

**ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (НА
БАЗЕ АГЕНТСТВА НЕДВИЖИМОСТИ ООО
«СОЛНЦЕ»**

Автор работы:

Научный руководитель:

Цель: ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ТОЛЬЯТТИ

- исследовать основные подходы к оценке недвижимости, применяющиеся в настоящее время в российской практике оценщиков;
- провести анализ деятельности агентства недвижимости;
- провести анализ рынка коммерческой недвижимости в Тольятти с использованием методов эконометрического моделирования;
- оценить стоимость объекта оценки, используя доходный и сравнительный подход.



ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА ООО АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «СОЛНЦЕ»

- Директор
 - Главный бухгалтер (бухгалтерия)
- Отдел продаж
- Договорно-правовой отдел
- Отдел оценки



ДИНАМИКА ВЫРУЧКИ И СТРУКТУРА ДОХОДОВ АГЕНТСТВА ЗА 2018 ГОД

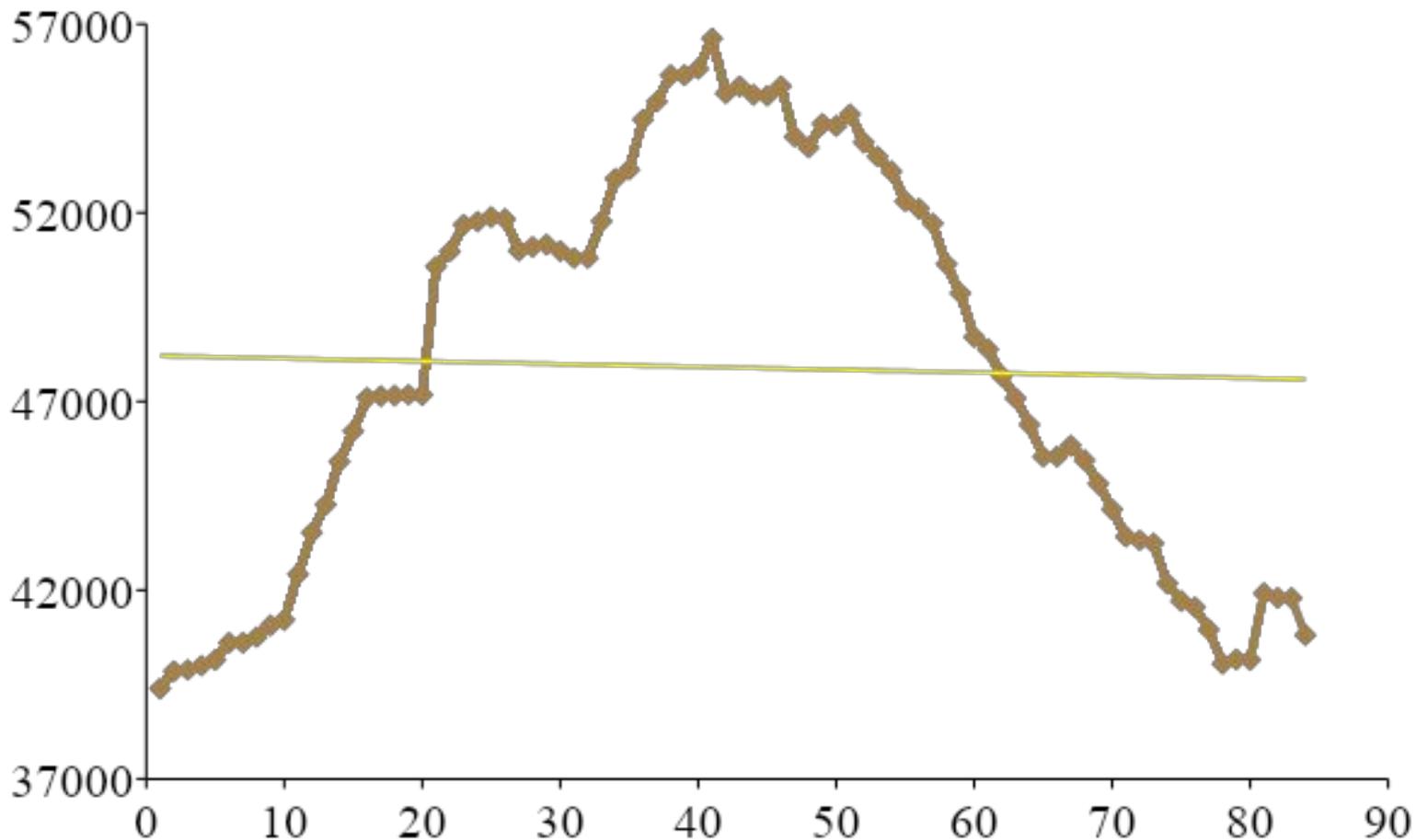


РАБОТА ООО «СОЛНЦЕ» ПРИ ПОСТУПЛЕНИИ ЗАКАЗА НА ОЦЕНКУ НЕДВИЖИМОСТИ СОСТОИТ ИЗ СЛЕДУЮЩИХ ЭТАПОВ:

- 1) Получение информации об оцениваемом объекте:
- 2) Поиск аналогичных объектов для реализации сравнительного подхода;
- 3) Статистическая оценка современного состояния рынка коммерческой недвижимости и выявление факторов, влияющих на стоимость квадратного метра коммерческой недвижимости;
- 4) Прогнозирование потенциальных доходов, которые может генерировать оцениваемый объект недвижимости;
- 5) Систематизация полученных данных и комплексная оценка объекта.



ДИНАМИКА СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ ТОЛЬЯТТИ



КОРРЕЛЯЦИОННЫЙ АНАЛИЗ

| Год | Y | X1 | X2 | X3 | X4 |
|------|-------|--------|-------|------|-------|
| 2012 | 40789 | 158692 | 62,8 | 15,2 | 72 |
| 2013 | 48050 | 159107 | 108,6 | 12,3 | 111,5 |
| 2014 | 51819 | 159177 | 109,5 | 12,1 | 109,1 |
| 2015 | 55209 | 159837 | 121,8 | 12,6 | 114,8 |
| 2016 | 52420 | 158838 | 112,5 | 13,3 | 114,5 |
| 2017 | 45630 | 158708 | 86,2 | 13,4 | 88,3 |
| 2018 | 41359 | 158137 | 75,9 | 13,6 | 78,3 |

| | Y | X1 | X2 | X3 | X4 |
|----|-------|-------|-------|-------|------|
| Y | 1,00 | | | | |
| X1 | 0,83 | 1,00 | | | |
| X2 | 0,96 | 0,77 | 1,00 | | |
| X3 | -0,73 | -0,55 | -0,85 | 1,00 | |
| X4 | 0,94 | 0,74 | 0,99 | -0,82 | 1,00 |



ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

- 1) наименование объекта недвижимости (согласно ГКН) – торговое помещение;
- 2) вид объекта недвижимости – здание;
- 3) назначение объекта недвижимости согласно технической документации – нежилое здание;
- 4) кадастровый номер – 68.13.1303003.19;
- 5) площадь, кв. метров – 199,7 кв.м;
- 6) этажность – 1;
- 7) дата постановки на государственный кадастровый учет – 24.07.2011;
- 8) собственник – ИП Соколов А.В., дата регистрации права 68-68-04/008/2009-771 от 25.09.2009.



МОДЕЛИРОВАНИЕ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ И ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

| | X1 | X3 | У пр. | Аренда |
|------|--------|------|----------|---------|
| 2019 | 158050 | 13,3 | 42018,29 | 2340,71 |
| 2020 | 157900 | 12,7 | 42305,81 | 2356,73 |
| 2021 | 157750 | 12,1 | 42593,34 | 2372,74 |
| 2022 | 157600 | 11,5 | 42880,87 | 2388,76 |
| 2023 | 157450 | 10,8 | 43378,56 | 2416,49 |
| 2024 | 157300 | 10 | 44086,43 | 2455,92 |

| | | FCFF | d | DFCFE | NPV |
|---|---|-------------|------------|----------|----------------|
| 2019 | 1 | 468141,661 | 1 | 468141,7 | 468141,7 |
| 2020 | 2 | 471345,099 | 1,0559 | 446391,8 | 914533,5 |
| 2021 | 3 | 474548,537 | 1,11492481 | 425632,8 | 1340166 |
| 2022 | 4 | 477751,975 | 1,17724911 | 405820,6 | 1745987 |
| 2023 | 5 | 483297,0045 | 1,24305733 | 388797 | 2134784 |
| 2024 | 6 | 7844873,092 | 1,31254424 | 5976845 | 8111629 |
| Итоговая оценка стоимости доходным подходом | | | | | 8111629 |



ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

| | Цена продажи | Площадь | Стоимость квратно го метра | Износ конструкц ий | Износ коммуник аций | Износ подъездны х путей |
|------------------------|-----------------|---------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Объект 1 | 16000000 | 365 | 43835,6164 | 0,1 | 0,25 | 0,05 |
| Объект 2 | 20000000 | 512 | 39062,5 | 0,5 | 0,5 | 0,15 |
| Объект 3 | 12000000 | 337 | 35608,3086 | 0,45 | 0,5 | 0,4 |
| Объект 4 | 6000000 | 151 | 39735,0993 | 0,35 | 0,5 | 0,45 |
| Оцениваем ый объект | | 200 | 41359 | 0,2 | 0,45 | 0,3 |
| Среднее значение: | 13500000 | 341,25 | 39560,3811 | 0,35 | 0,4375 | 0,2625 |
| Мультипли каторы | | 0,586 | 1,045 | 1,750 | 0,972 | 0,583 |
| Итого: | 8209648 | | | | | |

ИТОГОВАЯ ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

| | Оценка | Вес |
|-------------------------|---------|---------|
| Доходный подход | 8111629 | 0,7 |
| Сравнительный подход | 8209648 | 0,3 |
| | | 8141035 |
| Цена за кв. метр | | 40705 |
| Отклонение от рынка | | -1,58% |



ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ ВЫВОД

- Собственник объекта коммерческой недвижимости заинтересован в увеличении стоимости объекта. При этом, на внешние факторы он повлиять не в состоянии, а они оказывают существенное влияние на конечную стоимость. Однако, внутренние факторы управляемы – к примеру, возможно сократить степень износа объекта за счет проведения своевременных профилактических работ. В дальнейшем, данные вложения окупятся и собственнику не придется реализовывать объект существенно ниже рыночной стоимости квадратного метра.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

