федеральное агентство по ОБРАЗОВАНИю

НОВОСИБИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ

АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ (Сибстрин)

**Кафедра экономики**

**строительства**

**и инвестиций**

**Экономика недвижимости**

Методические указания

к практическим занятиям по дисциплине для студентов

по специальностям 080502 «Экономика и управление

на предприятии (в строительстве) и 270115 «Экспертиза

и управление недвижимостью»

Новосибирск 2009

Методические указания разработаны канд. экон. наук, доцентом Е.Б.Денисенко, канд. экон. наук, доцентом С.А.Гариной.

Утверждены методической комиссией факультета экономики именеджмента 13 мая 2009 года

Рецензенты:

– Л.О. Рогозина, директор филиала в г.Новосибирск ООО «Центр экспертизы собственности» (Москва);

– А.Ф.Лях, канд. экон. наук, доцент кафедры ЭСИ НГАСУ (Сибстрин)

© Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), 2009

ОГЛАВЛЕНИЕ

[ОБЩАЯ ЧАСТЬ 3](#_Toc232368420)

[1. ВВЕДЕНИЕ В ЭКОНОМИКУ НЕДВИЖИМОСТИ 4](#_Toc232368421)

[2. ВИДЫ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ И ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ЕЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ 6](#_Toc232368422)

[3. анализ наиболее эффективного использования недвижимости 9](#_Toc232368423)

[4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ 10](#_Toc232368424)

[5. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 12](#_Toc232368425)

[6. ПОДХОД сравнительного АНАЛИЗА ПРОДАЖ 20](#_Toc232368426)

[7. затратнЫЙ подход 27](#_Toc232368427)

[8. оценка земельных участков 31](#_Toc232368428)

[9. ОФОРМЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 32](#_Toc232368429)

[РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА 34](#_Toc232368430)

# 

# ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Настоящие методические указания составлены в соответствии с действующим в НГАСУ учебным планом специальности 080502 «Экономика и управление на предприятии (в строительстве)» и специальности 270115 «Экспертиза и управление недвижимостью» и рабочей учебной программой дисциплины «Экономика недвижимости» для проведения практических занятий и самостоятельной работы студентов всех форм обучения. Методические указания предназначены для закрепления и практического применения в самостоятельной работе знаний, полученных при изучении дисциплины «Экономика недвижимости».

В процессе изучения дисциплины «Экономика недвижимости» студенты должны усвоить основные понятия и категории, ознакомиться с действующим законодательством по экономическим вопросам, связанным с экономикой недвижимости.

Методические указания содержат теоретические основы, практические задачи и ситуации по основным темам дисциплины и отдельные формулы для их решения. Кроме того, в данные методические указания вошли задачи и материалы содержащиеся в учебных изданиях, приведенных в списке рекомендуемой литературы.

# ВВЕДЕНИЕ В ЭКОНОМИКУ НЕДВИЖИМОСТИ

В Российском законодательстве понятие «недвижимое имущество» включает в себя как бы две составляющие – «недвижимость по природе» и «недвижимость по закону».

Недвижимость существует в единстве физических, экономических и правовых свойств и выполняет важную социальную роль в жизнедеятельности общества.

Развитый объект недвижимости включает в себя три основных элемента: земля (земельный участок), усовершенствования (улучшения) земли и принадлежности недвижимого имущества.

Классификация объектов недвижимости способствует более успешному их изучению.

По происхождению недвижимость может быть разделена на естественные (природные) и искусственные объекты (или постройки). Опираясь на данное деление, проводится классификация объектов недвижимости, исходя из целей их использования – отдельно рассматриваются варианты использования земельных участков и имеющихся на них построек.

По степени пригодности к эксплуатации различают пригодные (готовые) к эксплуатации объекты недвижимости и не пригодные к эксплуатации объекты (объекты недвижимости, требующие реконструкции или капитального ремонта, а также незавершенные объекты недвижимости).

По степени специализации недвижимость делится на специализированную и не специализированную недвижимость.

*Тестовые задания*

**1.1.** Что включает в себя понятие «недвижимость по природе»:

1. земельные участки, здания, сооружения;
2. воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания;
3. космические объекты

**1.2.** Конкретные натурально-вещественные свойства недвижимости описывают:

1. правовые характеристики
2. физические характеристики;
3. экономические характеристики;
4. нет верного ответа

**1.3.** Не относится к группе экономических характеристик недвижимости:

1. низкая ликвидность
2. риски
3. высокие транзакционные издержки
4. особый режим совершения сделок

**1.4.** Определите объекты коммерческой недвижимости:

1. Магазины
2. Стадионы
3. Дороги
4. Мэрия
5. Гостиницы

Варианты ответов:

1. Варианты 2 и 4
2. Вариант 3
3. Варианты 1 и 5
4. Варианты 1, 3 и 5

**1.5.** Принадлежности недвижимого имущества – это:

1. земельный участок
2. это любые произведенные с землей изменения, в качестве которых могут выступать построенные на земле здания и сооружения
3. движимые по природе вещи, прикрепленные к недвижимому имуществу и являющиеся его неотъемлемой (технологически или по закону, договору) частью

**1.6.** Определите объекты специализированной недвижимости:

1. Аэропорты
2. Церкви
3. Офисные помещения
4. Больницы
5. Жилье

Варианты ответов:

* 1. Варианты 1, 2 и 4
  2. Варианты 3 и 5
  3. Варианты 1, 3 и 4
  4. Варианты 2, 4 и 5

# ВИДЫ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ И ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ЕЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Понятие затрат, цены и стоимости не являются синонимичными. Затраты относятся к процессу производства, а не к обмену, в отличие от стоимости и цены. На формирование каждого показателя оказывают влияние различные факторы.

Формирование стоимости происходит под влиянием множества факторов. В соответствии с основными характеристиками недвижимости и для облегчения классификации все факторы можно разделить на четыре группы:

1. физические факторы;
2. социальные факторы;
3. экономические факторы;
4. правовые факторы.

Влияют указанные группы факторов на стоимость объектов недвижимости на нескольких уровнях - федеральный, региональный, местный и уровень непосредственного окружения объекта недвижимости и пр. При этом указанный перечень уровней влияния факторов не является конечным. Возможно появление промежуточных уровней влияния. Чем ниже уровень – тем большее количество факторов оказывает влияние.

В практике оценки профессиональными оценщиками определяются следующие виды стоимости объектов недвижимости: рыночная стоимость, инвестиционная стоимость, ликвидационная стоимость, кадастровая стоимость. Однако, это далеко не полный перечень видов стоимостей, используемых в отношении недвижимости. Для целей бухгалтерского учета и отражения в отчетности в отношении недвижимости могут определяться первоначальная, остаточная или восстановительная стоимости объекта недвижимости.

Для более достоверного определения величины стоимости недвижимости необходимо учитывать единый набор принципов оценки, которые тесно связаны между собой.

Принципы оценки – методические правила, которые позволяют правильно оценить, как все многообразие факторов, присущее рынку недвижимости влияет на стоимость недвижимости.

Выделяют три группы принципов оценки – принципы, основанные на представлениях пользователя; принципы, связанные с элементами недвижимости; принципы, связанные с рыночной средой и синтезирующий их принцип наиболее эффективного использования.

*Тестовые задания*

**2.1.** К физическим факторам, оказывающим влияние на стоимость недвижимости, относятся:

1. коммунальные объекты;
2. кредитная политика и доступность кредитных ресурсов;
3. строительные нормы и правила;
4. характер рельефа;
5. отношение к соседним объектам и их владельцам;

Варианты ответов:

1. варианты 4 и 5;
2. вариант 2;
3. варианты 1 и 4;
4. вариант 3;
5. вариант 5.

**2.2** Ликвидационная стоимость это:

1. наиболее вероятная цена, по которой объект может быть отчужден 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;
2. стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) целях использования объекта;
3. 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;
4. стоимость, определяемая методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством.

**2.3.** Экономический принцип, гласящий, что стоимость недвижимости не остается постоянной, а изменяется с течением времени, это:

1. принцип замещения;
2. принцип изменения;
3. принцип полезности;
4. принцип сбалансированности.

**2.4.** К социальным факторам, оказывающим влияние на стоимость недвижимости, относятся:

1. коммунальные объекты;
2. кредитная политика и доступность кредитных ресурсов;
3. строительные нормы и правила;
4. характер рельефа;
5. отношение к соседним объектам и их владельцам;

Варианты ответов:

1. варианты 4 и 5;
2. вариант 2;
3. варианты 1 и 4;
4. вариант 3;
5. вариант 5.

**2.5.** Дайте определение принципа соответствия:

1. объект недвижимости обладает стоимостью только в том случае, если он может быть использован для реализации определенных функций или личных потребностей;
2. любому типу недвижимости должно соответствовать сбалансированное сочетание составляющих, которое позволит получить максимальный доход и, следовательно, более высокую стоимость объекта;
3. объект недвижимости не соответствующий существующим рыночным стандартам и требованиям имеет меньшую стоимость.

# анализ наиболее эффективного использования недвижимости

Лучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Лучшее и наиболее эффективное использование определяется как разумное и возможное использование, которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

Анализ лучшего и наиболее эффективного использования проводится в два этапа:

* лучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного;
* лучшее и наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями.

Каждое потенциальное использование недвижимости рассматривается с точки зрения четырех критериев - законодательная разрешенность, физическая осуществимость экономическая оправданность и максимальная доходность. При этом очередность применения критериев не изменяется. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант.

*Задачи*

**3.1.** Оценщик считает, что наилучшим вариантом использования вакантного земельного участка стоимостью 300 тыс. р. является строительство здания. Определить предполагаемый доход и выбрать здание для строительства, если известно, что ожидаемая цена продажи здания 1 составляет 6 млн. р., здания 2 составляет 8,5 млн. р. Строительные затраты 4450 тыс. р. и 6500 тыс. р. для зданий 1 и 2 соответственно.

**3.2.** Выбрать наиболее эффективный вариант использования земельного участка: строительство здания или гаражей. Стоимость вакантного земельного участка 20 тыс. р., ожидаемая норма прибыли на капитальные вложения при строительстве гаражей 20 %. Данные о трех зданиях, рекомендуемых для строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Здания | Ожидаемая  цена продажи, млн. р. | Площадь, м2 | Строительные затраты, тыс. р./м2 |
| 1 | 3,3 | 1 100 | 2,5 |
| 2 | 3,6 | 1 400 | 2,2 |
| 3 | 4,4 | 1 750 | 2,1 |

**3.3.** На земельном участке площадью 100 соток стоимостью 100 тыс. р. планируется построить не менее 15 индивидуальных домов (на участках по 5 и 10 соток). При плотности застройки 1 дом на 10 соток строительные затраты на 1 дом составят 60 тыс. р., ожидаемая цена продажи 80 тыс. р. При строительстве 2-х домов на 10 сотках строительные затраты на каждый из этих домов уменьшатся на 2 тыс. р., рыночная стоимость каждого из них уменьшится на 7 тыс. р. Затраты на реализацию составят 500 р. на один дом. При общих строительных затратах более 1 млн. р. затраты на реализацию домов увеличатся на 40 %. Сколько следует построить домов при условии максимальной эффективности использования денежных средств. (При решении, для наглядности рекомендуется схематично изобразить земельный участок 4х5 клеток, из расчета 1 клетка 5 соток).

# ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Оценка недвижимости представляет собой процесс определения конкретного вида стоимости недвижимости.

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура оценки с использованием известных подходов и методов для вынесения окончательного суждения о величине стоимости.

Оценка осуществляется с позиций трех стандартных подходов – затратного, сравнительного и доходного.

*Подход к оценке* представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. *Методом оценки* является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

*Тестовые задания*

**4.1** Подход к оценке представляет собой:

* 1. совокупность способов оценки, объединенных общей методологией;
  2. последовательность процедур, позволяющая определить стоимость объекта;
  3. наиболее существенные и практически важные свойства и характеристики объектов, служащие основанием для их группировки или деления.

**4.2** Сравнительный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных:

1. на определении ожидаемых доходов от его использования;
2. на его сравнении с объектами-аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах;
3. на определении затрат, необходимых для воспроизводства (замещения) объекта с учетом износа

**4.3.** Информация считается достаточной для проведения оценки, если;

* 1. использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик и итоговой величины стоимости объекта;
  2. позволяет соблюсти последовательность процедур, необходимых для определения стоимости объекта в рамках одного из подходов к оценке;
  3. информация соответствует действительности и позволяет пользователю делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта;

**4.4** Какой подход к оценке недвижимости основан на определении ожидаемых доходов от ее использования:

1. сравнительный;
2. доходный
3. затратный

**4.5** Метод оценки представляет собой:

1. совокупность способов оценки, объединенных общей методологией;
2. последовательность процедур, позволяющая определить стоимость объекта;
3. наиболее существенные и практически важные свойства и характеристики объектов, служащие основанием для их группировки или деления.

# ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

*5.1. Финансовая математика*

Доходный подход основан на предположении, что стоимость объекта является текущей стоимостью денежных потоков наличности, которые будут получены владельцем в будущем. Теория текущей стоимости исходит из того, что любой, кто может инвестировать 1 денежную единицу сегодня, в будущем получит от своей инвестиции доход, ее превышающий.

Вся методология оценки недвижимости построена на аксиоме «деньги завтра не есть деньги сегодня». Основными операциями, позволяющими сопоставлять разновременные деньги, являются операции накопления и дисконтирования.

Накопление это процесс определения будущей стоимости денег (Future value – будущая стоимость FV). Дисконтирование это процесс приведения денежных поступлений к текущей стоимости (Present value – текущая стоимость PV).

При операциях приведения денежных поступлений к их будущей стоимости ставку процента принято называть ставкой дохода. При операциях приведения денежных поступлений к их текущей стоимости ставку процента принято называть ставкой дисконта.

Использование сложного процента предполагает начисление процентов на сумму первоначального вклада и начисленных за предыдущие периоды процентов. Т.е. полученный процент вместе с первоначальными инвестициями становится частью основной суммы. Использование простого процента предполагает начисление процентов в течение всех периодов на первоначальную сумму. Т.е. не начисляются проценты на проценты.

*Будущая стоимость единицы (накопленная сумма денежной единицы)* - показывает рост стоимости денежной единицы, положенной на депозит с начислением процентов на сумму вклада и ранее начисленные проценты, формула 1.

Фактор показывает, какая сумма будет накоплена на счете к концу определенного периода при заданной ставке дохода, если сегодня положить на счет 1 денежную единицу.

 (1)

где *FV* – будущая стоимость денег;

*PV* – текущая стоимость денег;

*i* – процентная ставка (ставка дохода);

*n* – число лет.

*Текущая стоимость единицы (реверсия)* - показывает текущую стоимость одной денежной единицы будущего единовременного поступления с учетом заданного процента. При заданной ставке дисконта дает оценку текущей стоимости того денежного потока, который может быть получен (заплачен) в конце определенного периода, формула 2.

Фактор показывает, какова при заданной ставке дисконта текущая стоимость 1 денежной единицы, получаемой в конце определенного периода времени.

 (2)

Текущая стоимость аннуитета

Аннуитет (далее в формулах - *PMT*) – серия равновеликих платежей или поступлений отстоящих друг от друга на один и тот же промежуток времени.

Аннуитеты бывают авансовые и обычные. Авансовый аннуитет это периодические платежи, поступающие в начале периода начисления процентов (здесь не рассматривается).

Обычный аннуитет показывает текущую стоимость равномерного потока доходов или постоянного ряда равных платежей, когда все поступления происходят в конце периода, формула 3.

Фактор показывает, какова при заданной ставке дисконта текущая стоимость серии платежей в одну денежную единицу в течение определенного периода.

 (3)

*Будущая стоимость аннуитета (накопление единицы за период)* показывает будущую стоимость ряда равных платежей, поступлений размером в одну денежную единицу при заданной ставке и сроке, формула 4.

Данная функция на практике широко применяется при депонировании вкладов населения, формировании фонда возмещения (амортизационного фонда) если известны ежегодные отчисления.

Фактор показывает, какая сумма будет накоплена на счете при заданной ставке, если регулярно в течение определенного периода откладывать на счет 1 денежную единицу.

 (4)

Формирование фонда возмещения - эта функция используется для определения равномерных периодических платежей, которые необходимо осуществлять в течение заданного периода, чтобы к концу срока иметь на счете, приносящем доход по заданной ставке, определенную сумму денег, формула 5.

Фактор показывает, сколько нужно откладывать на счет регулярно в течение определенного времени, чтобы при заданной ставке дохода иметь на счете к концу этого срока 1 денежную единицу.

 (5)

*Взнос на амортизацию единицы* - эта функция используется для определения аннуитетных платежей в счет погашения кредита, выданного на определенный период при заданной ставке, формула 6.

Фактор показывает, какими должны быть аннуитетные платежи в счет погашения кредита в 1 денежную единицу, выданного под определенный процент на определенный период.

 (6)

*Задачи*

**5.1.** Рассчитать будущую стоимость вложенных 100 денежных единиц при начислении процентов в течение 5 периодов для простого и сложного процента при ставке 10 %.

**5.2.** Какая сумма будет накоплена на счете к концу второго года, если сегодня положить на счет, приносящий 10 % годовых $ 1 000. Начисление процентов в конце каждого года, квартала, месяца.

**5.3.** Определить текущую стоимость $ 1 000, которые будут получены в конце года при 10 % ставке. Начисление процентов в конце каждого года, квартала, месяца.

**5.4.** Договор аренды квартиры составлен на один год. Определить текущую стоимость арендных платежей при 11 % ставке дисконтирования, если арендная плата в размере $ 6 000 выплачивается в конце года; и если арендная плата в размере $ 500 выплачивается в конце каждого месяца.

**5.5.** Оценить текущую стоимость права получения чистого рентного дохода в 100 денежных единиц на протяжении 4 лет при ставке 10 %.

**5.6.** Вкладчик депонирует $ 1 в конце каждого года в течение 4 лет при ставке 10 %. Определить сумму средств на счете.

**5.7.** Определить какими должны быть платежи, чтобы к концу 8 года иметь на счете, приносящем 12 % годовых, $ 10 000. Поступление платежей в конце каждого года, квартала, месяца.

**5.8.** Сумма заемных средств 331,2 р. Сколько необходимо выплачивать, чтоб рассчитаться по данному займу через 4 года. Процент платы за кредит составляет 8 %.

**5.9.** На покупку недвижимости выдан кредит в размере $ 10 000 на 5 лет под 15 % годовых. Определить размер платежей. Начисление процентов в конце каждого года, квартала, месяца. Рассчитать остаток долга по кредиту на конец 3-го года.

**5.10.** Производственный корпус был куплен за 6500 тыс. р.с отсрочкой платежа на 3 года. Определить текущую стоимость корпуса, если бы расчет был произведен сразу, из расчета 15 % годовой ставки.

**5.11.** При сдаче в аренду офисного центра генерируется следующий поток доходов: 1-й год 6500 тыс. р.,2-й год 7000 тыс. р., 3-й год 8000 тыс. р., 4-й год 9500 тыс. р. Определить текущую стоимость потока доходов, при ставке 13 % годовых.

**5.12.** Инвестор имеет возможность разместить свой капитал в $ 100 000 в двух проектах на 5 лет. Первый проект предполагает вложение средств в строительство офиса с удвоением капитала за указанное время. Второй – строительство магазина и 13 % годового дохода. Дайте рекомендацию инвестору, какой проект следует предпочесть. Задачу решить двумя способами.

**5.13.** Для покупки дома необходима сумма 675 тыс. р. Ежемесячно семья может откладывать 3 тыс. р. под 9 % годовых с ежемесячным начислением процентов. Определить через какое время будет накоплена необходимая сумма.

**5.14.** На протяжении 5 лет ежегодный доход от сдачи в аренду складского комплекса составляет 650 тыс. р. По окончании этого срока объект продается за 3770 тыс. р. Определите текущую стоимость денежных потоков при 11 % ставке дисконта.

**5.15.** В течение четырех лет доход от сдачи в аренду помещения спортивного клуба составляет 20 тыс. $ в год, а затем в течение трех лет 18 тыс. $ в год. Определить максимальную цену покупки данного объекта недвижимости при 12 % ставке дисконта. Показать решение разными способами и сделать проверку.

**5.16.** В течение трех лет доход от сдачи в аренду помещения кафе составляет 15 тыс. $ в год, а затем в течение четырех лет 20 тыс. $ в год. Определить максимальную цену покупки данного объекта недвижимости при 14 % ставке дисконта. Показать решение разными способами и сделать проверку.

**5.17.** Здание ресторана планируется построить за 3 года. Освоение инвестиций в первый год составит 1200 тыс. р., с ростом на 15 % в каждый последующий год. После ввода объекта в эксплуатацию прогнозируемый доход от сдачи ресторана в аренду составит 750 тыс. р. в год на протяжении 4 лет. В первые два года прогнозируются потери дохода на уровне 15 %. По окончании четвертого года объект перепродается за 3600 тыс. р. Определить выгодно ли строительство такого объекта.

*5.2. Основные методы доходного подхода*

Основными методами доходного подхода являются метод прямой капитализации дохода и метод дисконтированных денежных потоков.

Считается, что выгода от владения недвижимостью, включает право получать все регулярные доходы во время владения (эксплуатации) и доход от продажи собственности после окончания владения (реверсия).

Метод прямой капитализации дохода применяется, если прогнозируется постоянная (или незначительно изменяющаяся) величина дохода. Основная расчетная формула 7:

 (7)

где *СТоб* - текущая стоимость объекта недвижимости;

*ЧОД* – чистый операционный доход от объекта за год;

*К кап* – коэффициент капитализации.

Алгоритм расчета чистого операционного дохода кратко можно представить в виде формул 8 и 9:

 (8)

 (9)

где *ЧОД* – чистый операционный доход;

*Расх –* операционные расходы*;*

*ЭВД* – эффективный валовый доход;

*ПВД* – потенциальный валовый доход;

*УВН* – убытки от вакансий и неплатежей;

*ИД* – иные доходы.

При нерегулярном характере поступления дохода и/или ограниченности периода его поступления применяется метод дисконтированных денежных потоков. Основная расчетная формула 10:

**** (10)

где *ДПt* – доход за *t*-ый период (*t* = 1, 2, … *n*). Обычно

используется *ЧОД*;

*СТрев*- текущая стоимость реверсии;

*i* - ставка дисконтирования;

*n* - число интервалов расчетного периода.

*Задачи*

**5.18.** В здании общей площадью 10 000 м2 подлежащих аренде, из которых 400 м2 свободны, а остальные сданы в аренду за 12 $ за м2 в год операционные расходы составляют 45 % потенциального валового дохода. Какова величина эффективного валового дохода? Оценить величину ежегодного ЧОДа.

**5.19.** Необходимо найти ЧОД исходя из представленных данных. В жилом комплексе насчитывается 50 квартир. Месячная ставка арендной платы по каждой из квартир составляет 500 $. Все арендные договора заключаются на 1 год. Среднегодовая оборачиваемость квартир составляет 40 %. Период времени, необходимый в среднем для того, чтобы новый арендатор занял пустующую квартиру, равен 2 месяцам. Вознаграждение управляющего 3000 $ в год. Для проживания в данном комплексе ему предоставляется квартира. Постоянные расходы по комплексу равны 40 000 $, переменные 300 $ на каждую занятую квартиру в расчете на год. В резерв на замещение отчисляется 3 % эффективного валового дохода.

**5.20.** Необходимо составить месячный отчет о доходах и расходах исходя из следующей информации:

* месячная арендная плата обычно составляет 300 $/м2;
* уровень недозагрузки оценивается в 16 %;
* здание состоит из трех секций, площадь каждой секции 500 м2;
* оплата услуг управляющего составляет 4 % от ЭВД, кроме того, он получает ежегодно вознаграждение в размере 1000 $;
* ежегодная оплата услуг юриста и бухгалтера составляет 5000 $;
* на ремонт здания ежегодно тратится 3 % от ЭВД;
* остальные расходы составляют 10 % от ЭВД.

**5.21.** Офисное здание площадью 15000 м2 сдается в аренду по ставке 1500 р. за м2 год (арендная ставка является «чистой»). Потери арендной платы в результате недоплаты и вакансий составляют 8 %. Налог на имущество составляет 700 000 р. в год, земельный налог 300 000 р. в год. Определить стоимость объекта при условии, что общая ставка капитализации составляет 36 %.

**5.22.** ЧОД за первый год составил 160 тыс. р. Ожидается его ежегодный рост на уровне 5 %. Объект будет продан на рынке по завершению 5 года по цене, основанной на применении 10 % ставки капитализации примененной к ЧОД за шестой год. Оценить стоимость продажи объекта.

**5.23.** Инвестор рассматривает перспективу покупки здания, которое будет приносить в течении 4 лет по 15 000 руб. чистой арендной платы в год, а в конце 4 года будет продано за 750 000 руб. Ставка дисконтирования 20 процентов. Какая максимальная цена может быть уплачена за этот объект сегодня?

**5.24** Недвижимое имущество приносит чистый операционный доход за первый год равный 15 000 руб. В течении последующих 3 лет эксплуатации доход возрастает ежегодно на 5 процентов, после чего объект может быть продан за 90 000 руб. Определить стоимость объекта недвижимости при ставке дисконтирования равной 10 процентам.

**5.25.** Оценить выгодность заключения сделки купли-продажи недвижимости для инвестора исходя из следующих условий: инвестору предложено купить объект недвижимости за 1 200 000 руб. Есть возможность сдать ее в аренду сроком на 4 года с получением абсолютных чистых сумм арендного дохода на уровне 120 000 руб. в год. Ожидается, что к концу срока аренды объект недвижимости будет стоить порядка 1 400 000 руб. Рыночная ставка дисконта для данного типа недвижимости составляет 18 %.

# ПОДХОД сравнительного АНАЛИЗА ПРОДАЖ

Сущность подхода сравнительного анализа продаж заключается в том, что стоимость объектов недвижимости определяется на основе сопоставления и анализа цен продаж объектов сходных или подобных оцениваемому.

На практике объекты, подобные оцениваемому могут отличаться от него по каким-либо характеристикам. Для повышения точности расчетов цены продаж объектов, подобных оцениваемому корректируются путем внесения поправок, которые могут быть выражены в денежных суммах, «направлениях» или коэффициентах. Основное правило внесения поправок - оцениваемый объект никогда не подвергается корректировке, корректируются цены продаж подобных объектов. При этом, оценщик отвечает на вопрос: "За какую сумму был бы продан подобный объект, обладай он теми же характеристиками, что и объект оценки?"

При корректировке цен подобных объектов в «направлениях» определяется влияние на цену определенных характеристик - является ли оно превышающим, равным или недостаточным по отношению к объекту оценки.

Процентные поправки применяются, когда сложно определить денежные суммы или рыночные данные свидетельствуют о существовании процентных различий. Процентные поправки изменяют цены подобных объектов на определенный коэффициент и могут быть отнесены как к цене подобного объекта в целом, так и к цене его единицы сравнения, формула 11.

 (11)

где *Ц скор* – скорректированная цена объекта, подобного оцениваемому;

*Ц ед* – цена единицы сравнения объекта, подобного оцениваемому;

*К ед* – количество единиц сравнения;

*П ПР* – поправка процентная.

Денежные поправки изменяют на определенную сумму стоимость всего аналога - абсолютные денежные поправки (формула 12), либо одной единицы сравнения - относительные денежные поправки (формула 13).

 (12)

где *П АД* – абсолютная денежная поправка.

 (13)

где *П ОД* – относительная денежная поправка.

Основными методами определения величины поправок являются метод парных продаж, статистические методы и метод анализа характеристик недвижимости и сферы ее окружения.

Метод парных продаж предполагает, что для определения величины поправки для каких-либо характеристик сопоставляются два объекта, идентичные почти во всем, за исключением именно этих характеристик, что и обуславливает разницу в цене объектов парной продажи. Следует отметить, что обязательным условием является то, что объекты парной продажи должны быть отобраны на том же сегменте рынка, что и оцениваемый объект, хотя и могут отличаться от по каким-либо иным характеристикам, кроме корректируемых.

Для удобства чтения формул обозначим объекты парной продажи следующим образом:

* объект «А» - объект, сходный по корректируемой характеристике с оцениваемым объектом;
* объект «В» - объект, отличающийся по корректируемой характеристике от оцениваемого объекта.

Величина процентной поправки по методу парных продаж определяется по формуле 14:

 (14)

где *Ц А* – цена продажи объекта «А»;

*Ц В* – цена продажи объекта «В».

Величина абсолютной денежной поправки по методу парных продаж определяется по формуле 15:

 (15)

Величина относительной денежной поправки по методу парных продаж определяется по формуле 16:

 (16)

Поправки вносятся к элементам сравнения, которые условно можно разбить на две группы. Первая группа – элементы, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка. Вторая группа – элементы, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости.

*Задачи*

**6.1.** Необходимо оценить объект № 5 на основании следующих данных:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объекты | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Цена продажи, тыс. р. | 640 | 600 | 900 | 800 | ? |
| Площадь, кв. м | 150 | 150 | 200 | 200 | 200 |
| Сад | есть | есть | есть | нет | есть |
| Гараж | есть | нет | есть | нет | нет |

**6.3.** Необходимо оценить объект № 5 на основании следующих данных:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объекты | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Цена продажи, тыс. р. | 450 | 495 | 600 | 660 | ? |
| Площадь, м2 | 150 | 150 | 250 | 250 | 150 |
| Паровое отопление | есть | есть | нет | есть | есть |
| Погреб | нет | есть | нет | есть | нет |

**6.4.** Необходимо оценить кинотеатр на 500 мест на основании сопоставимых продаж:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Объекты | Цена продажи, тыс. р. | Количество мест |
| 1 | 2200 | 430 |
| 2 | 2550 | 540 |
| 3 | 1900 | 385 |

**6.5.** Определить стоимость земельного участка под строительство индивидуального дома расположенного в Сосновском районе, если известно, что земельные участки в Сосновском районе дешевле, чем в Тогучинском районе на 5 %, чем в Черепановском на 10 %, дороже, чем в Обском районе на 7 %.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Участки | Цена продажи, тыс. р. | Доступность транспорта | Развитость инфраструктуры | Степень подготовки к строительству | Район |
| 1 | 194 | Хуже  на 1 % | Лучше  на 5 % | Аналог | Сосновский |
| 2 | 200 | Аналог | Хуже  на 10 % | Лучше  на 5 % | Черепановский |
| 3 | 160 | Хуже  на 15 % | Лучше  на 10 % | Хуже  на 5 % | Обской |
| 4 | 181 | Хуже  на 5 % | Лучше  на 2 % | Аналог | Сосновский |
| 5 | 205 | Лучше  на 2 % | Аналог | Лучше  на 10 % | Сосновский |
| 6 | 142 | Хуже  на 1 % | Хуже  на 30 % | Хуже  на 1 % | Сосновский |
| 7 | 190 | Лучше  на 8 % | Аналог | Хуже  на 2 % | Обской |
| 8 | 200 | Лучше  на 3 % | Хуже  на 2 % | Аналог | Тогучинский |
| 9 | 170 | Лучше  на 1 % | Хуже  на 20 % | Лучше  на 5 % | Черепановский |

**6.6.** Определить стоимость квартиры. Известна следующая информация о рынке:

* срочная продажа изменяет цену на 10 %;
* особый интерес изменяет цену на 15%;
* за 3 месяца цены выросли на 10%;
* разница в ценах центра (цен) и среднеотдаленными (с/о) районами 3 %, с/о и отдаленными (отд) 4 %;
* между 3-им и 1-ым этажом 7 %, 3-им и 5-ым 5 %;
* между кирпичными (кир) и панельными (пан) 6 %;
* между хорошим (хор) и отличным (отл) состоянием 5 %, хор и удовлетворительным (уд) 3 %.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
| Цена, тыс. р. | ? | 485 | 505 | 590 | 375 | 465 |
| Место  положение | С/о | Цен | Цен | Отд | Отд | С/о |
| Состояние | Хор | Хор | Отл | Уд | Хор | Уд |
| Условия продажи | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Особый интерес\* | Срочная продажа | Рыночные |
| Этаж | 3-й | 1-й | 5-й | 3-й | 1-й | 5-й |
| Дата продажи | Наст. время | Наст. время | 3 мес. назад | Наст. время | 3 мес. назад | Наст. время |
| Материал стен | Пан | Пан | Кир | Кир | Пан | Пан |

\* для увеличения площади квартиры куплена соседняя квартира

**6.7.** Определить стоимость земельного участка под строительство индивидуального дома. Известна следующая информация о рынке:

* изменение цены за счет: наличия сервитута 10 %,

срочности продажи 15 %,

рассрочки платежа 8 %,

наличия забора 4 %,

наличия садовых деревьев 3 %,

наличия водопровода 8 %.

* за 3 мес. цены возросли на 12 %, а за 5 мес. на 20 %.
* на ул. Жемчужная участки дешевле на 6 %, на ул. Сиреневая дороже на 2 %, чем на ул. Солнечная

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
| Дата | Наст. время | 5 мес. назад | Наст. время | 3 мес. назад | Наст. время | 3 мес. назад |
| Условия | Рыночные | Рыночные | Срочная продажа | Рыночные | Рассрочка | Рыночные |
| Цена, тыс. р. | ? | 110 | 150 | 215 | 170 | 160 |
| Площадь, кв. м | 90 | 55 | 70 | 100 | 65 | 80 |
| Забор | нет | есть | есть | нет | нет | нет |
| Садовые деревья | есть | есть | нет | нет | нет | есть |
| Водопровод | нет | нет | есть | есть | нет | нет |
| Права собственности | Полное | Полное | Сервитут | Полное | Полное | Сервитут |
| Местоположение | Солнечная | Жемчужная | Сиреневая | Жемчужная | Сиреневая | Сиреневая |

**6.8.** Определить стоимость дачи. Информация об элементах сравнения приведена ниже.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Вклад  в стоимость,  тыс. р. | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
| Цена, тыс. р. |  |  | 500 | 390 | 310 | 200 |
| камин | 30 | есть | нет | есть | нет | нет |
| баня | 180 | нет | есть | есть | есть | нет |
| бассейн | 40 | есть | нет | нет | есть | есть |
| мансарда | 50 | нет | есть | нет | есть | есть |
| гараж | 150 | нет | есть | есть | нет | нет |
| теплица | 80 | есть | есть | нет | нет | есть |

**6.9.** Определить величину поправки на наличие гаража на даче.

| № участка | Размер, соток | Расстояние до города, км | Водоем | Состояние дорог | Кол-во  этажей дачного домика | Гараж | Цена, тыс. р. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 8 | 60 | Пруд | Плохое | 1 | Есть | 1 027,5 |
| 2 | 8 | 80 | Река | Среднее | 2 | Есть | 1 400,0 |
| 3 | 8 | 80 | Озеро | Среднее | 1 | Есть | 1 272,5 |
| 4 | 10 | 60 | Река | Среднее | 2 | Нет | 1 300,0 |
| 5 | 10 | 80 | Озеро | Среднее | 2 | Нет | 1 232,5 |
| 6 | 8 | 80 | Река | Среднее | 2 | Нет | 1 257,5 |
| 7 | 8 | 60 | Пруд | Плохое | 1 | Нет | 877,5 |
| 8 | 10 | 60 | Река | Среднее | 2 | Есть | 1 450,0 |
| 9 | 10 | 80 | Озеро | Среднее | 2 | Есть | 1 392,5 |
| 10 | 8 | 80 | Озеро | Среднее | 1 | Нет | 1 137,5 |

**6.10.** Оценить квартиры 5 и 6 на базе каждой из сопоставимых продаж. Объяснить различия в ценах между всеми парами сопоставимых продаж, используя метод сопоставимых пар. Данные об аналогичных квартирах:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Параметры | Продажи | | | | Оценить | |
| 1 кв. | 2 кв. | 3 кв. | 4 кв. | 5 кв. | 6 кв. |
| Телефон | + | \_ | + | + | \_ | \_ |
| Лоджия | + | + | + | \_ | + | \_ |
| Этаж | 1 | 1 | 4 | 4 | 4 | 1 |
| Цена продажи, тыс. р. | 650 | 590 | 800 | 770 |  |  |

**6.11.** Оценить квартиры 5 и 6 на базе каждой из сопоставимых продаж. Объяснить различия в ценах между всеми парами сопоставимых продаж, используя метод сопоставимых пар. Данные об аналогичных квартирах:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Параметры | Продажи | | | | Оценить | |
| 1 кв. | 2 кв. | 3 кв. | 4 кв. | 5 кв. | 6 кв. |
| Телефон | \_ | + | \_ | \_ | \_ | + |
| Балкон | + | + | + | \_ | \_ | + |
| Этаж | 5 | 5 | 3 | 3 | 5 | 3 |
| Цена продажи, тыс. р. | 500 | 550 | 600 | 570 |  |  |

*Тестовые задания*

**6.12.** Какая поправка может быть отнесена только к стоимости единицы сравнения:

1. относительная денежная
2. абсолютная денежная
3. процентная
4. все вышеперечисленные

**6.13.** Не входит в состав характеристик, относящихся непосредственно к объекту недвижимости:

1. состав передаваемых прав собственности
2. местоположение
3. дополнительные компоненты стоимости
4. физические характеристики

**6.14.** Какая поправка может быть отнесена и к стоимости аналога в целом, и к стоимости его единицы сравнения:

1. относительная денежная;
2. абсолютная денежная;
3. процентная (коэффициентная);
4. все вышеперечисленные.

**6.15.** Входит в состав характеристик, относящихся к условиям сделки и состоянию рынка:

1. Состав передаваемых прав собственности
2. Местоположение
3. Дополнительные компоненты стоимости
4. Экономические характеристики

# затратнЫЙ подход

Особенностью определения стоимости с использованием затратного подхода является то, что сначала определяется стоимость создания нового здания, а затем она уменьшается на величину износа в денежном выражении. Действительно, зачем платить больше, если можно приобрести землю и построить равноценный объект недвижимости в приемлемые сроки.

Существует несколько методов определения величины накопленного износа здания. При этом зачастую величина накопленного износа определяется по методу разбивки с использованием формулы 17:

 (17)

где *И НАК* – накопленный износ объекта недвижимости;

*И ФИЗ* – физический износ объекта недвижимости;

*И ФУНК* – функциональный износ объекта недвижимости;

*И вн* – внешний износ объекта недвижимости.

Также, величина накопленного износа может определяться по методу срока согласно формулы 18:

**** (18)

где *НИ* - накопленный износ объекта недвижимости;

*ВС* - восстановительная стоимость объекта;

*ЭВ*- эффективный возраст объекта недвижимости;

*СЭЖ* – срок экономической жизни объекта.

*Задачи*

**7.1.** Определить стоимость здания гостиницы физический износ, которого составляет 35 %, а функциональный и внешний 10 % и 5 % соответственно. При строительстве нового аналогичного здания гостиницы величина прямых затрат составляет 3 500 тыс. р., косвенные издержки – 15 % от величины прямых затрат. Стоимость земельного участка под строительство – 500 тыс. р. Ожидаемая прибыль за инвестирование в строительство аналогичных проектов составляет 13 %.

**7.2.** Определить стоимость одноэтажного здания кирпичной столовой площадью 850 м2 и высотой 4 м, расположенной на земельном участке площадью 1000 м2. Полная стоимость строительства нового аналогичного здания оставляет 1305 р./м3, стоимость земельного участка определена в размере 40 р./м2. Данные результатов экспертизы по определению степени изношенности конструкций представлены в приведенной ниже таблице. На здание не оказали влияние действия других видов износа.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование конструктивных элементов | Удельный вес, % | Физический износ, % |
| Фундаменты | 3 | 5 |
| Стены и перегородки | 15 | 10 |
| Перекрытия | 14 | 10 |
| Крыши | 19 | 25 |
| Полы | 9 | 10 |
| Проемы | 10 | 15 |
| Отделочные работы | 4 | 30 |
| Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства | 20 | 20 |
| Прочие работы | 6 | 10 |
| Итого | 100 |  |

**7.3.** Стоимость нового строительства здания кафе, построенного 15 лет назад, составляет 2 350 тыс. р. Согласно паспорту типового проекта здания срок экономический жизни здания составляет 80 лет. Определить стоимость здания с учетом износа, если:

* 1. вследствие плохого обслуживания продолжительность жизни здания оценена в 20 лет;
  2. здание отличается улучшенным дизайном и высоким качеством строительства, что дает возможность прогнозировать более продолжительный срок эксплуатации – 90 лет, заботливое содержание объекта позволяет оценить возраст на уровне 12 лет;
  3. здание построено согласно действующим стандартам и эксплуатировалось в нормальном режиме.

**7.4.** Необходимо оценить стоимость здания склада, если стоимость земельного участка составляет 23 000 рублей, стоимость нового строительства здания 85 000 рублей, общая экономическая жизнь объекта 50 лет, эффективный возраст улучшений 10 лет.

**7.5.** Необходимо оценить стоимость нового строительства здания офисного центра, если цена аналогичного здания с эффективным возрастом 50 лет и общей экономической жизнью 100 лет составляет 200 000 рублей. Стоимость земельного участка 15 000 рублей.

**7.6.** Необходимо оценить срок общей экономической жизни административного здания, если цена продажи аналогичного здания (участок с улучшениями) $ 90 000, стоимость земельного участка $ 21 000, стоимость нового строительства $ 90 000, эффективный возраст здания 35 лет.

**7.7.** Необходимо оценить эффективный возраст здания индивидуального дома, если цена продажи аналогичного здания 75 000 рублей, стоимость земельного участка 17 000 рублей, стоимость нового строительства 74 000 рублей, общая экономическая жизнь объекта 120 лет.

**7.8.** Необходимо оценить величину накопленного износа здания исходя из данных о сопоставимых продажах. Цены продаж объектов 1, 2, 3 соответственно – 100 000 р., 120 000 р., 80 000 р. Стоимость земельных участков объектов соответственно – 20 000 р., 25 000 р., 15 000 р. Стоимость нового строительства соответственно – 105 000 р., 125 000 р., 85 000 р.

*Тестовые задания*

**7.9.** Функциональный износ это:

1. это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным стандартам и требованиям рынка
2. уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и факторов жизнедеятельности человека.
3. уменьшение стоимости объекта недвижимости, вследствие негативного изменения его внешней среды

**7.10.** Какой метод определения затрат на воспроизводство (замещение) улучшений основан на разбивке здания на отдельные элементы (фундамент, стены, перекрытия и т.д.):

1. метод единичных расценок
2. метод укрупненных элементных показателей
3. метод укрупненных обобщенных показателей

**7.11.** В состав затрат на воспроизводство (замещение) нового здания для целей оценки недвижимости с использованием затратного подхода не входят:

1. прямые издержки
2. косвенные издержки
3. вмененные издержки
4. прибыль предпринимателя

**7.12.** Какой вид износа обусловлен разрушением строительных конструкций и материалов под действием различных факторов:

1. физический износ
2. функциональный износ
3. внешний износ

**7.13.** Согласно метода сравнения продаж величина накопленного износа здания определяется как:

1. разница между стоимостью нового здания и рыночной стоимостью зданий аналогов
2. отношение эффективного возраста к сроку экономической жизни
3. сумма стоимостей каждого типа износа

**7.14.** Косвенные издержки для целей оценки – это:

1. затраты непосредственно связанные со строительством;
2. сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительство
3. затраты сопутствующие возведению здания, но не включаемые непосредственно в стоимость строительно-монтажных работ.

# оценка земельных участков

Рассмотрим часто применяемый для оценки стоимости застроенных и незастроенных единичных земельных участков метод остатка. Суть данного метода заключается в том, что весь доход, приписываемый земле, определяется как остаточный, после оплаты остальных факторов производства.

Для застроенных участков реализация метода остатка предполагает, во-первых, определение стоимости улучшений (*СТул*) в соответствии с наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка. Затем рассчитывается чистый операционный доход от единого объекта недвижимости (*ЧОД общ*) за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы. Далее расчеты выполняются по следующей схеме:

 (19)

где *ЧОД ул* – чистый операционный доход приходящийся на улучшения;

*Ккап ул* – коэффициент капитализации доходов от улучшений.

 (20)

где *ЧОД з* – чистый операционный доход, приходящийся на земельный участок;

 (21)

где *Ккап з*– коэффициент капитализации доходов от земельного участка.

*Задачи*

**8.1.** Объект недвижимости приносит ЧОД равный 200 000 рублей. Общие коэффициенты капитализации на рынке составляют 0,15. Земельный участок, входящий в состав объекта был продан за 500 000 рублей и передан в аренду бывшему владельцу за 50 000 рублей в год. Необходимо определить коэффициент капитализации для улучшений.

**8.2.** Имеется следующая информация: стоимость земельного участка 100 000 рублей. Ожидаемый ЧОД от объекта составит 45 000 рублей в год. Коэффициенты капитализации для земли и улучшений составят соответственно 0,1 и 0,15. Необходимо определить стоимость объекта, общий коэффициент капитализации и земельную составляющую.

**8.3.** По мнению Оценщика, при одном из возможных вариантов использования земельного участка с улучшениями ожидается ЧОД в размере 50 000 рублей за первый год. Затраты на создание улучшений составят 200 000 рублей. Коэффициенты капитализации для земли и улучшений составят соответственно 0,15 и 0,2. Необходимо определить стоимость земельного участка, общий коэффициент капитализации и земельную составляющую.

**8.4.** От объекта недвижимости за первый год ожидается ЧОД в размере 80 000 рублей. Коэффициенты капитализации для земли и улучшений составят соответственно 0,15 и 0,20. Величина земельной составляющей 25 процентов. Необходимо определить стоимость объекта, общий коэффициент капитализации и стоимость земельного участка.

**8.5.** Застройщик планирует снести существующий объект недвижимости и разбить освободившийся земельный участок общей площадью 40 соток на 5 участков по 8 соток каждый. Предполагаемая суммарная цена продажи участка площадью 8 соток составит $ 2000, издержки освоения и продажи составляют $ 1200. Необходимо определить стоимость участка площадью 40 соток, если известно, что застройщик продает один участок в конце каждого 6 месяца, а месячная ставка дисконта составляет 1 %.

# ОФОРМЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта.

При составлении отчета об оценке необходимо придерживаться принципов существенности, обоснованности, проверяемости и достаточности.

Информация, используемая при проведении оценки и приводимая в отчете, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

*Тестовые задания*

**9.1.** Принцип проверяемости, реализуемый при составлении отчета об оценке, заключается:

1. содержание отчета должно позволять полностью воспроизвести расчет стоимости;
2. содержание отчета не должно вводить в заблуждение и допускать неоднозначного толкования;
3. в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта;
4. отчет не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки.

**9.2.** Принцип однозначности, реализуемый при составлении отчета об оценке, заключается:

1. содержание отчета должно позволять полностью воспроизвести расчет стоимости;
2. содержание отчета не должно вводить в заблуждение и допускать неоднозначного толкования
3. в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта
4. отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки

**9.3.** Информация считается достаточной для проведения оценки, если;

1. использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик и итоговой величины стоимости объекта;
2. позволяет соблюсти последовательность процедур, необходимых для определения стоимости объекта в рамках одного из подходов к оценке;
3. информация соответствует действительности и позволяет пользователю делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта;

**9.4.** Принцип достаточности, реализуемый при составлении отчета об оценке, заключается:

1. в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта
2. содержание отчета должно позволять полностью воспроизвести расчет стоимости;
3. содержание отчета не должно вводить в заблуждение и допускать неоднозначного толкования
4. отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки

**9.5.** Информация считается достоверной при проведении оценки, если;

1. использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик и итоговой величины стоимости объекта;
2. позволяет соблюсти последовательность процедур, необходимых для определения стоимости объекта в рамках одного из подходов к оценке;
3. информация соответствует действительности и позволяет пользователю делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта;

# РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Гранова И. В. Оценка недвижимости : тесты, задачи, практические ситуации : учеб. пособие / И. В. Гранова. – СПб. : Питер, 2002. – 254 с.
2. Грязнова А. Г. Оценка недвижимости : учебник для вузов по спец. «Финансы и кредит» / А. Г. Грязнова, [и др.]; под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой ; Финансовая акад. при Правительстве Рос. Федерации ; Ин-т проф. оценки; . – М. : Финансы и статистика, 2002. – 496 с.
3. Максимов С. Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости : учеб. пособие для вузов / С. Н. Максимов. – СПб. : Питер, 2000. – 263 с.
4. Наназашвили И.Х. Оценка недвижимости / И.Х. Наназашвили, В.А. Литовченко : учеб. пособие – М.: Архитектура-С, 2005. – 200 с.
5. Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости / Е. С. Озеров. – СПб. : МКС, 2003. – 422 с.
6. Симионов Ю. Ф. Экономика недвижимости : учеб. пособие для эконом. вузов / Ю. Ф. Симионов, Л. Б. Домрачев. – М. : Ростов н/Д ; МарТ, 2004. – 223 с.
7. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости: энцкл. оценки / Е. И. Тарасевич. – СПб. : СПбГТУ, 1997. – 422 с.
8. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : федеральный закон РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ // КонсультантПлюс. ВерсияПроф.
9. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки : федеральный стандарт оценки ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256 // КонсультантПлюс. ВерсияПроф.
10. Цель оценки и виды стоимости : федеральный стандарт оценки ФСО №2, утвержденный приказом Минэконом-развития России от 20 июля 2007 г. № 255 // КонсультантПлюс. ВерсияПроф.
11. Требования к отчету об оценке : федеральный стандарт оценки ФСО №3, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254 // КонсультантПлюс. ВерсияПроф.
12. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости : пер. с англ. / Дж. Фридман, Н. Ордуэй. – М. : Дело, 1997. – 461 с.
13. Щербакова Н. А. Экономика недвижимости : учеб. пособие / Н. А. Щербакова. – Новосибирск : Сибирское соглашение, 2002. – 318 с.