



ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
УПРАВЛЕНИЕ ДИСТАНЦИОННОГО ОБУЧЕНИЯ И ПОВЫШЕНИЯ
КВАЛИФИКАЦИИ

Кафедра «Маркетинг и инженерная экономика»

Практикум по дисциплине

«Экономика недвижимости»

Авторы
Олатало О. А.



Ростов-на-Дону, 2019

Аннотация

Практикум предназначен для студентов всех форм обучения направления 38.03.01 «Экономика», включает указания по выполнению практических работ, а также необходимые справочные и теоретические материалы для их выполнения.

Авторы

ст. преподаватель кафедры «Маркетинг и инженерная экономика»
Олатало О.А.



Оглавление

| | |
|--|-----------|
| ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ | 4 |
| Практическое занятие № 1. Характеристика объекта недвижимости | 4 |
| Практическое занятие № 2. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости затратным и сравнительным подходами..... | 7 |
| Практическое занятие № 3. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом | 17 |
| Практическое занятие № 4. Согласование результатов оценки и определение рыночной стоимости | 22 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ А. Коэффициенты, учитывающие характеристики оцениваемого объекта для вычисления поправок..... | 23 |

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Основная задача настоящих методических указаний дать возможность студентам приобрести практические навыки в оценке стоимости объекта недвижимости при выполнении отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

Практические занятия содержат основные разделы, изучаемые в курсе «Экономика недвижимости». В методических указаниях приводится подробный пример расчета, по которому студент выполняет отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ № 1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ местоположения объекта

Объект оценки расположен в Октябрьском районе г. Ростова-на-Дону по адресу улица Нансена 123/а кв. 47 (рисунок 1). Оцениваемая трехкомнатная квартира расположена в девятиэтажном многоквартирном доме на 8 этаже. Объект расположен в жилом районе, в центре города Ростова-на-Дону, с хорошей транспортной развязкой и развитой инфраструктурой. Есть остановка по улице Нагибина, с которой можно добраться до любой точки города.

Октябрьский район является одним из старейших и крупнейших районов города Ростова-на-Дону. Район создан 6 мая 1937 года, путем передачи части территорий Андреевского, Ленинского и Кировского районов. В 1985 году происходит разукрупнение Октябрьского района, и территория района делится на 2 территориально структурных подразделения – Октябрьский и Ворошиловский районы. Октябрьский район граничит с Советским, Ленинским, Кировским и Ворошиловским районами города Ростова-на-Дону и Мясниковским районом Ростовской области, занимает площадь 49,5 кв.км. Экономическая структура района представлена крупными и средними предприятиями, а также мелкими организациями. Жилищный фонд района насчитывает 1018 многоквартирных домов, общей площадью 3004,4 тыс. кв. м. На территории района ведется строительство нового жилого района

«Суворовский». На территории микрорайона запланировано строительство 3-х детских садов, в текущем году продолжается строительство жилых комплексов «Военвед-Сити» по улице Таганрогской, «Миллениум-2» по улице Текучева. Введен в эксплуатацию жилой комплекс «Парадис», расположенный по улице Варфоломеева. Кроме того, на территории района активно ведется строительство индивидуальных жилых домов. В 2014 году введено в эксплуатацию более 540 индивидуальных жилых домов.

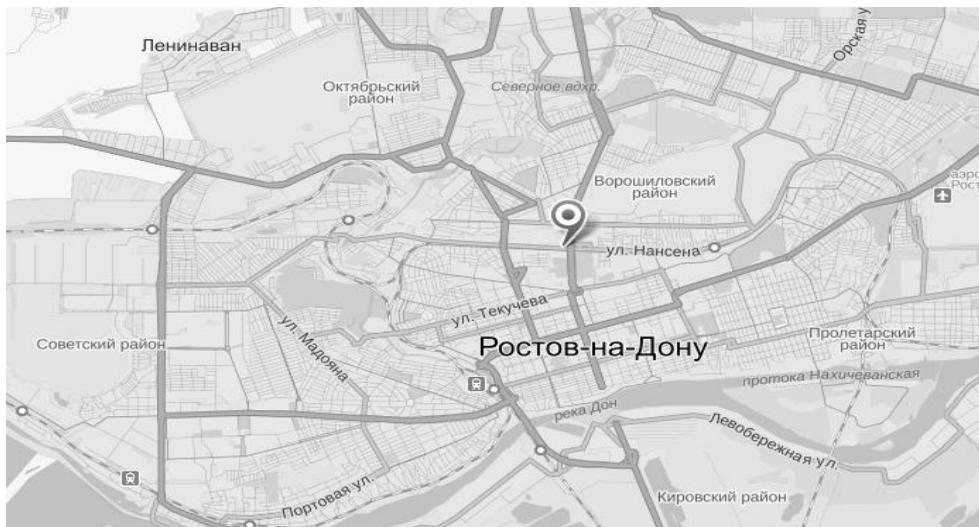


Рисунок 1. Месторасположение объекта оценки

В районе достаточно развита социальная инфраструктура. Недалеко от дома находятся английская школа № 25, школа №65, Донской государственный технический университет (ДГТУ), Ростовский государственный университет путей сообщения (РГУПС). Рядом находится Центральная Городская Больница и парковая зона. Недалеко от дома находится автостоянка и автомойка, дающие возможность избежать проблемы с парковкой личного автомобиля и содержания его в чистоте. В данном районе достаточно много разнообразных объектов торговли, также рядом с домом находится отделение Сбербанка, центры мобильной связи, почта. Рядом с домом летом 2012 года был открыт ТРЦ «РИО», также в 5 минутах езды на общественном транспорте по улице Нагибина находится ТРЦ «Горизонт». На данный момент в районе ТРЦ «Горизонт» уже действует крытый

аквапарк.

Выбрать и сделать описание объекта оценки. Результаты оценки свести в таблицу.

Таблица 1. Основная характеристика объекта недвижимости

| Характеристика объекта | Возможные значения |
|-------------------------------------|---|
| Сегмент рынка | Рынок жилья |
| Текущее пользование | Многоквартирный дом |
| Вид данных | Оценка |
| Юридическое описание: | |
| Регион | Ростовская область, |
| Район | Октябрьский |
| Адрес | г. Ростов-на-Дону, ул. Нансена, 123а, кв.47 |
| Право собственности на квартиру | Полное право собственности |
| ЗДАНИЕ | |
| Год постройки | 2000 год |
| Первоначальная балансовая стоимость | 1200 000 руб. на 25 марта 2000 г. |
| Число этажей | 9 |
| Общая площадь | 65,2м.кв. |
| Жилая площадь | 40,6, м.кв. |
| Высота потолка | 2,40 м. |
| Техническое состояние | Хорошее |
| Группа капитальности | 2 группа |
| Фундаменты | Железобетонные |
| Стены | Кирпичные |
| Перекрытия | железобетонные |
| Степень огнестойкости | 1 степень |
| Коммунальные услуги | Электроснабжение, холодная вода, горячая вода, канализация, центральное отопление, радио, телефон, телевидение, лифт, мусоропровод. |
| ПОМЕЩЕНИЯ | |
| Характеристика объекта | Возможные значения |
| Размещение в здании | Этаж |
| Отделка | «Евростандарт» |
| Вход | Со двора |
| Вид из окон | во двор, на парк Студенческий |
| Число телефонов | 1 |
| БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ | |

| | |
|----------------------------|--|
| Границы окружения | В 50 м. ТРЦ «РИО», в 100 м. ЦГБ, парк. |
| Окружения | Жилье |
| застройки | Уличная |
| Основной тип зданий | Смешанные |
| Качество застройки | После 1970 г |
| Полнота застройки | 75% |
| Этажность застройки | Смешанная |
| Социальная инфраструктура | Рабочие места, учебные заведения, предприятия торговли, зоны отдыха, |
| Благоустройство территории | Зеленые насаждения, автостоянка, освещение, тротуары |
| Источник информации | Тех. паспорт, собственные наблюдения |

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ № 2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ И СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДАМИ

Следующим этапом оценки является определение стоимости. Она вычисляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости данной недвижимости используются три подхода: затратный подход, сравнительный подход, доходный подход.

Определение рыночной стоимости затратным подходом

Затратный подход – это стандартный подход к оценке рыночной стоимости недвижимости. Он основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости.

Так как в техническом паспорте приведена стоимость оцениваемого объекта на 2000 год с учетом ремонта, то можно найти стоимость строительства на дату оценки, то есть на 8 ноября 2012 год.[1] Для этого нужно воспользоваться следующей формулой:

$$C_{o.n.} = C_{кв. инв.} * K_{удор},$$

где $S_{о.н.}$ - стоимость объекта недвижимости;

$S_{кв. инв.}$ - стоимость квартиры инвентаризационная;

$K_{удор.}$ - коэффициент удорожания строительных работ.

Износ – это уменьшение стоимости объекта под воздействием различных факторов: из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Необходимо найти величину износа. Для этого действительный возраст 12 лет необходимо разделить на общий срок службы 60 лет, указанный в техническом паспорте: $12 / 60 = 0,2$. [1] Для определения величины износа начальную стоимость квартиры умножаем на коэффициент износа: $1\ 200\ 000 \cdot 0,2 = 210\ 000$ руб. Следовательно, стоимость квартиры с учетом износа составит: $1\ 200\ 000 - 210\ 000 = 990\ 000$ руб.

Коэффициент удорожания строительных работ предназначен для учета фактора удорожания стоимости строительства по отношению к базовому уровню цен. Коэффициент удорожания строительных работ с 2000 по 2012 год составляет 2,98. В результате стоимость трехкомнатной квартиры определенной затратным подходом составила: $990\ 000 \cdot 2,98 = 2\ 950\ 200$ рублей.

Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке недвижимости - или рыночный подход включает два основных метода:

- метод валового рентного мультипликатора;
- метод прямого сравнительного анализа продаж.

Первый метод можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу. Метод валовой ренты применяется к оценке доходной недвижимости, широко реализуемой на рынке. Валовый рентный мультипликатор – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному

валовому доходу (ДВД).

Метод прямого сравнительного анализа продаж, основан на принципе замещения, который гласит: «типичный» покупатель не купит на рынке объект недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Этот метод заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым объектом и во внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым объектом. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

Методы сравнительного подхода предполагают наличие достоверной рыночной информации о продажах аналогичных объектов. Эти методы являются наиболее достоверными, однако от оценщика требуются:

- знание рынка недвижимости,
- аналитика достаточного количества реальных сделок;
- правильное применение необходимых поправок.

Для более объективной оценки необходим анализ не менее трех-пяти сопоставимых продаж. Сравнение и сопоставление оцениваемого объекта с объектами-аналогами производятся по двум компонентам:

- единицам сравнения;
- элементам сравнения.

В качестве единиц сравнения можно использовать стоимость одного квадратного или кубического метра, гектара, сотки и так далее. Элементами сравнения для объектов недвижимости являются:

- переданные имущественные права (например, наличие договора аренды);

- условия финансирования сделки (например, финансирование сделки продавцом при предоставлении последним ипотечного кредита);

- условия продажи. Корректировка на условиях продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем;

- время продажи — один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на время продажи необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени;

- местоположение — наиболее важный фактор стоимости земельного участка, представляющего основу недвижимости;

- физические характеристики объекта недвижимости: размеры, конструктивные элементы, внешний вид и др.

Подбор объектов аналогов проводится по данным печатных изданий, интернет ресурсов и баз данных крупных агентств недвижимости. Проведем оценку методом сравнения.

Таблица 2. Описание оцениваемого и сравниваемого объектов

| Показатель | Оцениваемый объект | Сравниваемый объект № 1 | Сравниваемый объект № 2 | Сравниваемый объект № 3 | Сравниваемый объект № 4 | Сравниваемый объект № 5 |
|---|---------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Адрес | Нансена 123а, кв.47 | Б.Садовая 10, кв.2 | Стачки 24, кв.14 | Борко 5, кв.168 | Чехова 38, кв.21 | Гвардейский 56, кв.4 |
| Цена/об. Пл./тыс. руб. | - | 3300 | 2900 | 2850 | 3100 | 3000 |
| Цена/1 кв. м./тыс. руб | - | 50,7 | 45,3 | 42,5 | 46,9 | 45,5 |
| Источник информации | | Газета «Блокнот» | База данных риэлтерской фирмы | Газета «Блокнот» | Газета «Блокнот» | Газета «Блокнот» |
| Особенности объектов недвижимости, влияющие на стоимость | | | | | | |
| Тип дома | Кирпич | Кирпич | Кирпич | Панель | Панель | Панель |
| Этажность дома | 9 | 9 | 5 | 9 | 5 | 9 |
| Количество комнат | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Дата предложения | - | 23.12.17 | 10.11.17 | 25.11.17 | 1.11.17 | 15.11.17 |
| Год постройки дома | 1999 | 1980 | 1995 | 1998 | 1997 | 1990 |



| Этаж | 8 | 9 | 1 | 6 | 5 | 7 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|
| Общая площадь, м ² | 65,2 | 65 | 64 | 67 | 66 | 66 |
| Жилая площадь, м ² | 40,6 | 40 | 38 | 42 | 41 | 41 |
| Кухня, м ² | 9 | 10 | 10 | 9 | 8 | 8,5 |
| Высота потолка, м | 2,4 | 3 | 2,4 | 2,4 | 2,8 | 3 |
| Балкон/ лоджия | балкон | лоджия | нет | нет | балкон | балкон |
| Автомостраль, как источник шума | есть | есть | нет | есть | нет | есть |
| Состояние и уровень отделки квартиры | хороший | отличный | хороший | Удовлетворительный | хороший | хороший |
| Планировка | Изолированная | Изолированная | Изолированная | Смежно-изолированная | Изолированная | Смежно-изолированная |
| Санузел | раздельный | раздельный | раздельный | раздельный | раздельный | раздельный |

| | | | | | | |
|---------------------|-----------|-----------|-------------------|-------------------|--------------------|-----------|
| Мусоропровод | нет | В наличии | нет | нет | В наличии | нет |
| Лифт | В наличии | В наличии | нет | В наличии | нет | В наличии |
| Месторасположение | центр | центр | Удалено от центра | Удалено от центра | центр | центр |
| Металлические двери | В наличии | В наличии | В наличии | В наличии | В наличии | В наличии |
| Состояние подъезда | хорошее | отличное | хорошее | хорошее | Удовлетворительное | отличное |

Таблица 3. Поправки, характеризующие оцениваемый и сравнимые объекты недвижимости

| Показатель | Оцениваемый объект | Сравниваемый объект № 1 | Сравниваемый объект № 2 | Сравниваемый объект № 3 | Сравниваемый объект № 4 | Сравниваемый объект №5 |
|--|---------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| Адрес | Нансена 123а, кв.47 | Б.Садовая 10, кв.2 | Стачки 24, кв.14 | Борко 5, кв.168 | Чехова 38, кв.21 | Гвардейский 56, кв.4 |
| Коэффициенты, соответствующие оцениваемой и сравниваемым квартирам в зависимости от параметров | | | | | | |
| Коэффициент, учитывающий тип дома | 1,05 | 1,05 | 1 | 1 | 0,93 | 1 |
| Коэффициент | 1 | 1 | 1,05 | 1 | 1 | 1,05 |



| | | | | | | |
|---|------|------|------|------|------|------|
| соотношения общей и жилой площади | | | | | | |
| Коэффициент, учитывающий высоту потолка | 0,98 | 1,02 | 0,98 | 0,98 | 1 | 1,02 |
| Коэффициент, учитывающий возраст дома | 1 | 0,98 | 1 | 1 | 1 | 0,98 |
| Коэффициент, учитывающий этаж/этажность | 1 | 0,95 | 0,95 | 1 | 0,95 | 1 |
| Коэффициент, учитывающий площадь кухни | 1 | 1,05 | 1,05 | 1 | 1 | 1 |
| Коэффициент, учитывающий наличие балкона/лоджии | 1 | 1,03 | 0,95 | 0,95 | 1 | 1 |
| Коэффициент, учитывающий наличие шумной улицы | 1 | 1 | 1,02 | 1 | 1,02 | 1 |
| Коэффициент, учитывающий | 1 | 1,03 | 1 | 0,98 | 1 | 1 |

| | | | | | | |
|---|------|------|------|------|------|------|
| качество отделки квартиры | | | | | | |
| Коэффициент, учитывающий изолированность комнат | 1,04 | 1,04 | 1,04 | 1 | 1,04 | 1 |
| Коэффициент, учитывающий тип санузла | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Коэффициент, учитывающий наличие мусоропровода | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Коэффициент, учитывающий наличие лифта | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Коэффициент, учитывающий месторасположение | 1 | 1 | 0,98 | 0,98 | 1 | 1 |
| Коэффициент, учитывающий состояние подъезда | 1 | 1,02 | 1 | 1,02 | 0,98 | 1,02 |

Окончание таблицы 3.

| | | | | | | |
|--|------|------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|---------------------|
| Дополнительные данные | - | - | - | - | - | - |
| Цена/1 кв.м/тыс. руб. сравнимых объектов (без учета погр.) | - | 50,7 | 45,3 | 42,5 | 46,9 | 45,5 |
| Кумулятивный коэффициент характеризующий особенности объектов недвижимости | 1 | 0,94 | 1 | 0,99 | 0,99 | 1 |
| Кумулятивная поправка | | $1 / 0,94=1,06$ | $1 / 1=1$ | $1 / 0,99=1,01$ | $1 / 0,99=1,01$ | $1 / 1=1$ |
| Эквивалентная стоимость кв. м (тыс. руб) | | $50,7 \cdot 1,06=53,7$ | $45,3 \cdot 1=45,3$ | $42,5 \cdot 0,99=42,1$ | $46,9 \cdot 0,99=46,4$ | $45,5 \cdot 1=45,5$ |
| Стоимость оцениваемой квартиры 1 кв. м (тыс. руб) | 46,6 | | | | | |

Далее производится расчет поправок по элементам и корректировка базовой стоимости. Поправки — это корректировки, вводимые в цену продажи объекта-аналога при изменении его ценообразующих характеристик на характеристики оцениваемого объекта. Для определения поправок присвоим объектам недвижимости условные коэффициенты и найдем соотношение между коэффициентами, характеризующими оцениваемую квартиру и коэффициентами, характеризующими сравнимые объекты (соответствие коэффициентов различным особенностям объекта недвижимости см. в приложении).

Кумулятивный коэффициент характеризующий особенности объектов недвижимости рассчитывается путем перемножения всех коэффициентов, характеризующих оцениваемую квартиру или объект сравнения. Далее рассчитывается кумулятивная поправка, как отношение между кумулятивными коэффициентами, характеризующими оцениваемую квартиру и коэффициентами, характеризующими сравнимые объекты. Расчет эквивалентной стоимости производится путем перемножения кумулятивной поправки и стоимости 1 кв. м сравниваемых объектов.

Далее рассчитывается средняя стоимость 1 кв. м площади :

$$(53,7+45,3+42,1+46,4+45,5)/5 = 46,6 \text{ тыс. руб.}$$

Общая стоимость оцениваемой квартиры составляет:

$$46,6 \cdot 65,2 = 3038,32 \text{ тыс. руб.}$$

Так как все цены, обозначенные в таблице выше, являются ценами предложения, то необходимо снизить полученную стоимость на 4%. Таким образом, мы получаем: $3038,32 - 121,53 = 2916,79$ тыс. руб. за квартиру в целом. Расчеты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость оцениваемой квартиры составляет 2916,79 тыс. руб.

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ № 3. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход – это наиболее информационно обеспеченный и, следовательно, наиболее достоверный подход к оценке нежилой недвижимости России. Кроме того, доходный подход при всей сложности является наиболее сильным и гибким инструментом оценки, способным решать задачи не только в области недвижимости, но и в других областях: интеллектуальной собственности, бизнеса, инвестиционных проектов и др.

В доходном подходе используются: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных доходов.

Метод прямой капитализации, то есть расчет коэффициента капитализации, преобразующего будущий чистый доход в стоимость объекта.

При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации объекта недвижимости, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта.

Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода.

Существует несколько методов расчета общего коэффициента капитализации:

- метод прямой капитализации (или метод прямого сопоставления);
- метод связанных инвестиций - заемного и собственного капитала, земли и здания;
- кумулятивный метод.

Метод прямой капитализации основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации. Понятие ЧОД представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета операционных расходов и резерв-

вов на замещение.

ЧОД рассчитывается как разница между величиной ЭВД и величиной операционных расходов (ОД). Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода, их принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

Метод дисконтирования денежных потоков заключается в дисконтировании будущего чистого дохода, получаемого от эксплуатации объекта за ряд лет, с помощью различных годовых ставок капитализации.

Денежные потоки могут произвольно изменяться, неравномерно поступать и отличаться высоким уровнем риска. Это связано со спецификой такого понятия, как недвижимое имущество. Недвижимое имущество приобретает инвестором в основном из-за определенных выгод в будущем. Инвестор рассматривает объект недвижимости в виде набора будущих преимуществ и оценивает его привлекательность с позиций того, как денежное выражение этих будущих преимуществ соотносится с ценой, по которой объект может быть приобретен.

При расчете рыночной стоимости объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков последовательно определяются:

- срок прогнозного периода (срок проекта);
- чистый операционный доход;
- прогнозные (будущие) денежные потоки по каждому периоду проекта;
- возможный денежный поток от реверсии (продажи) объекта недвижимости в конце прогнозного периода;

- ставка дисконтирования для будущих денежных потоков;
- рыночная стоимость объекта недвижимости.

Инвестиционная стоимость, определяемая методом прямой капитализации находится по следующей формуле:

$$TC = \text{ЧОД} / C_k, \quad (2)$$

где ЧОД - чистый операционный доход (за год);

C_k - ставка капитализации.

Для расчета ставки капитализации следует воспользоваться упрощенным методом Элвуда.

$$R = Y - \text{app} * (\text{SFS}), \quad (3)$$

где R - ставка капитализации;

Y - ставка дохода на собственный капитал;

app - возможное увеличение стоимости имущества за период;

SFS - фактор фондопоглащения при ставке Y для прогнозируемого периода владения.

Методом прямой капитализации определим стоимость трехкомнатной квартиры, приобретенной с целью получения дохода от аренды с последующей продажей.

Арендная плата - 25000 руб./мес. Возможный простой - 3%. Эксплуатационные расходы - 5000 руб./мес. Ставка дохода на собственный капитал - 15%.

Ставка дохода на собственный капитал складывается из ставки по вкладам, являющейся эталоном минимального риска от двух лет составляет - 7%, премии за риск 4%, премии за не ликвидность 3% и премии за управление инвестициями 1%. Эти данные приведены на официальном сайте Сбербанка. [2]

Премия за риск вложения в недвижимость учитывает возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и может быть принята в размере страховых отчислений в страхо-

вых компаниях высшей категории надежности.

Премия за низкую ликвидность учитывает невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- Депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков;
- Государственные облигации РФ;
- Ставки по межбанковским кредитам РФ;
- Ставка рефинансирования ЦБ РФ;
- Западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран).

Срок вложения капитала - 3 года. Планируемый прирост стоимости через 3 года - 25%.

Таким образом, ставка капитализации, определенная по упрощенной формуле Элвуда, равна:

$$R = S_k = 0,15 - 0,25 \cdot 0,29 = 0,0775 = 0,08$$

Где фактор фондопоглащения находится по формуле:

$$SFS = (0,15 / (1 + 0.15)) \cdot (3-1) = 0,29$$

$$\text{ЭВД} = 25000 \cdot 12 - 25000 \cdot 12 \cdot 0,03 = 291000 \text{ руб.}$$

$$\text{ЧОД} = 291000 - 5000 \cdot 12 = 231000 \text{ руб.}$$

$$\text{ТС} = 231000 / 0,08 = 2\,887\,500 \text{ руб.}$$

Стоимость квартиры, оцененной доходным методом составляет 2 887 500 рублей.

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ № 4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В условиях развитого рынка недвижимости все три подхода при использовании достоверных данных должны приводить к примерно одинаковым результатам. Результат оценки, полученный каким-либо методом, существенно отличающийся от других, является симптомом того, что в процессе оценки была либо использована недостоверная информация, либо была допущена ошибка методического или математического характера.

Чтобы составить итоговое заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости, необходимо провести окончательное согласование результатов оценки. Для этого нужно придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждому подходу. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Согласование результатов, так же как и цели оценки, в какой-то степени отражает адекватность применения каждого из подходов. Так, если результаты оценки необходимы для страхования объекта, предпочтение отдается затратному подходу. Если необходимо определить рыночную стоимость объекта для купли-продажи, то чаще используют методы доходного и сравнительного подходов. Если результаты оценки необходимы для того, чтобы инвестировать определенные средства в развитие объекта недвижимости, то лучше использовать один из методов доходного подхода.

После проведения расчетов получены следующие показатели:

- Оценка затратным методом – 2 963 тыс. руб.;
- Оценка методом сравнения – 2 917 тыс. руб.;
- Оценка доходным подходом (методом прямой капитализации)

- 2 887,5 тыс. руб.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу. Так как оценка квартиры производилась исключительно для купли-продажи, то итоговой стоимостью выберем стоимость, полученную сравнительным методом, т.е. 2917 тыс. руб. По итогам 2012 года квартиры в Ростове-на-Дону значительно подорожали. Средняя стоимость квадратного метра на рынке жилой недвижимости с начала 2012 года выросла на 13%. На основании информации, изложенной в отчете, принимая во внимание стабильный потребительский спрос на жилье, можно сделать вывод, что при сохранении существующей динамики развития рынка недвижимости в южном регионе объект оценки останется ликвидным, а его стоимость будет иметь тенденцию к увеличению.

ПРИЛОЖЕНИЕ А. КОЭФФИЦИЕНТЫ, УЧИТЫВАЮЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ДЛЯ ВЫЧИСЛЕНИЯ ПОПРАВК

Таблица 1. Коэффициент, учитывающий тип дома

| Тип дома | Количество этажей в доме | | |
|-----------|--------------------------|------|-------|
| | 3-5 | 6-9 | 10-14 |
| Панельный | 0,93 | 1 | 1,05 |
| Кирпичный | 1 | 1,05 | 1,1 |

Таблица 2. Коэффициент, учитывающий соотношение общей и жилой площади

| Соотношение общей и жилой площади | Коэффициент |
|-----------------------------------|-------------|
| 1,5 | 0,95 |
| 1,5-1,66 | 1 |
| 1,66-2,00 | 1,05 |
| Свыше 2,00 | 1,1 |

Таблица 3. Коэффициент, учитывающий высоту потолков

| Высота потолка | Коэффициент |
|----------------|-------------|
| 2,4 | 0,98 |
| 2,8 | 1 |
| 3 | 1,02 |

Таблица 4. Коэффициент, учитывающий этаж/этажность

| Этаж | Коэффициент |
|--------------------|-------------|
| Первый / последний | 0,95 |
| Другие этажи | 1,00 |

Таблица 5. Коэффициент, учитывающий возраст дома

| Возраст дома (годы) | Коэффициент |
|---------------------|-------------|
| 0-10 | 1,02 |
| 11-20 | 1 |
| 21-30 | 0,98 |
| 31-50 | 0,96 |
| Более 50 | 0,94 |

Таблица 6. Коэффициент, учитывающий площадь кухни

| Площадь кухни | Коэффициент |
|---------------|-------------|
| До 6 кв. м | 0,95 |
| 6-9 кв. м | 1,00 |

| | |
|----------------|------|
| 9-12 кв. м | 1,05 |
| Свыше 12 кв. м | 1,1 |

Таблица 7. Коэффициент, учитывающий наличие балкона/лоджии

| При наличии: | Коэффициент |
|-----------------------------------|-------------|
| Балкона | 1 |
| Лоджии | 1,03 |
| Более 2 балконов или лоджий | 1,06 |
| При отсутствии балкона или лоджии | 0,95 |

Таблица 8. Коэффициент, учитывающий наличие шумной улицы

| Уровень шума | Коэффициент |
|--------------|-------------|
| Сильный | 0,97 |
| Средний | 1 |
| Слабый | 1,02 |

Таблица 9. Коэффициент, учитывающий качество отделки квартиры

| Качество отделки | Коэффициент |
|--------------------|-------------|
| Удовлетворительное | 0,98 |
| Хорошее | 1 |
| Отличное | 1,03 |

Таблица 10. Коэффициент, учитывающий изолированность комнат

| Уровень изолированности | Коэффициент |
|--|-------------|
| Все комнаты изолированы | 1,04 |
| Смежные комнаты в двухкомнатных квартирах, либо более чем одна проходная комната в 3-6 комнатных квартирах | 0,96 |
| Во всех остальных случаях | 1 |

Таблица 11. Коэффициент, учитывающий тип санузла

| Тип санузла | Коэффициент |
|---------------|-------------|
| Изолированный | 1,00 |
| Смежный | 0,98 |

Таблица 12. Коэффициент, учитывающий наличие мусоропровода

| Мусоропровод | Коэффициент |
|---|-------------|
| Есть в домах имеющих 5 или менее этажей | 1,02 |
| Нет в домах имеющих 6 или более этажей | 0,97 |
| Во всех остальных случаях | 1,00 |

Таблица 13. Коэффициент, учитывающий наличие лифта

| Лифт | Коэффициент |
|---|-------------|
| Есть в домах имеющих 5 или менее этажей | 1,02 |
| Нет в домах имеющих 6 или более этажей | 0,97 |
| Во всех остальных случаях | 1,00 |

Таблица 14. Коэффициент, учитывающий месторасположение

| Месторасположение | Коэффициент |
|-----------------------------------|-------------|
| Центр | 1,15 |
| Приближенные к центру | 1,1 |
| По линии метро (800 м от станции) | 1,05 |
| Средней удаленности | 1,00 |
| Удаленные | 0,95 |
| Престижный пригород | 1,15 |
| Пригород | 0,9 |

Таблица 15. Коэффициент, учитывающий состояние подъезда

Экономика недвижимости

| Состояние подъезда | Коэффициент |
|--------------------|-------------|
| Удовлетворительное | 0,98 |
| Хорошее | 1,00 |
| Отличное | 1,02 |