

ВАРИАНТЫ РАСЧЕТА НЭИ

Задача 1

Участок 30*70 м2 зонирован под жилую или торговую застройку. Собрана информация по стоимости застройки, ЧОД, рыночным ставкам отдачи. Рыночная ставка на капитализации на улучшения - 12%, на землю – 10%. Определить вариант НЭИ по критерию «максимальная продуктивность».

Показатели, тыс.д.е.	Жилой дом	Офисное здание	Магазин
Стоимость застройки	1200	950	800
Ч ОД от использования объекта в год	162	135	110
Доход от улучшений	1200*0,12=144	950*0,12=114	800*0,12=96
Доход от земельного участка	162-144=18	135-114=21	110-96=14
Остаточная стоимость земельного участка	180	210	140

Вывод: НЭИ этого участка будет застройка офисным зданием

Задача 2

50*50 м2 в торговом районе оценен в 160 тыс. д.е. по сравнительному подходу. Тенденции развития района показывают, что его более перспективное использование – магазин розничной торговли или офисное здание. Проанализировать варианты по критерию максимальной продуктивности при условии, что общий коэффициент капитализации для магазина – 10%, для офиса – 12%, стоимость застройки – 300 тыс.д.е. и 450 тыс.д.е. соответственно. ЧОД от объекта в случае его использования под магазин – 65 тыс.д.е., под офис – 75 тыс.д.е. Для определения НЭИ рассмотреть и вариант сохранения участка незастроенным.

Показатели.	Участок свободный	Офис	Магазин
Предполагаемый ЧОД в год, тыс.д.е.	-	75	65
Коэффициент	-	12	10

капитализации, %			
Капитализированный ЧОД (стоимость объекта недвижимости), тыс.д.е.	-	$75/0,12=625$	$65/0,1=650$
Стоимость застройки, тыс.д.е.	-	450	300
Остаточная стоимость земельного участка, тыс.д.е.	160	$625-450=175$	$650-300=350$

Вывод: Таким образом НЭИ данного участка является строительство на нем магазина розничной торговли, так как остаточная стоимость земли по этому проекту выше, чем при строительстве офисного здания

Задача 3

Оценщику поручено определиться со стоимостью земельного участка. Зонирование разрешает, а технические характеристики допускают строительство аквапарка, гипермаркета и гостиничного комплекса. Коэффициент капитализации для земли равен 0,12. Собранная оценщиком информация такова (в тыс. д.е.):

Показатели	Аквапарк	Гипермаркет	Гостиница
1 Стоимость застройки	1200	1500	900
2 ЧОД	333	355	195
3. Коэффициент капитализации	0,27	0,23	0,21

Определить вариант НЭИ по критерию «максимальная продуктивность».

Решение

- **Аквапарк**
 $1200 \cdot 0,27 = 324$ - ЧОД на застройку
 $333 - 324 = 9$ - ЧОД на земельный участок
 $9/0,12 = 75$ тыс. д.е.
- **Гипермаркет**
 $1500 \cdot 0,23 = 345$ - ЧОД на застройку
 $355 - 345 = 10$ - ЧОД на земельный участок
 $10/0,12 = 83$ тыс. д.е.
- **Гостиница**
 $900 \cdot 0,21 = 189$ - ЧОД на застройку
 $195 - 189 = 6$ - ЧОД на земельный участок
 $6/0,12 = 50$ тыс. д.е.

Вывод: НЭИ гипермаркет

Задача 4

Склад может быть сдан по цене, обеспечивающей владельцам 75 тыс.д.е. чистого дохода в год. Владельцы решили часть складских помещений превратить в офисные и увеличить арендную плату. Реконструкция оценивается приблизительно в 125 тыс.д.е. и может повысить рыночную стоимость объекта, которая в настоящее время составляет 600 тыс.д.е. Оценщик рассчитал, что с офисными помещениями годовая арендная плата может быть повышена до 85 тыс.д.е. несмотря на уменьшение площади складских помещений. Определить НЭИ объекта.

Показатели.	Склад	Склад с офисом
ЧОД в год, тыс.д.е.	75	85
Коэффициент капитализации, %	12,5	12,5
Капитализированный ЧОД (стоимость объекта недвижимости), тыс.д.е.	$75/0,125=600$	$85/0,125=680$
Стоимость реконструкции, тыс.д.е.	-	125
Рыночная стоимость объекта, тыс.д.е.	600	$680-125=555$

Вывод НЭИ 600 тыс. д.е.

Задача 5

Оценить объект, расположенный в центре города и используемый под квартиры среднего уровня. Анализ рынка показал, что у многих аналогичных объектов района изменен вариант использования: жилые объекты превращены в офисы. Но спрос на офисы в районе так и не удовлетворен. Установите, целесообразно ли изменять вариант использования оцениваемого здания, используя приведенные сведения:

- доход от использования объекта под квартиры – 300 тыс.д.е. в год;
- ожидаемый доход после изменения варианта использования – 380 тыс.д.е.;
- затраты на реконструкцию и на привлечение арендаторов – 100 тыс.д.е.;
- рыночная ставка дисконтирования – 25%.

Таким образом:

- Стоимость объекта недвижимости – 1200 тыс.д.е.
- Стоимость объекта недвижимости после изменения варианта использования – 1520 тыс.д.е.
- Стоимость объекта с учетом затрат на реконструкцию – 1420 тыс.д.е.

Стоимость объекта недвижимости – $300/25\%= 1200$ тыс.д.е.

Стоимость объекта недвижимости после изменения варианта использования $380/25\%= 1520$ тыс.д.е.

Стоимость объекта с учетом затрат на реконструкцию – $1520-100=1420$ тыс.д.е.

Вывод: Изменять вариант использования оцениваемого здания не целесообразно