

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