

## Решение задач: Экономика недвижимости

ЗАДАНИЕ.

Необходимо оценить бизнес-центр на основе следующей информации:

- 1) данные, характеризующие деятельность оцениваемого бизнес-центра;
  - арендная площадь бизнес-центра - 1500 кв.м, вся площадь сдается в аренду по рыночной ставке;
  - рыночная арендная ставка составляет 4500 руб. за 1 кв.м в год;
  - количество заключенных договоров аренды - 65;
  - норма потерь от недозагрузки арендной площади - 10%;
  - норма потерь от неплатежей за аренду - 5%;
  - операционные расходы - 40 % от действительного валового дохода;
  - расстояние до центра города - 25 км;
  - финансирование деятельности бизнес-центра осуществляется за счет собственных средств.
- 2) рыночные данные по сопоставимым с оцениваемым объектам (таблица 2)

Таблица 2 – Данные по сопоставимым объектам

Показатели	Сопоставимые объекты			
	№1	№2	№3	№4
Цена продажи, тыс. руб.	21 500	15 200	25 000	30 000
Чистый операционный доход, тыс. руб.	4515	3344	5250	6270

Требуется:

- а) выбрать из перечисленных в пункте 1 данные, необходимые для оценки стоимости бизнес-центра;
- б) рассчитать на основе приведённых в пункте 2 данных недостающий показатель (его значение принять равным моде);
- в) определить рыночную стоимость бизнес-центра.

РЕШЕНИЕ.

Рассчитаем чистый операционный доход для оцениваемого объекта:

$$NOI = EGI - COE$$

$$EGI = PGI - w_1 - w_2 = 1500 * 4500 - 0,1 * 1500 * 4500 - (1500 * 4500 - 0,1 * 1500 * 4500) * 0,05 = 5\,771\,250 \text{ тыс. руб.}$$

$$COE = 0,4 * EGI = 0,4 * 5\,771\,250 = 2\,308\,500 \text{ тыс. руб.}$$

$$NOI = 5\,771\,250 - 2\,308\,500 = 3\,462\,750 \text{ тыс. руб.}$$

Далее рассчитаем коэффициент капитализации для каждого аналога и примем за моду данной группы коэффициент капитализации оцениваемого объекта. На основе имеющихся данных рассчитаем цену продажи оцениваемого объекта (таблица 3).

Таблица 3 – Расчёт стоимости объекта

№	Цена продажи ( $V_0$ ), тыс. руб.	Чистый операционный доход (NOI), тыс. руб.	$R = \frac{NOI}{V_0}$
Объект	<b><u>16 489 286</u></b>	3 462 750	0,21
Аналог №1	21 500	4515	0,21
Аналог №2	15 200	3344	0,22
Аналог №3	25 000	5250	0,21
Аналог №4	30 000	6270	0,209

Таким образом, цена продажи бизнес-центра равна 16 489 286 тыс. руб.