

ТЕМА ДИПЛОМНОГО ПРОЕКТА:

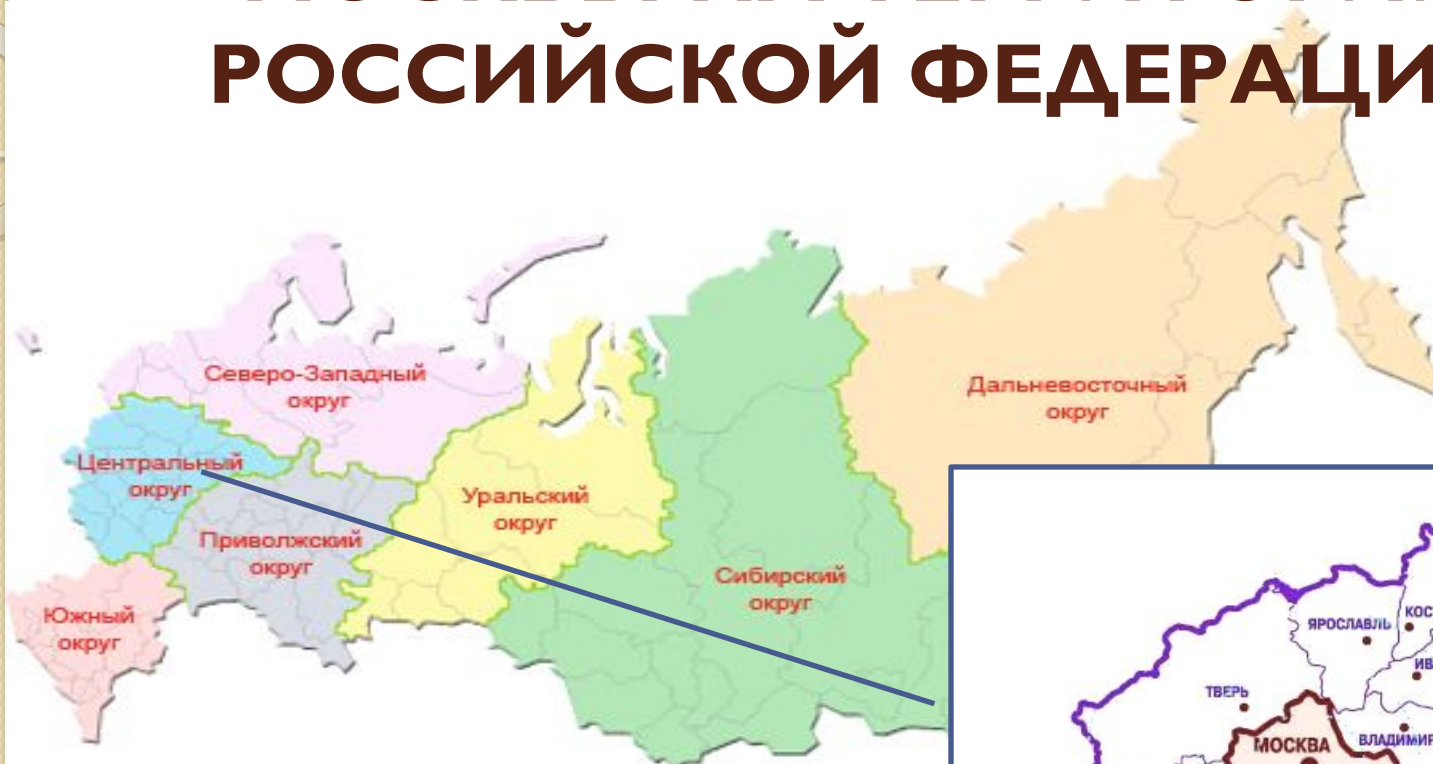
«ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КОМПЛЕКСА ИЗ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ ДЛЯ ПРОДАЖИ НА АУКЦИОНЕ В ЦЕНТРАЛЬНОМ АДМИНИСТРАТИВНОМ ОКРУГЕ ГОРОДА МОСКВЫ»

- **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

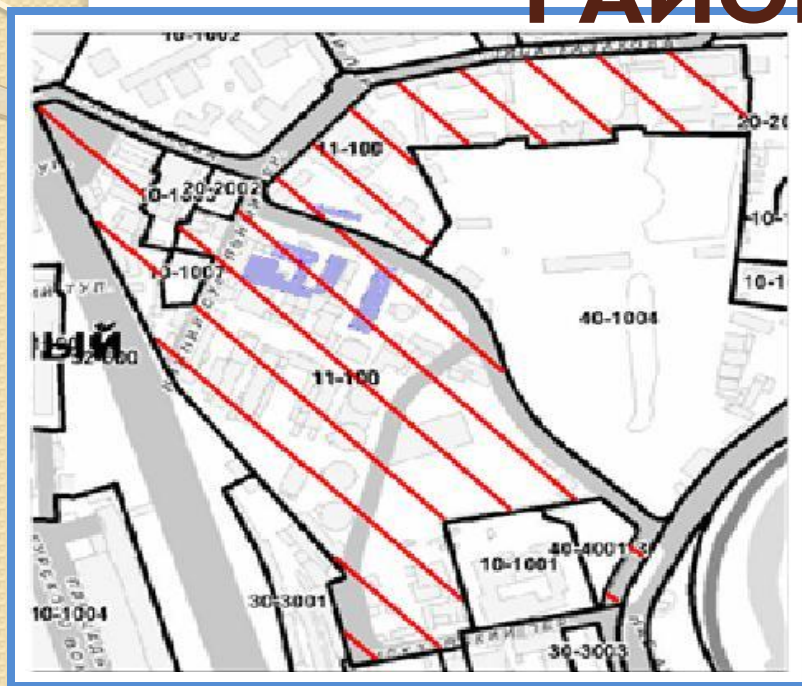
РАСПОЛОЖЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



площадь Москвы:
1081км²
численность населения:
11552 тыс.чел.







РАСПОЛОЖЕНИЕ КОМПЛЕКСА ИЗ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ БАСМАННОГО РАЙОНА МОСКВЫ

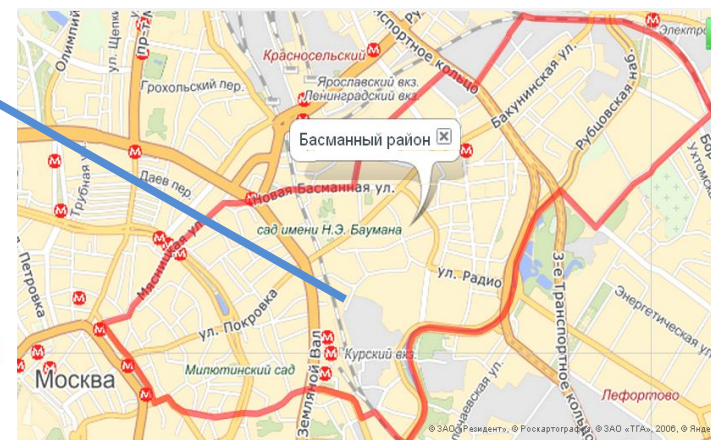


ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ГРАНИЦАХ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ДЕЛОВОЙ ЗОНЫ (11-100)

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
11-100	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 ²)	120-170	230-380
величина операционных расходов за год (\$/м ²)	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

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

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

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!