

# **ТЕМА ДИПЛОМНОГО ПРОЕКТА:**

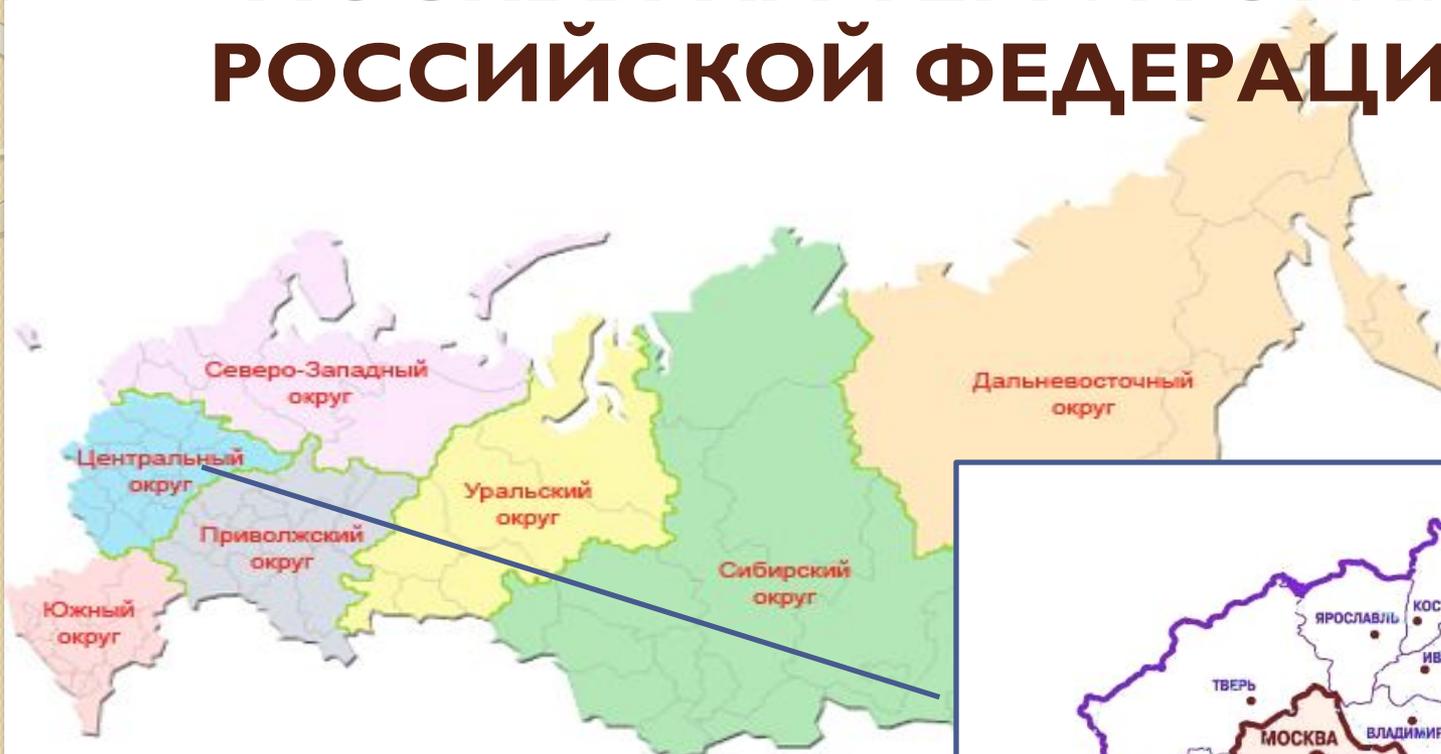
**«ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КОМПЛЕКСА ИЗ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ ДЛЯ ПРОДАЖИ НА АУКЦИОНЕ В ЦЕНТРАЛЬНОМ АДМИНИСТРАТИВНОМ ОКРУГЕ ГОРОДА МОСКВЫ»**

- **ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ** – это профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости
- **СУБЪЕКТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ** : физические и юридические лица, а также органы государственной власти и саморегулируемые организации оценщиков
- **РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией.

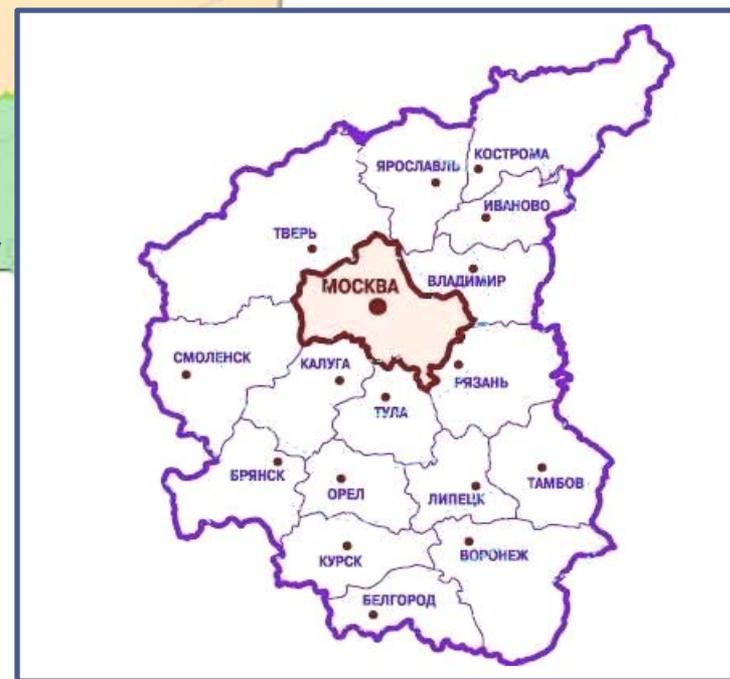
# **ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ЯВЛЯЮТСЯ:**

- земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.
- подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты

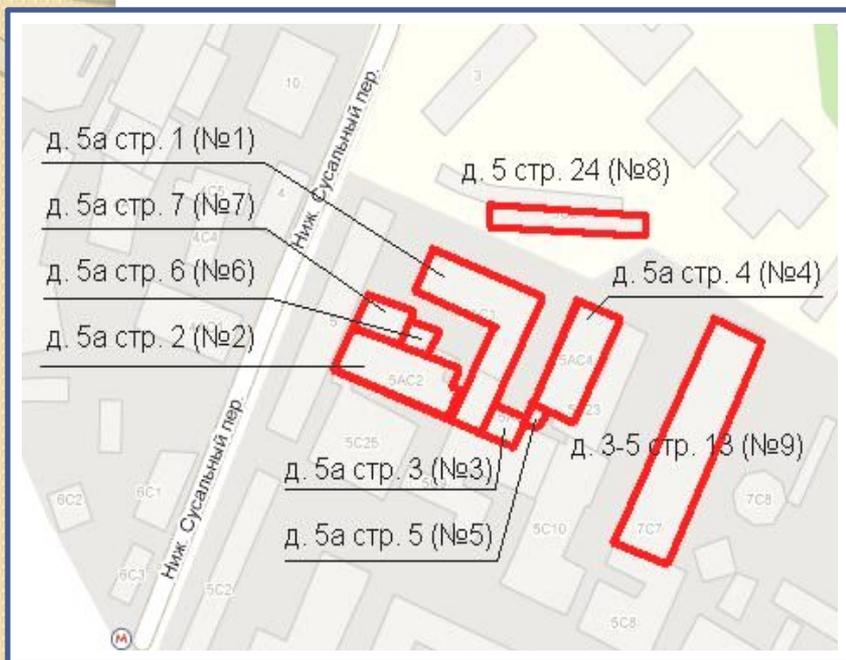
# РАСПОЛОЖЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



площадь Москвы:  
1081км<sup>2</sup>  
численность населения:  
11552 тыс.чел.

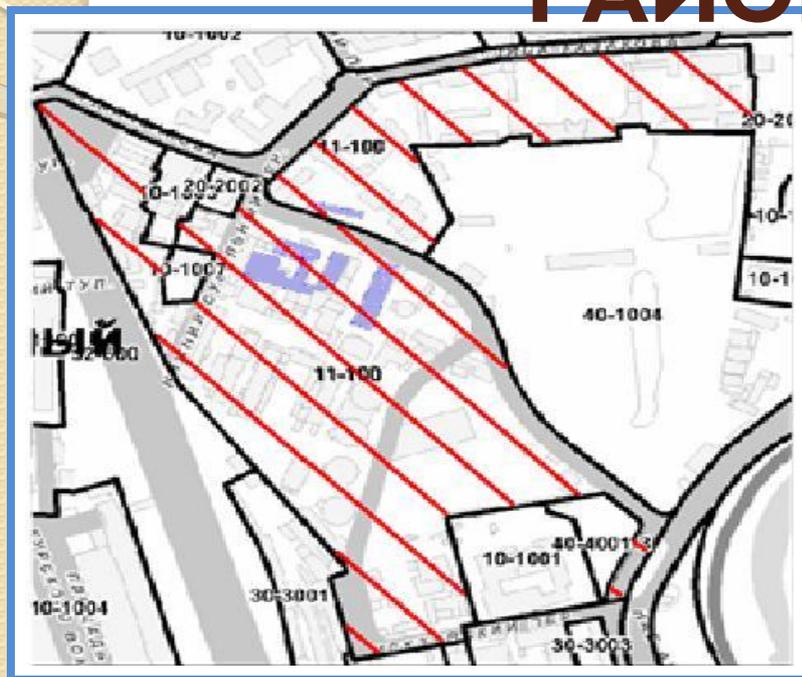


# РАСПОЛОЖЕНИЕ КОМПЛЕКСА ИЗ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МОСКВЫ



площадь ЦАО Москвы:  
66 км<sup>2</sup> (6% территории Москвы)  
численность населения:  
700 тыс.чел.

# РАСПОЛОЖЕНИЕ КОМПЛЕКСА ИЗ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ БАСМАННОГО РАЙОНА МОСКВЫ

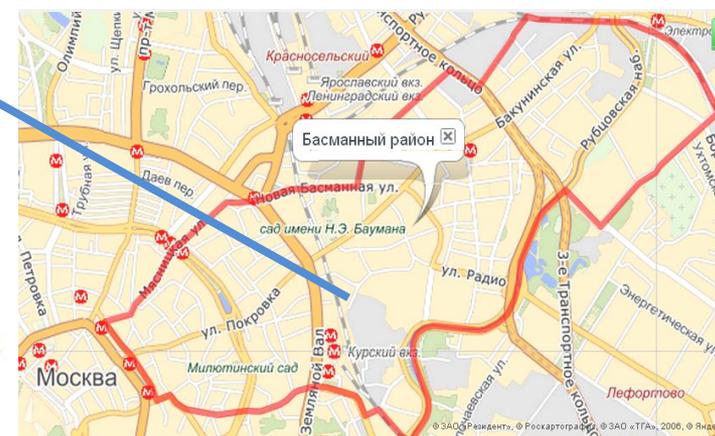


## ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ГРАНИЦАХ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ДЕЛОВОЙ ЗОНЫ (11-100)

основные	размещение общественно-деловых объектов, в том числе культурно-просветительских, учебно-образовательных, административно-деловых, торгово-бытовых и других общественно-деловых
условно разрешенные	участки смешенного размещения жилых объектов различного типа
вспомогательные	участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	граница Басманного района города Москвы
	граница территориальных зон
	оцениваемый комплекс из нежилых зданий
	многофункциональная общественно-деловая зона
<b>11-100</b>	код территориальной зоны



# АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ

- **Анализ рынка недвижимости** -это вид деятельности, цель которой обеспечить информацией лиц, принимающих решения о проведении определенных операций на рынке. Только знание рынка и его потребностей дает основу для эффективного планирования инвестиционной деятельности
- **Коммерческая недвижимость** - это нежилая недвижимость, предназначенная для коммерческой деятельности с целью извлечения прибыли. В основе разделения коммерческой недвижимости на классы лежат : месторасположение и возраст строения, особенности архитектуры и планировка объекта, внутренняя и внешняя отделка, состояние инженерных коммуникаций, транспортная доступность

# КЛАССИФИКАЦИЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- А - современные здания, расположенные в престижных центрах деловой активности и способные обеспечить максимальный уровень комфорта
- В - реконструированные здания с недавно проведенным косметическим ремонтом, имеющие охраняемую наземную стоянку и круглосуточную охрану
- С - реконструированные здания, первоначально имевшие иное предназначение, характеризующиеся значительной удаленностью от оживленных транспортных магистралей

# РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ

ПОКАЗАТЕЛЬ	СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КЛАССА «В»	ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КЛАССА «В»
величина годовой арендной ставки (\$/м <sup>2</sup> )	120-170	230-380
величина операционных расходов за год (\$/м <sup>2</sup> )	30-50	60-90
величина ставки капитализации (%)	12-14	10-12

# ПРИМЕНЕННЫЕ В ДИПЛОМНОМ ПРОЕКТЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

**ПОДХОД К ОЦЕНКЕ** – общепринятая аналитическая методология определения стоимости

- **ЗАТРАТНЫЙ** - основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки
- **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ** – основан на предположении, что покупатель не заплатит за объект большую цену, чем платят другие покупатели за аналогичные объекты, а продавец не захочет продать объект за цену меньшую той, которую получают другие продавцы за аналогичные объекты
- **ДОХОДНЫЙ** - основан на предположении, что рыночная стоимость недвижимости определяется текущей стоимостью прав на ожидаемые в будущем выгоды от владения собственностью

# ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

**БАЗОВОЕ УРАВНЕНИЕ:  $V = VL + IV - D$**

- **V** - рыночная стоимость объекта
- **VL** - стоимость земельного участка

$$VL = S_{зу} \times C_{\text{КАД. уд.}} \times K_M$$

$S_{зу}$  – площадь земельного участка

$C_{\text{КАД. уд.}}$  – удельная кадастровая стоимость

$K_M$  – коэффициент мультипликатор

- **IV** - стоимость улучшений

$$IV = O_{зд} \times UC_{69} \times I_{69-84} \times I_{84-2010} \times K_{\text{ИНВ}} \times K_{\text{НДС}}$$

$O_{зд}$  – объем здания

$K_{\text{ИНВ}}$  – коэффициент, учитывающий прибыль инвестора

$K_{\text{НДС}}$  – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость

$UC_{69}$  – базовый удельный стоимостной показатель в уровне цен 1969 г.

$I_{69-84}$  – индекс пересчета базисных цен 1969 г. в цены 1984 г.

$I_{84-2010}$  – индекс пересчета цен 1984 г. в цены 2010 г.

- **D** - износ улучшений

$$D = IV \times \text{ПИ}$$

ПИ – процент износа здания

$$V = 275\,064\,000 + 118\,731\,000 - 103\,021\,000; V = 290\,774\,000 \text{ (руб.)}$$

# СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Базовое уравнение:  $V = S + ADJ$

- $V$  – рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости
- $S$  – цена продажи сравнимого объекта недвижимости
- $ADJ$  – совокупная поправка к цене продажи, выраженная в денежных единицах

$$V = V_{\text{АДМИН}} + V_{\text{ПРОИЗВ}}$$

$$V = 283\,628\,000 + 155\,678\,000 = 439\,306\,000 \text{ (руб.)}$$

# ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

БАЗОВОЕ УРАВНЕНИЕ:  $V = \text{ЧОД} / K$

- $V$  – текущая стоимость (рыночная)
- ЧОД – размер чистого операционного дохода

$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$

$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times K_{\text{ЗАГР}}$

$\text{ПВД} = S_{\text{зд}} \times A$

ДВД – действительный валовый доход

ОР – операционные расходы

ПВД – потенциальный валовый доход

$K_{\text{ЗАГР}}$  - коэффициент загрузки, учитывающий потери от недоиспользования

арендных площадей и неуплаты арендной платы

$S_{\text{зд}}$  – площадь оцениваемого объекта

$A$  – величина арендной платы за период

- $K$  – коэффициент капитализации дохода

$V = V_{\text{АДМИН}} + V_{\text{ПРОИЗВ}}$

$V = 226\,219\,020 + 147\,038\,800 = 373\,229\,000$  (руб.)

# СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Наименование подхода	Вес	Стоимость объекта оценки, определенная соответствующим подходом
Затратный подход	0,10	290 774 000
Сравнительный подход	0,45	439 306 000
Доходный подход	0,45	373 229 000

$$V = 290\,774\,000 \times 0,10 + 439\,306\,000 \times 0,45 + 373\,229\,000 \times 0,45$$

$$V = 394\,720\,000 \text{ (руб.)}$$



**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**