

Семинар 3

Тема: Сравнительный подход к оценке недвижимости

1. **Метод рыночных сравнений** базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi},$$

где:

C_o — оценка рыночной стоимости объекта оценки,

k — количество аналогов,

C_{oi} — оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i — вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице.

Последовательность оценки методом сравнения продаж:

- a. Формирование информационной базы сделок с объектами недвижимости.
- b. Изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект.
- c. Отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
- d. Приведение ценообразующих характеристик аналогов к характеристикам оцениваемого объекта путем внесения поправок.

Коммерческие поправки:

- ✓ Определение стоимости единицы сравнения по каждому аналогу (например: м², га, посадочного места в кинотеатре/театре и т.д.).
- ✓ Внесение поправки на условия финансирования и налогообложения.
- ✓ Внесение поправки на передаваемые юридические права (с учетом ограничений и обременений).

Параметрические поправки:

- Внесение поправки на время продажи.
- Внесение поправки на местоположение.
- Расчет и внесение поправок на физические характеристики.

Расчет скорректированных цен каждого из аналогов

- e. Анализ приведенных цен аналогов и заключение о стоимости оцениваемого объекта в рамках СП.

Поправки могут быть **денежными** и **коэффициентными**.

Методы расчета поправок

Методы расчета поправок	Сущность методов
Метод анализа парных продаж	Парная продажа - продажа двух объектов, идентичных почти по всем, кроме одной (или нескольких) характеристик. Сравнивая цены объектов парных продаж, можно рассчитать поправку на их различия, которую можно распространить и на другие объекты данного сегмента рынка.
Метод прямого анализа характеристик	Метод применяется при отсутствии необходимой информации для применения метода парных продаж. Основывается на анализе данных по аналогам (например, стоимость ремонта)
Экспертный метод (должен быть обоснован)	Основывается на представлениях оценщика о том, является ли объект оценки хуже или лучше аналога $Co = Ca \times (1 + P\%)$ – если объект оценки лучше аналога по $P\%$ ($P\%$ - процентная поправка, определенная экспертным методом); $Co = Ca \times (1 - P\%)$ – если объект оценки хуже аналога на $P\%$; $Co = Ca / (1 + P\%)$ – если аналог лучше объекта оценки на $P\%$; $Co = Ca / (1 - P\%)$ – если аналог хуже объекта оценки на $P\%$.
Статистические методы	Обычно рассматриваются в контексте применения корреляционно-регрессионного анализа, которых не будет рассматриваться в рамках практических занятий.

2. **Метод соотнесения цены продажи и дохода** - основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соотношение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости.

Валовый рентный мультипликатор (ВРМ)

Вероятная рыночная стоимость оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$Co = ПВДо(ДВДо) \times ВРМ, \text{ или}$$

$$Co = ПВДо(ДВДо) \times (Ca_1 / ПВДа_1 + \dots + Ca_n / ПВДа_n) / n, \text{ где:}$$

Co — расчетная рыночная стоимость оцениваемого объекта;

$ПВД$ — потенциальный валовой доход;

$ДВД$ — действительный валовой доход;

$ВРМ$ — валовой рентный мультипликатор;

Ca — цена продажи аналогичного объекта недвижимости;

o — оцениваемый объект;

a — аналогичный объект недвижимости;

n — число используемых аналогов.

$$ВРМ (GRM) = Ca / ПВДа \text{ либо } ВРМ = Ca / ДВДа$$

Потенциальный валовой доход (ПВД) — это максимальный доход, который способен приносить объект недвижимости, исходя из сложившихся рыночных условий.

Действительный валовой доход (ДВД) — это доход, приносимый объектом недвижимости с учетом реальных потерь и недополученний.

Чистый операционный доход (ЧОД) — это часть ДВД, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Общий коэффициент капитализации (Ro):

$$Ro = ЧОДа / Ca$$

$$Co = ЧОД / Ro$$

Задачи:

1. Определите среднее значение валового рентного мультипликатора (GRM) для однокомнатных квартир на основании следующих данных:

Наименование объекта	Цена продажи, долл. США	Потенциальный валовый доход
Квартира А	30 000	2 400
Квартира Б	35 000	3 000
Квартира В	40 000	3 600

2. После отбора информации по жилым коттеджам оценщик получил следующие данные: коттедж аналогичный оцениваемому объекту, был продан за 248 000 долл. США, а такой же, но без бассейна за 230 000 долл. США. Стоимость строительства бассейна равна 16 000 долл. США, прибыль застройщика – 13%. Определите величину корректировки на наличие бассейна.
3. Оценивается жилой объект недвижимости, износ которого составляет 30%. Имеются следующие данные по проданным объектам:

Объект	Назначение	Износ, %	Цена, долл. США
а	жилой	35	60 500
б	жилой	79	25 000
в	жилой	25	73 700
г	жилой	8	95 000
д	адм.-бытовое	28	75 000

Определите поправку на износ и рассчитайте вероятную цену продажи оцениваемого объекта, исходя из указанных данных по проданным объектам.

4. Оцениваемый объект находится в Южном округе. Сопоставимый аналог, проданный недавно, находится в Центральном округе (лучшем) и стоит 4000 долл. США. Оценщик имеет следующие данные о сопоставимых продажах:

Показатель	Сопоставимые продажи		
	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена объекта	1 800	1 600	7 200
Время продаж	недавно	2 года назад	недавно
Округ	южный	южный	центральный

5. Рассчитать итоговую стоимость объекта оценки в виде средневзвешенной величины по скорректированным ценам аналогов:

Объект	Цена/м ² /долл. США	Вес, %	Цена x Вес
D	808,90	5	
A	779,26	20	
C	760,87	15	
E	730,77	35	
B	713,80	25	
Итого:	-	100	

6. Рассчитать рыночную стоимость объекта недвижимости, генерирующего ежегодно 25 000 долл. США чистого дохода на основе усредненного валового мультипликатора по аналогам. В информационной базе данных имеются сведения о недавно проданных аналогах:

Объект-аналог	Цена продажи, долл. США	ПВД
Аналог 1	100 000	20 000

Объект-аналог	Цена продажи, долл. США	ПВД
Аналог 2	95 000	21 000
Аналог 3	120 000	27 000

7. Компания 5 лет назад приобрела земельный участок стоимостью 2 000 долл. США и построила на нем склад. Строительство склада тогда обошлось компании в 3 500 долл. США. В настоящее время аналогичные склады на равных по площади участках в данном районе продаются в среднем за 7 000 долл. США, а свободные (незастроенные) участки по 3 000 долл. США. Какова рыночная стоимость склада в настоящее время?

Комментарии по решению задач:

1. Следует помнить, что, как правило, сравнительный подход предпочтителен. Когда есть данные по одному и тому же фактору, определяющему стоимость, с точки зрения, например, затратного и сравнительного подходов, то следует брать для расчета данные сравнительного подхода. Так как именно информация о рыночном уровне цен и ценообразующих факторах является наиболее важной при определении рыночной стоимости объекта оценки.
2. Поправка на износ может быть рассчитана по следующей формуле:

$$П_{изн.} = (100 - И_о) / (100 - И_а), \text{ где:}$$

И_о – износ объекта оценки;

И_а – износ объекта аналога.
3. Объекты разного назначения не могут считаться объектами-аналогами.
4. При расчете задачи № 3 следует учитывать, что объекты аналоги, износ которых существенно (больше, чем на 30%) отличается от величины износа объекта оценки не могут приниматься для расчета.