

Тема лекции



Затратный подход к оценке  
недвижимости

**L/O/G/O**



# Литература



## Основная

- ❖ Боровкова Вал., Боровкова Вик., Мокин В., Пирогова О. Экономика недвижимости – СПб.: Питер, 2007. – 416 с.
- ❖ Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: Учебник. Изд. 6-е перераб. – М.: Юрайт, 2010 г. 883 с.

## Дополнительная

- ❖ Закон об оценочной деятельности в РФ от 29 июля 1998 г. №135ФЗ и 27 июля 2006 г. № 157 ФЗ « О внесении изменений в Закон об оценочной деятельности».
- ❖ Пирогова О.Е. Подходы и методы к оценке недвижимости /Учебное пособие по курсу «Экономика недвижимости». ГОУ ВПО СПбТЭИ, 2010.





# ***Вопросы лекции***



1. Виды стоимости и факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
2. Принципы оценки недвижимости.
3. Затратный подход к оценке недвижимости, методы его оценки, технология применения.





# 1. Виды стоимости и факторы, влияющие на стоимость недвижимости

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с ФСО-2 используются следующие

виды стоимости объекта оценки :

1

**Рыночная стоимость**

2

**Инвестиционная стоимость**

3

**Ликвидационная стоимость**

4

**Кадастровая стоимость**





## 1. Виды стоимости и факторы, влияющие на стоимость недвижимости



### ***Рыночная стоимость объекта недвижимости***

наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

***Инвестиционная стоимость объекта недвижимости*** - стоимость объекта определяется, исходя из доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.





# 1. Виды стоимости и факторы, влияющие на стоимость недвижимости

**Ликвидационная стоимость объекта недвижимости** - денежная сумма, которую собственник объекта может получить при его принудительной продаже (объект оценки может быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов).

**Кадастровая стоимость объекта недвижимости** – определяемая методом массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.





# 1. Виды стоимости и факторы, влияющие на стоимость недвижимости

- ❖ **Существуют и другие виды стоимости, применяемые в оценке недвижимости:**
- ❖ **Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком** - стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров
- ❖ **Стоимость замещения** – стоимость строительства аналогичного объекта, но по новым стандартам и технологиям в сегодняшних ценах.
- ❖ **Стоимость воспроизводства** - стоимость строительства аналогичного объекта, с применением аналогичных материалов и технологий в сегодняшних ценах





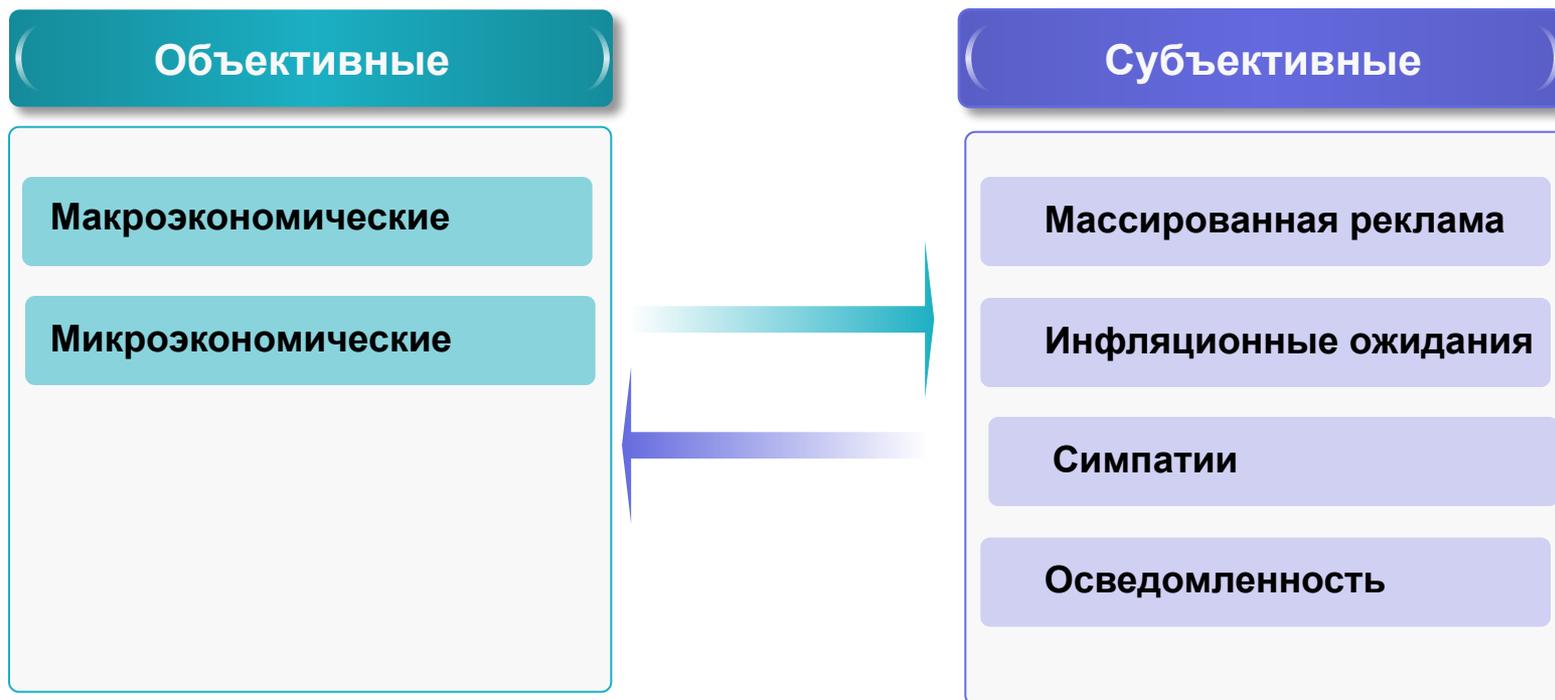
# 1. Виды стоимости и факторы, влияющие на стоимость недвижимости

- ❖ **Стоимость объекта для целей налогообложения** - стоимость, рассчитанная в соответствии с методиками, утвержденными государственными органами налогообложения.
- ❖ **Утилизационная стоимость** - равна рыночной стоимости материалов объекта, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объектов оценки.
- ❖ **Стоимость объекта оценки при существующем использовании** - определяется исходя из существующих условий и целей его использования



# 1. Виды стоимости и факторы, влияющие на стоимость недвижимости

## Факторы, влияющие на оценку объектов недвижимости





# 1. Виды стоимости и факторы, влияющие на стоимость недвижимости

**Объективные факторы** - это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда);

**Субъективные факторы** - факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера:





## 2. Принципы оценки недвижимости



**Принципы оценки объектов недвижимости** – это свод методических правил, на основании которых определяется степень воздействия различных факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

В процессе оценки объектов недвижимости взаимодействуют три элемента – **субъект, объект и рыночная среда**, поэтому выделяют **три группы принципов**:

1. Принципы, основанные на представлениях пользователя;
2. Принципы, связанные с объектом недвижимости (прежде всего с землей) и его улучшением;
3. Принципы, связанные с рыночной средой;





## 2. Принципы оценки недвижимости



Особое место занимает обобщающий принцип - **принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости**

Заключается в том, что из множества возможных вариантов использования земельного участка, выбирается вариант, обеспечивающий получение максимального дохода.





## 2. Принципы оценки недвижимости

### Принципы, основанные на представлениях пользователя

- ❖ **полезности** – способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя;
- ❖ **замещения** – стоимость объекта недвижимости не должна превышать затрат на приобретение аналогичного объекта;
- ❖ **ожидания** – стоимость объекта недвижимости включает текущую стоимость будущих доходов.





## 2. Принципы оценки недвижимости



**Принципы, связанные с объектом недвижимости (прежде всего с землей) и его улучшением:**

- ❖ ***остаточной продуктивности земли*** – при использовании объекта недвижимости в общей сумме дохода, всегда есть часть дохода, приходящегося на земельный участок;
- ❖ ***предельной продуктивности (принцип вклада)*** – в результате инвестиций должен быть получен доход, остающийся после покрытия затрат;
- ❖ ***сбалансированности*** – составляющие характеристики объекта недвижимости должны сочетаться между собой в определенной пропорции.





## 2. Принципы оценки недвижимости



### Принципы, связанные с рыночной средой:

- ❖ **зависимости** – стоимость объектов недвижимости зависит от влияния различных факторов;
- ❖ **соответствия** – объект недвижимости не соответствующий рыночным стандартам имеет меньшую стоимость;
- ❖ **спроса и предложения** – стоимость объекта определяется под воздействием спроса и предложения;
- ❖ **конкуренции**;





### 3. Затратный подход к оценке недвижимости, методы его оценки, технология применения



- ❖ **Затратный подход** основан на предположении, что затраты на строительство объекта недвижимости за минусом износа в совокупности со стоимостью земельного участка являются приемлемым ориентиром для определения стоимости объекта недвижимости.

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





### 3. Затратный подход к оценке недвижимости, методы его оценки, технология применения



#### Затратный подход применяется в следующих случаях:

- ❖ при технико-экономическом обосновании нового строительства;
- ❖ при выборе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка;
- ❖ при выборе профиля объекта недвижимости;
- ❖ при оценке зданий специального назначения;
- ❖ при оценке объектов недвижимости в «пассивных» секторах рынка;
- ❖ при страховании.





### 3. Затратный подход к оценке недвижимости, методы его оценки, технология применения



**Технология применения затратного подхода включает следующие этапы :**

1. Определение **рыночной стоимости земельного участка**, на котором находится объект недвижимости;
  2. Определение **восстановительной стоимости** или **стоимости замещения** объекта недвижимости;
  3. Расчет всех видов **износа** оцениваемой недвижимости: физического, функционального и внешнего и определение стоимости замещения с учетом износа, (вычитается общий износ объекта недвижимости из затрат на его воспроизводство или замещение);
  4. Расчет **общей стоимости** объекта недвижимости путем добавления к чистой стоимости замещения недвижимости рыночной стоимости участка земли.
- 



### 3. Затратный подход к оценке недвижимости, методы его оценки, технология применения



**Первый этап** - оценка рыночной стоимости земельного участка, на котором находится объект недвижимости – предполагает изучение права собственности на земельный участок, физические характеристики земельного участка.

Существует **пять основных методов оценки рыночной стоимости земельных участков**:

- ❖ метод капитализации земельной ренты;
- ❖ метод соотнесения (переноса);
- ❖ метод техники остатка для земли;
- ❖ метод развития земельного участка;
- ❖ метод по сопоставимым продажам.





### 3. Затратный подход к оценке недвижимости, методы его оценки, технология применения



**Второй этап** – определение восстановительной стоимости или стоимости замещения объекта недвижимости.

При определении восстановительной стоимости или стоимости замещения используются следующие **методы:**

- ❖ **Метод сравнительной единицы** - скорректированная стоимость единицы измерения умножается на количество единиц оцениваемого объекта недвижимости. Единицами измерения могут быть квадратные или кубические метры, 1 торг.место и пр. Это наиболее простой способ оценки.
  - ❖ **Метод поэлементных затрат или метод разбивки на компоненты** – заключается в определении поэлементных затрат на строительство объекта недвижимости.
- 



### 3. Затратный подход к оценке недвижимости, методы его оценки, технология применения



- ❖ **Сметный метод** (метод количественного анализа) расчет заключается в составлении объектных и сводных смет строительства оцениваемого объекта, как если бы он строился вновь. Это наиболее трудоемкий метод.
- ❖ **Индексный метод** – заключается в использовании индексов переоценки основных средств, которые утверждаются Правительством и публикуются в статистических сборниках по строительству.





### 3. Затратный подход к оценке недвижимости, методы его оценки, технология применения



**Третий этап** – определение износа объекта  
недвижимости





### 3. Затратный подход к оценке недвижимости, методы его оценки, технология применения



**Четвертый этап** – определение итоговой стоимости объекта недвижимости:

$$C = BC(CЗ) - ИОН + СЗУ$$

C – стоимость объекта недвижимости;

BC – восстановительная стоимость объекта недвижимости;

СЗ – стоимость замещения объекта недвижимости;

ИОН- износ объекта недвижимости;

СЗУ – стоимость земельного участка.





### 3. Затратный подход к оценке недвижимости, методы его оценки, технология применения



#### *Пример*

Определить затратным подходом стоимость дачи общей площадью 100 м<sup>2</sup> и гаражом 30 м<sup>2</sup>, расположенной на земельном участке 12 соток, если известно, что стоимость 1м<sup>2</sup> здания – 400 у.е., стоимость 1м<sup>2</sup> гаража – 150 у.е., стоимость 1 сотки 500 у.е., устранимый физический износ дачи – 8000 у.е., неустранимый физический износ дачи – 3000 у.е.





### 3. Затратный подход к оценке недвижимости, методы его оценки, технология применения



1. Расчет стоимости земельного участка

$$12000 * 500 = 6000 \text{ у.е.}$$

2. Расчет восстановительной стоимости дачи с гаражом

$$100 * 400 + 30 * 150 = 44500 \text{ у.е.}$$

3. Расчет износа

$$8000 + 3000 = 11000 \text{ у.е.}$$

4. Стоимость объекта скорректированная на износ

$$44500 - 11000 = 33500 \text{ у.е.}$$

5. Стоимость объекта недвижимости

$$33500 + 6000 = 39500 \text{ у.е.}$$





# Доходный подход к оценке недвижимости



## *Вопросы лекции*

1. Экономическое содержание и последовательность применения доходного подхода.
2. Метод капитализации доходов.
3. Метод дисконтированных денежных потоков.





## 1. Экономическое содержание и последовательность применения доходного подхода

- ❖ **Доходный подход** заключается в преобразовании ожидаемых в будущем доходов в единовременно получаемую в настоящее время стоимость.
- ❖ Сущность подхода связана с определением стоимости будущих доходов от использования объекта недвижимости.





## **Экономическое содержание и последовательность применения доходного подхода**

- ❖ **Доходный подход используется для оценки доходной недвижимости.**
  
- ❖ **Доходы от владения недвижимостью могут поступать в виде:**
  1. Текущих и будущих денежных поступлений;
  2. Доходов от прироста стоимости недвижимости, полученных при ее продаже;
  3. Периодических платежей и других возможных поступлений;





## Экономическое содержание и последовательность применения доходного подхода



### ❖ Доходный подход основывается на трех принципах оценки:

- принципе ожидания;
- принципе спроса и предложения;
- принципе замещения.





## Экономическое содержание и последовательность применения доходного подхода



### *Последовательность применения доходного подхода включает 5 этапов:*

1. Определение валового дохода.
2. Вычитание издержек.
3. Определение чистого дохода.
4. Оценка гудвилл.
5. Определение окончательной стоимости недвижимости.





## Экономическое содержание и последовательность применения доходного подхода



***Первый этап:*** определение валового дохода.

Этап включает:

- оценку **потенциального валового дохода**, т.е. дохода, который способен принести объект недвижимости за год при полной загрузке площадей до вычета издержек;
- оценку **действительного валового дохода** – рассчитывается исходя из потенциального, при этом из него вычитаются потери при сборе платежей и добавляется доход от объекта недвижимости.





## Экономическое содержание и последовательность применения доходного подхода



### **Второй этап:** вычитание издержек

**Издержки** – это затраты, необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, которые обеспечивают получение валового дохода.

**Издержки делят на:**

- условно-постоянные
- условно-переменные
- резервы на замещение





## Экономическое содержание и последовательность применения доходного подхода



**Третий этап:** определение чистого дохода

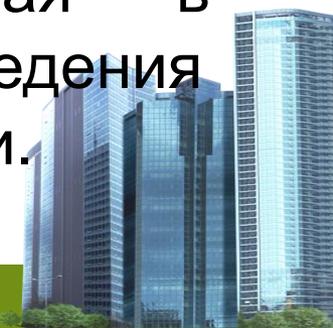
$$\text{ЧД} = \text{ВД} - \text{З}$$

**Четвертый этап:** оценка гудвилл

*Гудвилл* – это разница между стоимостью бизнеса как единого целого и рыночной ценой его активов.

*Гудвилл* – привилегии, передаваемые продавцом бизнеса покупателю.

Это дополнительная стоимость, полученная в результате индивидуальных особенностей ведения бизнеса и добавленная к стоимости недвижимости.





## Экономическое содержание и последовательность применения доходного подхода



### ***Пятый этап: определение окончательной стоимости недвижимости***

Используются следующие методы:

1. Метод капитализации доходов (прямой капитализации).
2. Метод дисконтированных денежных потоков.





## 2. Метод капитализации доходов

**Метод капитализации** заключается в расчете текущей стоимости будущих доходов, получаемых от использования объекта.

В основе метода лежит определение коэффициента капитализации, который учитывает чистую прибыль от эксплуатации объекта, а также возмещение капитала, затраченного на приобретение этого объекта.





## 2. Метод капитализации доходов

В общем случае **коэффициент капитализации** определяется как:

$$K = \frac{\text{Вал.доход} - \text{Операц.издержки} + \text{Цена гудвилл}}{\text{Стоимость объекта недвижимости}}$$

**Стоимость объекта недвижимости** определяется:

$$C = \frac{ЧД}{K}$$





## **2. Метод капитализации доходов**

*Методы расчета ставки капитализации:*

**1. Метод прямого сопоставления.**

**2. Метод кумулятивного построения  
(кумулятивный метод).**





## 2. Метод капитализации доходов

**3. Метод связанных инвестиций - заемного и собственного капитала** - применяется в случае приобретения объекта, как за счет собственного, так и за счет заемного капитала.

$$K_{общ} = K_{зс} \times Y_{зс} + K_{ск} \times (1 - Y_{зс})$$





## 2. Метод капитализации доходов

**4. Метод связанных инвестиций земли и здания** используется, когда необходимо рассчитать коэффициенты капитализации и стоимость каждого компонента имущественного комплекса.

$$K_{\text{общ}} = K_{\text{земл}} \times U_{\text{земл}} + K_{\text{здания}} \times U_{\text{здания}}$$





### 3. Метод дисконтированных денежных потоков

#### ***Метод дисконтированных денежных потоков***

используется для оценки доходной недвижимости и включает расчет текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом.

Метод основан на принципе ожидания





### 3. Метод дисконтированных денежных потоков

## ***Метод дисконтированных денежных потоков применяется в случаях оценки:***

- ❖ произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоков связанных с использованием объекта недвижимости;
- ❖ объектов недвижимости, имеющих равные (аннуитетные) потоки расходов;
- ❖ приносящих доход объектов недвижимости после проведения реконструкции.





3. Метод дисконтированных денежных потоков

3. Определение ставки дисконтирования.

***Существуют следующие методы определения ставки дисконтирования:***

❖ ***метод построения*** – ставка дисконтирования это сумма всех рисков, связанных с приобретением, эксплуатацией объектов недвижимости (риск низкой ликвидности, риск инфляции, риск управления недвижимостью);

❖ ***метод сравнения альтернативных инвестиций*** – т.е. аналогичные по риску проекты должны иметь одинаковые ставки дисконтирования;





### 3. Метод дисконтированных денежных потоков

- ❖ **метод выделения** предполагает, что ставка дисконтирования рассчитывается на основании данных о совершенных сделках;
- ❖ **метод мониторинга** позволяет выявить тенденции изменения доходности альтернативных инвестиций, имеющих связь с доходностью объекта недвижимости. Такой анализ позволяет сделать прогноз изменения доходности объекта недвижимости на основе мониторинга рынка недвижимости.





### 3. Метод дисконтированных денежных потоков

#### 4. Дисконтирование денежных потоков

Осуществляется путем приведения стоимости потока денежных средств из будущих периодов на основе функций сложного процента и суммирования всех текущих стоимостей.

5. Расчет выручки от продажи объекта недвижимости (реверсии) в конце периода владения им и приведение ее к текущей стоимости через ставку дисконтирования.





3. Метод дисконтированных денежных потоков

6. Сложение текущих стоимостей потоков доходов и выручки от продажи.

7. Расчет стоимости объекта недвижимости как разницы между текущей суммой доходов за расчетный период и суммой привлеченных заемных средств.





# Доходный подход к оценке недвижимости



## Пример

Объект оценки общежитие на 200 мест. В течение учебного года (9 месяцев) все места заняты студентами, которые платят по 150 д.е. в месяц. В летнее время общежитие заполнено на 10% при той же стоимости проживания. Расходы составляют 49000 д.е. в год. Коэффициент капитализации составляет 11,5 %. Определить стоимость общежития.





# Доходный подход к оценке недвижимости



## Решение

1. Определим валовую выручку за год:  
 $ВВ = 200 * 9 * 150 + 200 * 3 * 0,1 * 150 = 279000$  д.е.
2. Чистый доход:  
 $ЧД = 279000 - 49000 = 230000$  д.е.
3. Стоимость общежития:  
 $С = 230000 / 11,5\% * 100\% = 2000000$  д.е.





# Рыночный подход к оценке недвижимости



## Вопросы лекции

- ❖ Экономическое содержание и последовательность применения рыночного подхода.
- ❖ Поправки. Способы внесения поправок.
- ❖ Расчет стоимости объекта на основе ВРМ.





1. Экономическое содержание и последовательность применения рыночного подхода.

- ❖ Рыночный (сравнительный) подход основан на анализе рыночных продаж и является основой для большинства оценок недвижимости в рыночной экономике.





1. Экономическое содержание и последовательность применения рыночного подхода.



## *Преимущества сравнительного подхода:*

1. В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей.
2. В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция.
3. Статистически обоснован.
4. Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов.
5. Прост в применении.





1. Экономическое содержание и последовательность применения рыночного подхода.



## *Недостатки сравнительного подхода:*

1. Сложность сбора информации о практических ценах продаж и об условиях сделки.
2. Зависимость от активности и стабильности рынка.
3. Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.





1. Экономическое содержание и последовательность применения рыночного подхода.

- ❖ Стоимость оцениваемого объекта определяется исходя из цены объектов, сделки по которым уже состоялись.
- ❖ Применяется для оценки объектов в «активных секторах рынка»





1. Экономическое содержание и последовательность применения рыночного подхода.



Подход основан на **принципе замещения**, который предполагает, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный объект собственности больше, чем обойдется приобретение другого объекта, аналогичной полезности.

**Подход включает 2 метода оценки:**

- ❖ метод прямого сравнительного анализа продаж;
- ❖ метод расчета стоимости объекта на основе ВРМ.





1. Экономическое содержание и последовательность применения рыночного подхода.



## Технология применения метода сравнительного анализа продаж включает пять этапов:

1. Сбор сравнительных данных;
2. Изучение сделок и выбор сопоставимых объектов;
3. Временные корректировки;
4. Корректировка различий по сопоставимым объектам недвижимости;
5. Вынесение решения о стоимости недвижимости.





1. Экономическое содержание и последовательность применения рыночного подхода.

Согласование полученных результатов и определение рыночной стоимости оцениваемого объекта.

$$Ц_{оц\ об} = \frac{\sum_{i=1}^n Ц_{с\ об\ i} \pm П_i}{n}$$





## 2. Поправки. Способы внесения поправок

**Поправки** - это корректировки, которые вносятся в стоимость сопоставимых объектов с целью определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

**Поправки вносятся в цену сопоставимого объекта, т.е. его цена приближается к цене оцениваемого объекта, за счет того, что характеристики оцениваемого и сопоставимого объекта становятся одинаковыми**





## 2. Поправки. Способы внесения поправок

Если у сопоставимого объекта недвижимости имеется **какая-то *избыточная характеристика*** по сравнению с оцениваемым объектом, то она ***вычитается*** из стоимости сопоставимого объекта.

Если у сопоставимого объекта ***отсутствует какая-либо характеристика*** по сравнению с оцениваемым объектом, то она ***прибавляется*** к стоимости сопоставимого объекта





## 2. Поправки. Способы внесения поправок

При определении **поправок** применяются следующие **методы**:

- ❖ методы, основанные на анализе парных продаж;
- ❖ статистические методы;
- ❖ экспертные методы расчета и внесения поправок.





## 2. Поправки. Способы внесения поправок

*Метод парных продаж* заключается в сравнении и анализе нескольких пар сопоставимых объектов. Парная продажа - заключается в сравнении двух идентичных, аналогичных объектов недвижимости за исключением одной характеристик, которую необходимо оценить.

*Положительная особенность* - парная продажа должна относиться в тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект.

*Отрицательная особенность* – сложно подобрать объекты парной продажи.





## 2. Поправки. Способы внесения поправок

Имеется следующая рыночная информация:

Характеристика	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Гараж (количество машин)	2	2	2	1
Площадь (кв.м)	100	100	120	120
Камин	Есть	Нет	Есть	Нет
Цена продажи, у. д. е.	78000	76500	85000	80000

Какова корректировка на наличие камина?





## 2. Поправки. Способы внесения поправок

**Статистические методы** – основаны на корреляционно-регрессионном анализе и позволяют выполнить оценку влияния факторов на результативный признак.

Используются следующие виды корреляционных зависимостей:

- ❖ линейная  $y = a + bx;$
- ❖ квадратичная (параболическая)  $y = a + bx + cx^2;$
- ❖ обратная (гиперболическая)  $y = a/x;$
- ❖ степенная  $y = a^x.$

Эти формулы описывают парную корреляционную связь. Коэффициенты в этих формулах рассчитываются методом наименьших квадратов (МНК)





## 2. Поправки. Способы внесения поправок

**Экспертные методы** основаны на представлении оценщика о том, является ли оцениваемый объект хуже или лучше аналога.

Эти поправки рассчитываются как процентные и определяются по следующей схеме:





## 2. Поправки. Способы внесения поправок

**Оцениваемый объект** лучше аналога на 10%.

Следовательно, цена аналога должна вырасти.

Пусть стоимость объекта оценки –  $X$ ,

а цена аналога - 1,0.

$$\begin{aligned} \text{Тогда } X &= 1,0 + 10\% (\text{проц. поправка}) / 100\% \times 1,0 = \\ &= 1,0 \times (1 + 0,1) = 1,1. \end{aligned}$$

**Оцениваемый объект** хуже аналога на 10%.

Следовательно, цену аналога необходимо уменьшить.

$$\begin{aligned} \text{Тогда } X &= 1,0 - 10\% (\text{процентная поправка}) / 100\% \times 1,0 = \\ &= 1,0 \times (1 - 0,1) = 0,9. \end{aligned}$$




## 2. Поправки. Способы внесения поправок

Последовательность внесения процентных поправок:

1. Состав имущественных прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Время.
5. Местоположение.
6. Физические характеристики.

Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность действий продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки.





### 3. Расчет стоимости объекта на основе ВРМ

Расчет стоимости объекта на основе ВРМ – рыночный способ оценки арендуемого объекта недвижимости.

$$ВРМ = \frac{\text{Цена продажи}}{\text{Валовая выручка}}$$





### 3. Расчет стоимости объекта на основе ВРМ

*Расчет стоимости включает следующую последовательность:*

1. Рассчитывается годовая арендная ставка для данного объекта недвижимости;
2. Рассчитывается средний ВРМ сопоставимых объектов;
3. Умножается п.1 на п.2.

*Преимущества* – не производится корректировка цен на различия между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом.

*Недостатки* – необходимо знать информацию о валовой выручке сопоставимых объектов.



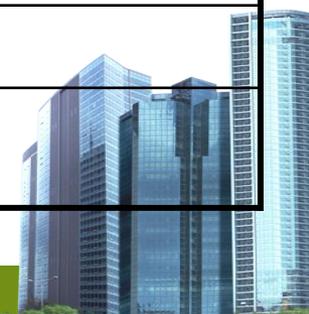


### 3. Расчет стоимости объекта на основе ВРМ

#### Пример

Определить стоимость оцениваемого объекта, если его валовая выручка за год 120000 д.е., информация о валовой выручке сопоставимых объектов представлена в таблице:

	Цена продажи	Валовая выручка	ВРМ
Объект 1	400000	80000	
Объект 2	200000	45000	
Объект 3	100000	19000	





**Спасибо  
за внимание**



**L/O/G/O**

