Министерство образования Российской Федерации

Красноярская Архитектурно-Строительная Академия

Кафедра экономики и финансов

Расчетно-графическое задание

По предмету: «Экономика недвижимости»

По теме: «Определение различными подходами

рыночной стоимости здания»

Вариант - 4

Выполнил:

Студент 4 курса

Группа Э-13-Н

Глазков Андрей

Проверила:

Бузина Н.В.

Назарово, 2008

**Задание к расчетно-графической работе**

Определить затратным подходом рыночную стоимость здания магазина смешанной торговли.

**Характеристика здания:**

Здание с подвалом, фундаменты – сборные, железобетонные. Стены и перегородки – кирпичные. Перекрытия и покрытия – железобетонные. Кровля - рулонная. Полы - цементные, плиточные, паркетные. Отделка – повышенного качества. Отопление – центральное. Имеется водопровод, канализация, вентиляция, электроосвещение и холодильные устройства. Группа капитальности – 1. В таблице №1 приведены данные, необходимые для дальнейших расчетов.

**Таблица №1**

**Задание для расчетно-практической работы**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Вариант | Год ввода в эксплуатацию | Этажность | Площадь здания, м2 | Высота, м | Климатический район | Износ конструктивных элементов здания, % | | | | | | | | |
| Фундаменты | Стены, перегородки | Перекрытия | Крыши | Полы | Проемы | Отделочные работы | Сан.техн. и электротехн. работы | Прочие работы |
| 4 | 1976 | 2 | 1000 | 6,8 | IV | 40 | 30 | 20 | 30 | 40 | 20 | 20 | 40 | 30 |

**Решение:**

Для определения стоимости здания используем метод сравнительной единицы, при этом рыночную стоимость определяем путем реализации этапов оценки:

1. Оценка восстановительной стоимости оцениваемого объекта (магазина)
2. Определение поправочных коэффициентов.
3. Расчет выявленных видов износа (накопление износа)
4. Расчет итоговой стоимости объекта оценки (магазина).

1.) Определяем восстановительную стоимость по сборнику УПВС № 33 и приложению № 1 коэффициент зависимости от района строительства (IV = 1,25).

Территориальный пояс – Красноярский край = 2.

Vзд = 1000 \* 6,8 = **6800 м3**

Определяем восстановительную стоимость 1м3 здания с объемом 6800 м3 по сборнику № 33 на уровне цен на 1 января 1969 года. (по таблице для объема 6800 м3 стоимость 1м3 равна 25,6 )

Свосст = V \* B = 6800 \* 25,6 = **174080 руб.**

Сср = B \* V \* Ki \* Ii = 174080 \* 1,25 \* 1,18 \* 33,2 = **8524698 рублей.**

Согласно данных бюллетеня индексы цен в строительстве определяют по сборнику I1 = 1,18

I2 = 33,2

2.) Определяем величину коэффициентов косвенных издержек (Кки), прибыли предприятия (Кпп), и полной восстановительной стоимости с учетом налога на добавленную стоимость (Кндс).

Определяем по результатам анализа рыночных показателей недавно проданных объектов схожих с оцениваемым. Для расчета полной восстановительной стоимости здание магазина принимаем Ки – коэффициент косвенных издержек.

Ки = 1,03

Кпп = 1,25

Кндс = 1,2 , отсюда следует полная стоимость будет равна

Свосст = 8524698 \* 1,03 \* 1,25 \*1,2 = **13170659 рублей.**

3.) Для определения физического износа используем нормативный метод, удельные веса каждого конструктивного элемента восстановительной стоимости принимаем по сборнику УПВС №33

Величина износа в процентах определена для каждого элемента экспертным путем при обследовании магазина. Полученные данные сводим в таблицу №1.

**Таблица №2**

**Определение накопленного физического износа нормативным методом**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование элементов здания. | Удельный вес конструктивного элемента здания. | Износ конструктивного элемента здания. |  |
| 1.) Фундаменты | 4 | 40 | 1,6 |
| 2.) Стены, перегородки | 12 | 30 | 3,6 |
| 3.) Перекрытия. | 13 | 20 | 2,6 |
| 4.) Крыши | 23 | 30 | 6,9 |
| 5.) Полы | 9 | 40 | 3,6 |
| 6.) Проемы | 6 | 20 | 1,2 |
| 7.) Отделочные работы | 4 | 20 | 1,2 |
| Сан. Тех и электротех. работы | 23 | 40 | 9,2 |
| Прочие работы | 6 | 30 | 1,8 |
| Итого |  |  | 31,7 |

Определяем функциональный износ.

Здание (магазин) введено в эксплуатацию в 1976 году, на данный момент не отвечает сантехническим и эстетическим требованиям, предъявляемым к объектам розничной торговли.

1. Необходимы затраты на модернизацию системы кондиционирования.
2. Необходимы затраты на дополнение отсутствующих элементов – установка охранной системы видеонаблюдения.
3. Необходимы затраты на наружную рекламу.

**Таблица №3 Расчет функционального износа**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № /п | Наименование затрат на модернизацию и дополнение | Сумма, рублей. |
| 1 | Модернизация системы кондиционирования | 100000 |
| 2 | Установка охранной системы видеонаблюдения | 1800000 |
| 3 | Установка наружной рекламы | 100000 |
| 4 | Восстановительная стоимость | 13170659 |
|  | Итого: | 2000000 / 13170659 \* 100 = 15% |

Общий накопленный физический и функциональный износ равен Иобщ = И физ + Ифункц = 31,7 + 15 = **46,7 %**

4.) Определяем рыночную стоимость магазина затратным подходом

Сзат = Свосст \* (1 – Иобщ / 100) = 13170659 \* 0,533 = **7019961 рублей.**

**Вывод:**

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости (магазина) по затратному подходу равна **7019961 рублей.**

**Задача № 2**

Определить рыночным подходом стоимость объекта недвижимости. При этом подходе стоимость определяется на основании рыночных данных, недавно завершенных сделок купли – продажи объектов., схожих с оцениваемым.

При оценке вносятся поправки, учитывающие различия между объектами оценки и аналогами. Полученная таким методом скорректированная цена объектов аналогов дает возможность судить о наиболее вероятной цене объектов оценки.

Этапы оценки:

1. Изучаем рынок недвижимости, выявляем наиболее сопоставимые объекты и собираем исходную информацию об объектах сравнения.
2. Определяем существенные различия между объектами аналогами и объектами оценки, и вносим соответствующие поправки в цены аналогов на эти различия.
3. Согласовываем скорректированные цены объектов аналогов и определяем рыночную стоимость объекта оценки, полученные данные вносим в таблицу.

**Таблица №4. Определение рыночной стоимости здания**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Элементы сравнения | Величина вводимых поправок | Стоимостное выражение поправок |
| Цена продажи аналога | **---** | 1560000 |
| Поправка на передаваемое право собственности | -1 | 1558440 |
| Поправка на условия финансирования | -1 | 1556882 |
| Поправка на изменение экономических условий | 6 | 1650295 |
| Поправка на местоположение | 10 | 1815325 |
| Поправка на износ | 4 | 2541457 |
| Поправка на наличие дополнительных улучшений | 420000 | 2961457 |
| Поправка на масштаб | --- | 2961457 |
| Итого: | **---** | **2961457** |

**Итого:**

Стоимость оцениваемого объекта, с учетом поправок, составляет **2961457 рублей**.

**Задача № 3**

**Дано:**

Рассчитать стоимость объекта недвижимости с помощью метода прямой капитализации дохода по данным:

**Таблица №5 ЧОД по годам**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1 год** | **2 год** | **3 год** | **4 год** | **5 год** |
| 57000 | 61000 | 61500 | 63000 | 62000 |

**Таблица № 6 Показатели по объектам аналогам**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Объекты - аналоги | ЧОД | Продажные цены | Ставка капитализации | Среднее значение ставки капитализации |
| 1 | 72000 | 600000 | 0,12 |  |
| 2 | 82500 | 750000 | 0,11 |  |
| 3 | 47250 | 450000 | 0,105 |  |

R = ЧОД / V, отсюда следует V = ЧОД / R

ЧОД = ( 57000 + 61000 + 61500 + 63000 +62000 ) / 5 = 60900 рублей

Rср = ( 0,12 + 0,11 + 0,105 ) / 3 = 0,11

V = 60900 / 0,11 = 553636 рублей.

**Итого:** Цена оцениваемого объекта 553636 рублей

**Задача № 4**

Оценить стоимость складского комплекса методом ДДП. Для этого предварительно рассчитать денежные потоки по годам прогнозного и постпрогнозного периодов, определить ставку дисконтирования.

**Таблица №7 Исходные данные:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь склада. м2 | Аренда,  р/м2 | Капитальные вложения в долях от ЧОД | УПР,  % | УПЛ,  % | УПИМ,  % | СДбр,  % |
| **105000** | **18** | **15** | **7** | **2** | **5** | **6** |

Ставка дисконтирования = 7 + 2 + 5 + 6 = 20%

**Таблица №8**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Денежные потоки | Прогнозный период | | | Постпрогнозный  период |
| 1 | 2 | 3 |
| ПВД | 22680000 | 21092400 | 19615932 | 18242817 |
| Поправка на недозагрузку | 5670000 (0,25) | 4218488 (0,2) | 1961593 (0,1) | 1276997 (0,07) |
| Поправка на недосбор | 3402000 (0,15) | 2109240 (0,1) | 980797 (0,05) | 912141 (0,0 ) |
| Прочие доходы | --- | --- | --- | --- |
| ДВД (ПВД – недозагрузка – недосбор) | 13608000 | 14764672 | 16673542 | 16053679 |

**Таблица №9**

**Динамика недозагрузки и недосбора арендных платежей, %**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Недозагрузка | | | | Недосбор арендных платежей | | | |
| 1 год | 2 год | 3 год | 4 год | 1 год | 2 год | 3 год | 4 год |
| 25 | 20 | 10 | 7 | 15 | 10 | 5 | 5 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Денежные  потоки | Прогнозный период – годы | | | Постпрогнозный  период |
| 1 год | 2 год | 3 год |
| ДВД | 13608000 | 14764672 | 16673542 | 16053679 |
| Операционные расходы, в том числе:  1. Налоги:  а.)Налог на землю  б.)Налог на имущество | 52500  272160 | 52500  295293 | 52500  333471 | 52500  321074 |
| 2.Коммунальные платежи:  а.) электр –ия  б.) водопровод  в.) уборка помещения | 630000  21000  26250 | 667800  22260  27825 | 707700  23100  29495 | 749700  25011  31264 |
| 3. Оплата труда работников:  а.) зарплата  б.) отчисления от зарплаты | 26250  9581 | 27300  9965 | 29295  10766 | 31264  11411 |
| 4. Охрана (3р) | 315000 | 333900 | 353850 | 375170 |
| 5. Резервный фонд на восстановление (7% ДВД) | 952560 | 1033527 | 1167148 | 1123756 |
| 6. Управление (8% ДВД) | 1088640 | 1181174 | 1333883 | 1284294 |
| 7. Реклама услуг | 50000 | 50000 | 50000 | 50000 |
| 8. Обязательное страхование (10500/1000\*60) | 6300 | 6300 | 6300 | 6300 |
| 9. Оплата услуг сторонних организаций  (5 % ДВД) | 680400 | 738234 | 833677 | 802684 |
| 10. Прочие расходы: | 544320 | 590587 | 666942 | 642147 |
| ЧОД | 8933039 | 9728007 | 11075465 | 10544104 |
| Кап-вложения | 1339956 | 1459201 | 1661320 | 1581616 |
| Обслуж –ие кредита.) | --- | --- | --- | --- |
| денежный поток до уплаты налогов | 7503083 | 8268806 | 9414145 | 8962488 |

**Таблица №11**

**Удельные значения платежей за коммунальные услуги**

|  |  |
| --- | --- |
| Электроэнергия | 6 |
| Водопровод, канализация | 0,2 |
| Уборка помещений | 2,5 |

Ставка дисконтирования = 7 + 2 + 5 + 6 = 20%

Остаточная стоимость = 8962488 \* 0,25 = 2240622

Стоимость общая = 7503083 / (1 + 0,2)1 +8268806 / (1 + 0,2)2 + 9414145 / (1 +0,2)3 + 8962488 / (1+0,2)4 +2240622 \* 1 / (1 +0,2)4 = 6252569 + 5742226 + 5448000 + 4322604 + 106406 = **21871805 рублей.**

**Ответ:** Общая стоимость здания равна **21871805 рублей.**