материал стен и состояние помещения***

При определении поправок на материал стен и состояние помещения учитывается:

− поправки определяются исходя из цен, приведенных к оцениваемому объекту по количественным характеристикам;

− объекты не должны отличаться по местоположению;

− при определении поправок по каждому району города необходимо делить цены объектов с одинаковыми параметрами на цены с отличающимися (например, цены КПД−на цены кирпичных; цены объектов, находящихся в плохом состоянии−на находящиеся в среднем).

***3.3.3 Оценка стоимости недвижимости доходным методом***

Доходный метод заключается в преобразовании в текущую стоимость недвижимости ожидаемых выгод, которые может принести использование или будущая продажа объекта с учетом риска.

Определение стоимости оцениваемой недвижимости выполняется по формуле

Сдп = ЧОД/СК =376,272/ 0,116 = **3233** тыс. руб., где

Сдп – стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная с применением доходного подхода;

ЧОД – чистый операционный доход от оцениваемого объекта недвижимости за год;

СК – ставка капитализации: СК = ЧОДi / Цi , где

i – сопоставимый объект, i = 1 … 9;

ЧОДi – чистый операционный доход за год от i – го объекта недвижимости, сопоставимого с оцениваемым (пр. 3);

Цi – цена продажи i – го объекта недвижимости, сопоставимого с оцениваемым (пр. 2);

***1. Этапы расчета ЧОД***

Для определения ЧОД следует рассчитать потенциальный и действительный валовые доходы от оцениваемого объекта.

*1. Расчет потенциального валового дохода (ПВД)*

Потенциальный валовый доход – это сумма всех ожидаемых поступлений от объекта . В работе необходимо определить годовой ПВД по формуле

ПВД = S \* A \* n = 260\*180\*12/1000 = 561,6 *тыс.руб,* где

A – арендная ставка в месяц за оцениваемое нежилое помещение, руб./м3,

S – площадь оцениваемой недвижимости;

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Расчет чистого операционного дохода оцениваемого нежилого помещения за год** | | | | | | | | |
| Таблица 8 | | | | | | | | |
| ***№ пп*** | ***Показатели*** | | | ***Ед.изм.*** | | ***Количество*** |
| 1 | Арендная плата за месяц | | | *руб/м2* | | 180 |
| 2 | Площадь оцениваемого объекта | | | *м2* | | 260 |
| 3 | ПВД за год | | | *тыс.руб* | | 561,6 |
| 4 | Потери от недозагрузки объекта недвижимости, смены арендаторов, недосбора арендной платы | | | *тыс.руб* | | 28,08 |
| 5 | ДВД за год | | | *тыс.руб* | | 533,52 |
| 6 | Расходы арендодателя | | | *тыс.руб* | | 157,248 |
| 7 | ЧОД | | | *тыс.руб* | | 376,272 |
| Таблица 9   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | ***№ пп*** | ***Показатели*** | ***Ед.изм.*** | ***Количество*** | | 1 | Арендная плата за месяц | *руб/м2* | 180 | | 2 | Площадь оцениваемого объекта | *м2* | 260 | | 3 | ПВД за год | *тыс.руб* | =D4\*D3\*12/1000 | | 4 | Потери от недозагрузки объекта недвижимости, смены арендаторов, недосбора арендной платы | *тыс.руб* | =0,05\*D5 | | 5 | ДВД за год | *тыс.руб* | =D5-D6 | | 6 | Расходы арендодателя | *тыс.руб* | =0,28\*D5 | | 7 | ЧОД | *тыс.руб* | =D7-D8 |   **Расчет ставки капитализации по сопоставимым продажам**  Таблица 10 | | | | | | | | |
| ***Аналоги*** | | ***ЧОДi, тыс.руб.*** | ***Цпi, тыс.руб.*** | | ***Скi, в долях*** | | |
| А1 | | 491,3 | 4260 | | 0,115 | | |
| А2 | | 459,18 | 3702 | | 0,124 | | |
| А3 | | 425,04 | 3868 | | 0,110 | | |
| А4 | | 385,31 | 3289 | | 0,117 | | |
| А5 | | 461,1 | 3382 | | 0,136 | | |
| А6 | | 344,19 | 3595 | | 0,096 | | |
| А7 | | 531,67 | 4582 | | 0,116 | | |
| А8 | | 536,22 | 4370 | | 0,123 | | |
| А9 | | 453,84 | 4116 | | 0,110 | | |
| **Итоговая СК** | | | | | **0,116** | | |

Таблица 11

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Аналоги*** | ***ЧОДi, тыс.руб.*** | ***Цпi, тыс.руб.*** | ***Скi, в долях*** |
| А1 | 491,3 | 4260 | =B3/C3 |
| А2 | 459,18 | 3702 | =B4/C4 |
| А3 | 425,04 | 3868 | =B5/C5 |
| А4 | 385,31 | 3289 | =B6/C6 |
| А5 | 461,1 | 3382 | =B7/C7 |
| А6 | 344,19 | 3595 | =B8/C8 |
| А7 | 531,67 | 4582 | =B9/C9 |
| А8 | 536,22 | 4370 | =B10/C10 |
| А9 | 453,84 | 4116 | =B11/C11 |
| **Итоговая СК** | | | **=СУММ(D3:D11)/9** |

**4. Согласование результатов оценки**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Расчет чистой стоимости оцениваемого объекта**  Таблица 12 | | |
| ***Методы оценки недвижимости*** | ***Стоимость нежилого помещения, тыс.руб.*** | ***Весовой коэффициент*** | |
| Сравнительный | 3843,84 | 0,75 | |
| Затратный | 3497,92 | 0,1 | |
| Доходный | 3232,94 | 0,15 | |
| **Средневзвешенная рыночная стоимость** | **3718** | **1** | |

Таблица 13

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Методы оценки недвижимости*** | ***Стоимость нежилого помещения, тыс.руб.*** | ***Весовой коэффициент*** |
| Сравнительный | =Лист5!L5 | 0,75 |
| Затратный | =Лист1!B20/1000 | 0,1 |
| Доходный | =Лист7!B13 | 0,15 |
| **Средневзвешенная рыночная стоимость** | **=B3\*C3+B4\*C4+B5\*C5** | **=C5+C4+C3** |

Рассчитав чистую стоимость оцениваемого объекта видно, что наименьшая стоимость помещения при расчете доходным методом, а максимальная – при сравнительном методе.

**Заключение**

Изучив методы оценки недвижимости сравнительный, затратный, доходный можно сделать вывод, что каждый из подходов определения стоимости недвижимости имеет свои сильные и слабые стороны при применении к конкретной ситуации:

- затратный подход имеет наименьший вес и принимается равным 10%, т.к. дисбаланс спроса и предложения на рынке таких объектов приводит к повышению рыночных арендных ставок и цен продаж над восстановительными издержками;

- анализ проводился на основе достоверной информации о достаточном количестве сопоставимых объектов, поэтому удельный вес сравнительного подхода в итоговом согласовании будет наибольшим и составит 75%;

- оцениваемый объект относится к доходной недвижимости, но использованные в расчетах прогнозы и данные о доходах могут быть не точны, поэтому вес доходного подхода выше, чем у затратного и ниже, чем у сравнительного подхода и принимается равным 15%.