

Методы определения рыночной стоимости нежилого помещения

Методы определения рыночной стоимости нежилого помещения

Методы определения рыночной стоимости нежилого помещения[]

Оценка объекта - методы оценки стоимости недвижимости[]

Определение рыночной стоимости нежилого помещения сравнительным подходом, определение рыночной стоимости нежилого помещения доходным подходом, определение рыночной стоимости нежилого помещения затратным подходом, определение стоимости нежилого помещения[]

Методология определения рыночной стоимости оцениваемого объекта

При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости применяются три классических подхода:

- сравнительный подход;
- затратный;
- доходный.

В нижеследующих разделах дано краткое описание каждого из вышеупомянутых подходов.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложении.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы:

- метод прямого сравнительного анализа продаж (далее по тексту отчета и в расчетных таблицах - МПС);
- метод валового рентного мультипликатора (далее по тексту отчета и в расчетных таблицах - МВРМ);
- метод общего коэффициента капитализации (далее по тексту отчета и в расчетных таблицах - МОКК).

Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым (объекты-аналоги). Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях.

Необходимо выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения, выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком, оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения,

принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Далее нужно скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения; при внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными; шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

Необходимо согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) - это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД). Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов.

Производится подбор сопоставимых (в том числе по степени риска и доходам) продаж в данном сегменте рынка недвижимости.

Определяется общий усредненный коэффициент капитализации (ОКК) отношением чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога к его продажной цене.

Определяется вероятная цена продажи объекта как произведение чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный

покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

Данный подход для недвижимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков.

При прямой капитализации дохода для обращения дохода в стоимость репрезентативная величина дохода делится на ставку капитализации или умножается на мультипликатор дохода. Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации. В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Принципиальная формула расчета:

Спр.кап. = ЧОД / К,

где:

Спр.кап. - стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД - чистый операционный доход;

К - коэффициент капитализации.

В этом методе не учитываются предположения инвестора относительно предполагаемого срока владения собственностью, планируемой модели поступления доходов и величины начальных инвестиций, что не позволяет провести отдельный учет возврата капитала и дохода на капитал. В анализе дисконтированного денежного потока денежные поступления рассчитываются для каждого из нескольких будущих периодов. Эти поступления конвертируются в стоимость путем применения дисконтной ставки с использованием способов расчета приведенной стоимости. Техника данного метода подразумевает:

- составление прогноза функционирования объекта в будущем на протяжении установленного оценщиком прогнозного периода;
- оценку стоимости будущей продажи (стоимости реверсии) в конце прогнозного периода;
- пересчет потока периодических доходов и стоимости реверсии в текущую стоимость, используя процедуру дисконтирования.

Метод анализа дисконтированных потоков дает наилучшую возможность учесть тенденции изменения доходов и расходов в прогнозируемый период владения имуществом.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации.

Затратный подход

Расчет стоимости недвижимости затратным подходом основывается на принципе замещения, который гласит, что благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости дороже, чем ему обойдется строительство в приемлемые сроки объекта, обладающего равнозначной полезностью.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом, в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к объекту недвижимости, как свободного и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) объекта недвижимости с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$\text{СЗП} = \text{ЗЗ (ЗВ)} - \text{СИ} + \text{Сзем.уч.},$$

где:

СЗП - стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) - затраты на замещение (воспроизводство);

СИ - совокупный износ объекта оценки;

Сзем.уч. - стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

На достоверность результатов, полученных данным подходом, может в значительной степени повлиять неточность при определении стоимости строительства и накопленного износа. Этот факт может внести значительную погрешность в результаты расчета.

Используемые подходы

Стандарты оценки предписывают использование Оценщиком всех трех подходов к оценке или обоснованный отказ от их применения. В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки, что является обоснованием отказа от применения подходов (подхода).

Расчет рыночной стоимости затратным подходом для встроенных помещений приводит к значительной погрешности окончательного результата (выделение затрат, относящихся к встроенному помещению, расположенному в многоэтажном здании ведет к неизбежным неточностям), поэтому Оценщик принял решение отказаться от данного подхода для целей настоящей оценки.

Сравнительный подход - один из наиболее часто используемых подходов при проведении оценки объектов для целей залога.

Достаточно сложен вопрос о корректности использования сравнительного подхода в условиях отсутствия рыночных сделок. Как правило, данная ситуация может наблюдаться в небольших населенных пунктах, где рынок развит слабо и в доступных источниках информации отсутствуют сведения о сделках купли-продажи сопоставимых объектов.

Оцениваемые объекты не являются уникальными. Вторичный рынок продажи аналогичных объектов в г. Москве существует, и информация по ценам доступна, поэтому стоимость в рамках данного Отчета об оценке определялась на основе сравнительного подхода.

Доходный подход достаточно часто используется для оценки типовых объектов недвижимости, которые потенциально могут сдаваться или сдаются в аренду;

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наилучшего и оптимального использования. Оценка в рамках доходного подхода соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал, подход чувствителен к колебанию ставки капитализации, отклонение даже на небольшую величину приводит к существенному разбросу итоговых значений стоимости. Определение стоимости на основе доходного подхода может исказить истинную рыночную

стоимость объекта.

На основании вышеизложенного (с учетом того, что рынок продажи данного типа недвижимости развит хорошо), Оценщик решил отказаться от данного подхода для целей настоящей оценки.

Исходя из вышесказанного, оценщик счел необходимым использование в рамках данной работы одного подхода к оценке объектов - сравнительного.

Описание указанного подхода, исходные данные, допущения и результаты расчета содержатся в следующих разделах отчета.

Определение стоимости объекта оценки

В результате анализа Оценщик обосновал в данном разделе использование в рамках сравнительного подхода для оценки стоимости аренды недвижимого имущества следующий метод:

Метод прямого сравнительного анализа продаж (далее по тексту отчета и в расчетных таблицах - МСП).

Сравнительный подход служит для определения ставки аренды объекта оценки, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были сданы или, по крайней мере, предложены на сдачу. Затем делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта на рынке.

В сравнительном подходе могут использоваться два основных метода - парных продаж и общих корректировок. Метод парных продаж более применим к хорошо развитому рынку недвижимости (как локальному, в ближайшем окружении объекта оценки, так и общерегиональному).

В данной работе применялся метод общих корректировок. Он позволяет при наличии достаточного большого числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости объекта оценки.

В качестве объектов сравнения были использованы данные о предложениях на продажу нежилых помещений в Москве вне Садового кольца.

Использование в качестве объектов сравнения цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов.