

**«Определение
инвестиционной стоимости
недвижимости на примере
паркмахерской МР
Дюртюлинский район
Республики Башкортостан.»**

**Выполнил: студент группы
ИЗО-31**

Конодеева Ирина

Руководитель: Газизова С.В.

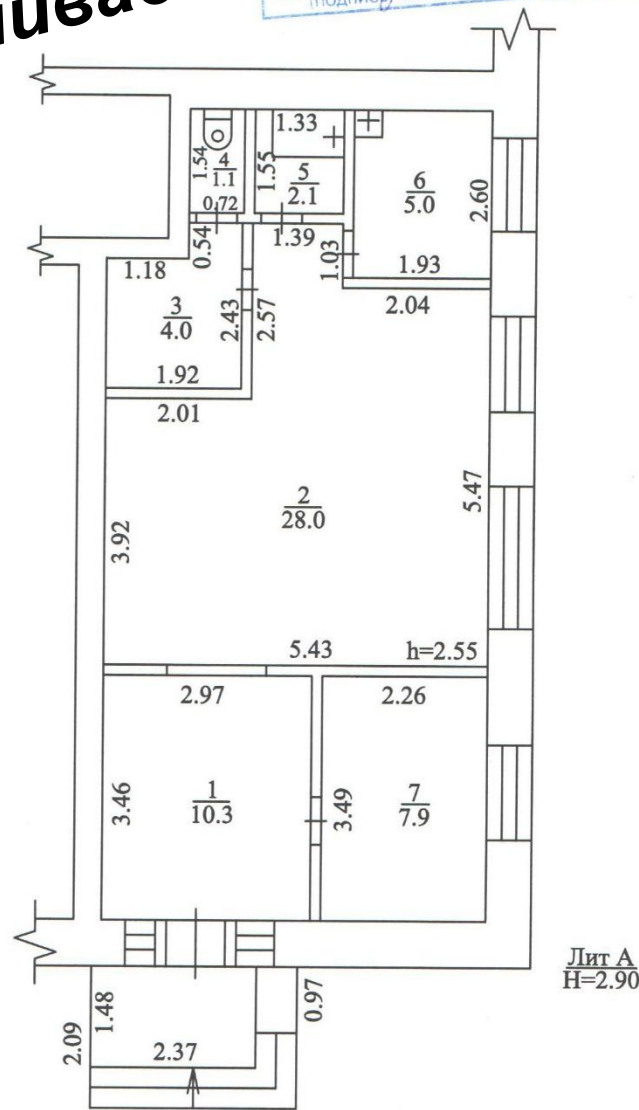
□ Актуальность темы заключается в том, что в последние годы рынок недвижимости бурно развивался и стал приносить его участникам достаточно большие доходы. В связи с этим инвесторы все чаще и чаще стали выбирать в качестве объекта инвестирования недвижимое имущество.

□ Целью исследования является оценка инвестиционной стоимости объекта. В соответствии с поставленной целью решаются следующие задачи:

- ✓ изучить теоретические положения, раскрывающие сущность, содержание и особенности инвестиционной стоимости;
- ✓ проанализировать методы оценки инвестиционной стоимости объекта;
- ✓ определить инвестиционную стоимость предприятия с использованием различных методов доходного подхода.

Поэтажный план

Характеристика оцениваемого объекта



Текущее пользование	Парикмахерская
Общая площадь	58,4
Этаж	1
Общий или отдельный вход	Отдельный
Расположение помещений	Занимает часть 1-го этажа встроенно-пристроенной части
Планировка	Функциональная
Высота потолков	2,55
Класс отделки	Простая
Состояние отделки	Хорошее
Состояние инженерного оборудования	Хорошее
Физическое состояние помещений	Помещения пригодны к использованию по функциональному назначению, не имеют дефектов.
Обеспеченность связью и коммунальными услугами	Все коммуникации
Наличие парковки и вспомогательных помещений	Есть
Обеспечение безопасности	Оборудовано системой охранной сигнализации

**ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ — СТОИМОСТЬ
ИНВЕСТИЦИОННОЙ СОБСТВЕННОСТИ ДЛЯ
КОНКРЕТНОГО ИНВЕСТОРА. ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ
ИНВЕСТИЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
ОЦЕНКИ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ СТОИМОСТЬ ДЛЯ
КОНКРЕТНОГО ЛИЦА ИЛИ ГРУППЫ ЛИЦ ПРИ
УСТАНОВЛЕННЫХ ДАННЫМ ЛИЦОМ (ЛИЦАМИ)
ИНВЕСТИЦИОННЫХ ЦЕЛЯХ.**

Инвестор, помещая свой капитал в тот или иной объект недвижимости, предполагает, прежде всего, возмещение вложенного капитала и получение прибыли.

Инвестиционная стоимость предприятия с точки зрения внешнего инвестора-покупателя называется внешней стоимостью предприятия.

Доходный подход считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном желает окупить вложенные средства, получить прибыль и повысить свое благосостояние.

Результаты доходного подхода позволяют руководителям предприятий выявлять проблемы, тормозящие развитие предприятия; принимать решения, направленные на рост дохода

Затратный подход применяется при оценке объектов недвижимости для целей страхования или налогообложения, когда требуется рассчитать стоимость отдельных конструктивных элементов, подверженных риску наступления страхового случая или являющихся налогооблагаемой базой.

Инвестиционная

СТОИМОСТЬ



**Социальный
фактор**

**Экономический
фактор**

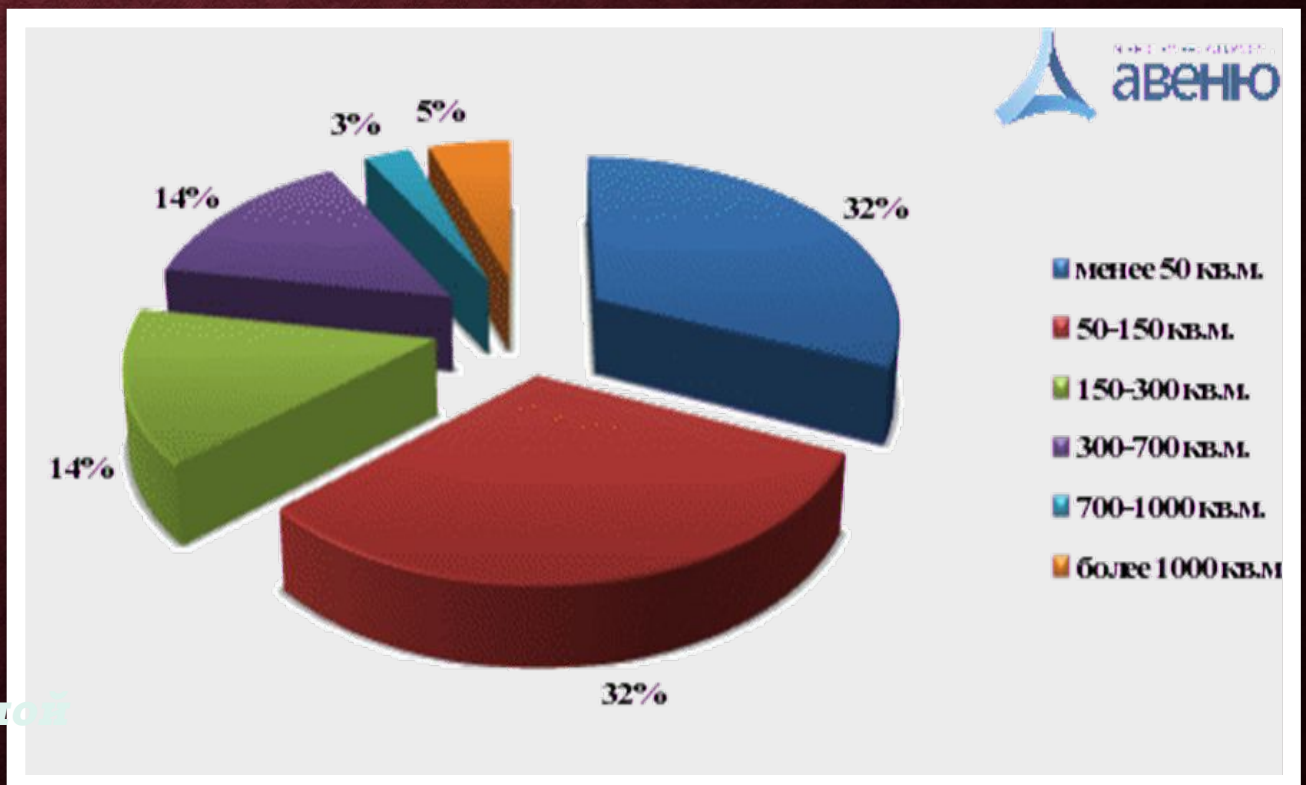
**Экологический
фактор**

**Фактор
государственного
регулирования**

Все они в совокупности определяют стоимость любой недвижимости, и каждый воздействует на нее как в сторону повышения, так и в сторону понижения.

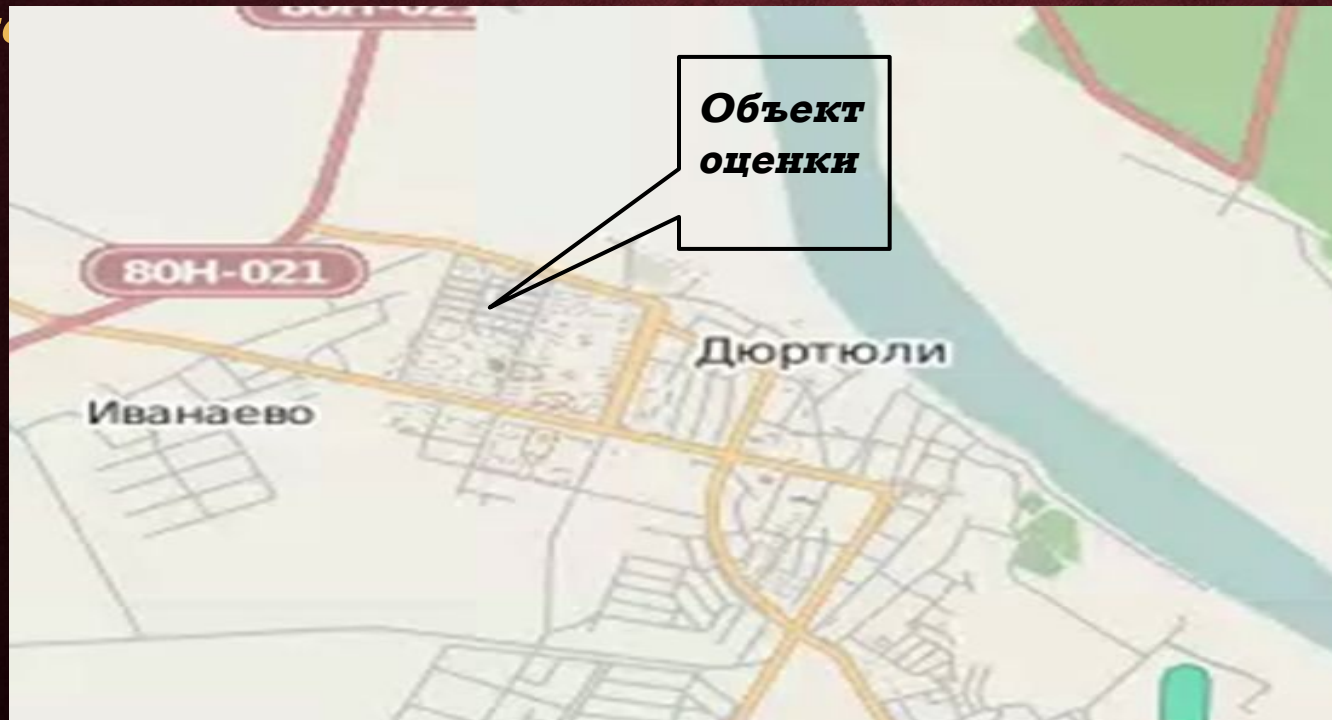
- **Рассматриваемый объект - парикмахерская г. Дюртюли, расположен в экономически и социально развитом регионе - Республике Башкортостан.**
- **г. Дюртюли - молодой, развивающийся город с численностью более 30 тысяч человек.**
- **Площадь объекта 58,4 кв.м. Аналогичные объекты пользуются повышенным спросом.**

Численность населения					
1939 ^[5]	1959 ^[5]	1970 ^[6]	1979 ^[7]	1989 ^[5]	1992 ^[5]
4500	↗ 4800	↗ 14 264	↗ 19 646	↗ 25 300	↗ 27 100
1996 ^[5]	1998 ^[5]	2000 ^[5]	2001 ^[5]	2002 ^[8]	2003 ^[5]
↗ 29 700	↗ 30 200	↗ 30 600	→ 30 600	↘ 29 984	↗ 30 000
2005 ^[5]	2006 ^[5]	2007 ^[5]	2008 ^[9]	2009 ^[8]	2010 ^[10]
↗ 30 400	↗ 30 700	↗ 31 000	↗ 31 665	↘ 31 403	↘ 31 274
2011 ^[5]	2012 ^[11]	2013 ^[1]			
↗ 31 300	↘ 31 217	↘ 31 152			



Объем предложения торговой и офисной недвижимости по площадям, %

- Средняя заработная плата по г. Дюртюли составляет 14569 руб. (по РБ-21942 руб.)
- В черте города Дюртюли объект расположен в центральной части города, в районе многоэтажной жилой застройки на «красной линии».
- Состояние объекта хорошее. **Дополнительных, капитальных вложений не требуется.**



Расчет инвестиционной стоимости объекта доходным подходом.

Инвестор предполагает, что доходность будет на уровне 15%.

Ставка капитализации=15%.

$$H_{вк} = 1/15 = 0,067$$

$$K = 0,15 + 0,067 = 0,217 = 21,7\%$$

$$ПВД = S * год \text{ аренд.платы} = 58,4 * 500 * 12 = 350\ 400 \text{руб.}$$

$$K_{пот} = 10\%$$

$$ДВД = ПВД - K_{пот} = 350\ 400 - 10\% = 315\ 360 \text{руб.}$$

$$S_{зу} = 87,7/5 = 17,54 \text{м}^2$$

$$КС_{зу} = 17,54 * 1\ 741,72 = 30\ 540,56$$

Определение инвестиционной стоимости

Доходные характеристики:	
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	350 400
$K_{потери}, \%$	10
Действительно валовый доход (ДВД), руб.	315 360
Расходные характеристики:	
Операционные расходы	89 202
Чистый операционный доход (ЧОД)	229 158
Коэффициент капитализации	16,8
Стоимость объекта оценки, руб. (с НДС)	1 382 135

Расчет операционных расходов

Статьи расходов	Руб. в год
Постоянные расходы, руб.	44 234
Ставка налога на имущество, %	2%
Налог на имущество, руб.	21 511
Налог на землю, руб.	94,03
Страховка объекта, %	22 628,64
Переменные расходы, руб.	44 968
Расходы на управление, % от ДВД	5
Расходы на управление, руб.	15 768
Замена КЖЭ, руб.	29 200
Операционные расходы всего, руб.	89 202

Расчет рыночной стоимости объекта затратным подходом.

Цена за 1м ² нового строительства, руб.	24 834
Затраты на строительство объекта оценки, руб.	1 450 305
Физический износ, %	28
Рыночная стоимость, руб.	1 044 219

$I_{общ.} = 28\%$ (взято из технического паспорта объекта)

$РС = ПВС_{ост} + ЗУ$, где $ЗУ = 31\,345,56$ (кадастровая стоимость ЗУ)

$ПВС_{ост} = ПВС - I_{общ.}$

$ПВС_{ост} = 1\,450\,305 - 28\% = 1\,044\,219$ руб.

$РС = 1\,044\,219 + 31\,345,56 = 1\,075\,565$ руб.

**ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ЯВЛЯЕТСЯ
ВЫГОДНЫМ ДЛЯ ИНВЕСТОРА, ТАК КАК ЕГО
ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ БОЛЬШЕ
РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.
СЛЕДОВАТЕЛЬНО, ИНВЕСТОР БУДЕТ
ПОЛУЧАТЬ ДОХОД ОТ ОБЪЕКТА.**



Благодарю за внимание!