

**МЕТОДОЛОГИЯ  
составления отчета об оценке  
недвижимого имущества**

доцент Кабаченко Д.В.

## Постановка задания

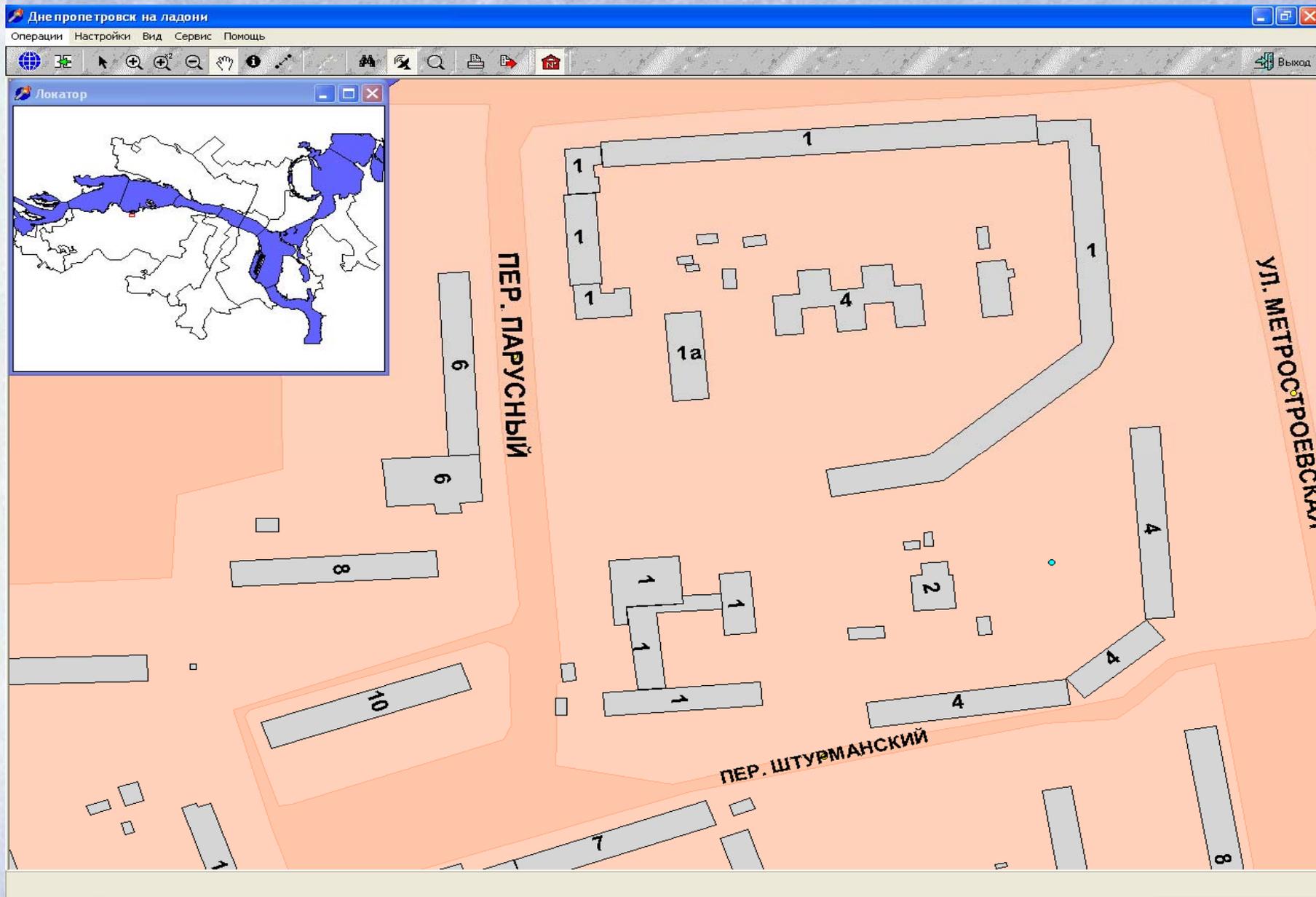
- Цель оценки: рассчитать стоимость объекта оценки как залогового обеспечения при получении банковского кредита.
- Определить: стоимость недвижимого имущества с использованием методологии его оценки сравнительным подходом.

## Характеристика и описание объекта оценки

Объектом оценки является четырехкомнатная квартира № 132 общей площадью 84,5 м<sup>2</sup>, расположенная по адресу: г. Днепропетровск, ж\м Парус 1Е. Объект оценки находится в правобережной части г. Днепропетровска в Ленинском районе по адресу: ж\м Парус 1Е, кв. 132. Район расположения объекта оценки характеризуется высоким уровнем развития инфраструктуры (рядом расположена школа, детский сад, магазины, рынок, остановки общественного транспорта).

Местоположение объекта оценки отражено на рисунке ниже, оно характеризуется средним уровнем инвестиционной привлекательности, как «спальный» район города.

# Рисунок. Укрупненная схема расположения объекта оценки



## **Общая характеристика объекта недвижимости**

Локальное расположение объекта недвижимости удобно ориентировано с точки зрения его жилого назначения. Дом удобно расположен по отношению к транспортной магистрали (на удалении 300 метров находится тупик маршрутных такси), недалеко расположена остановка общественного транспорта, магазины, транспортная доступность к дому удовлетворительная, дом имеет изолированный тихий двор.

Основные конструктивные элементы жилого дома: железобетонные панели, железобетонные перекрытия, крыша плоская покрыта рубероидом, квартира оборудована централизованными системами водоснабжения, газоснабжения, электричеством, канализацией и отоплением, телефонизирована. Проведено кабельное телевидение. В доме установлен пассажирский лифт производства OTIS.

# Обзор рынка недвижимости г. Днепропетровска

## город Днепропетровск

Территория г. Днепропетровска составляет 40 тыс. га

Численность имеющегося населения города Днепропетровска имеет тенденции к сокращению:  
в 2007 г. – 1039 тыс. чел., в 2008 г. – 1030 тыс. чел.,  
в 2009 г. – 1018 тыс. чел. в 2010 г. – 1011 тыс. чел.

Уровень доходов населения Днепропетровска, ввиду высокого производственного потенциала города, превышает среднеукраинские показатели (около 1,15 от среднего по Украине).

Площадь зеленых массивов и насаждений составляет 135 кв.км и имеет в расчете на одного жителя один из наивысших показателей в Украине.

В границах города застроенные территории составляют 55%, ландшафтно-рекреационных территорий – 30%, водных и других поверхностей – 15%.

## **Жилая недвижимость и участки под жилую застройку**

Жилищный фонд города составляет 21,8 млн. кв. м; обеспеченность составляет около 20 кв. м на человека.

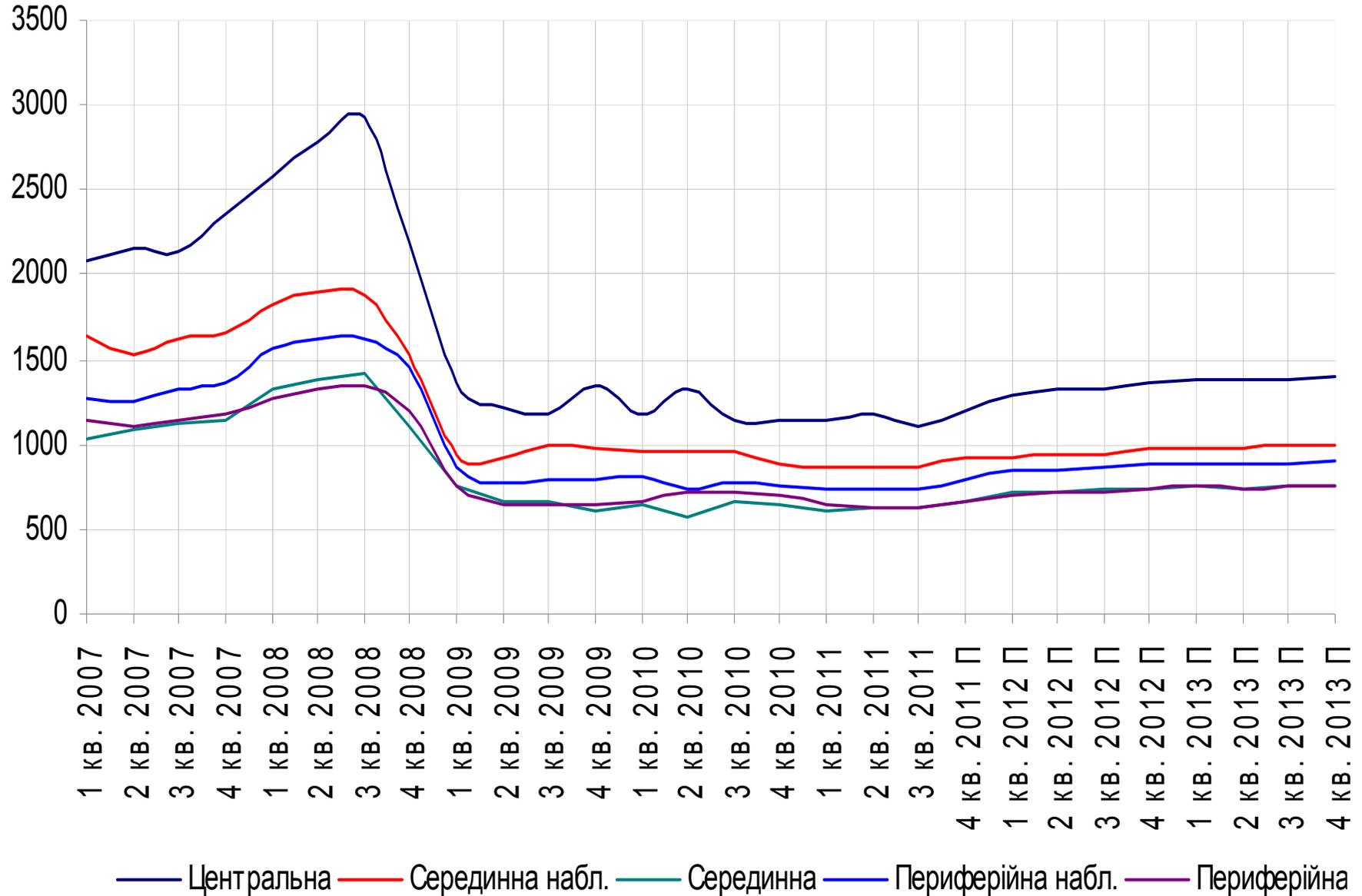
Наибольшее количество предложений квартир сосредоточено в срединной и периферийной зонах.

Объем представленных на рынке однокомнатных квартир составляет – 24%, двухкомнатных - 33%, трех/четырех и больше – 42%.

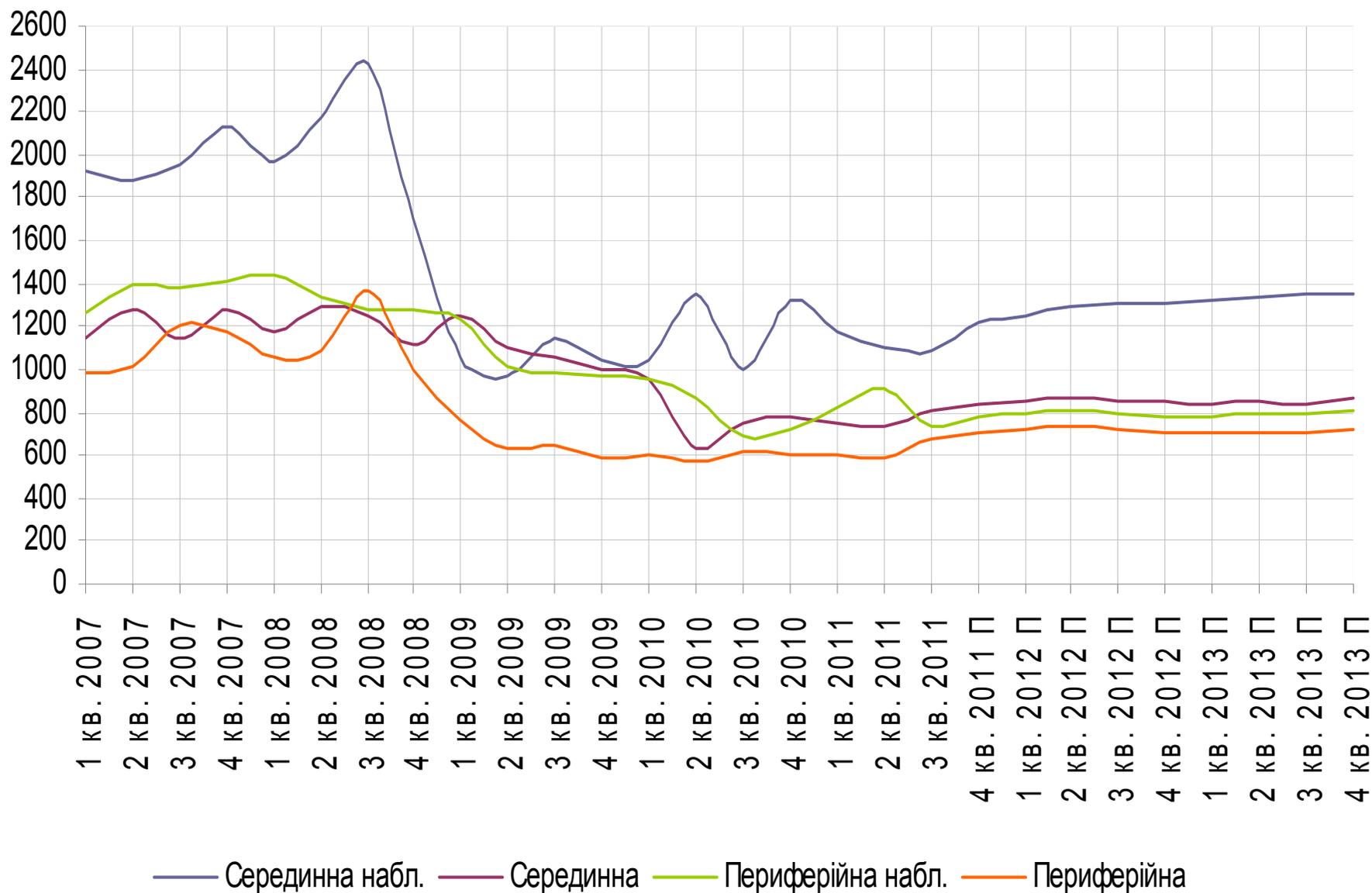
Доля первичного рынка жилья Днепропетровска составляет 15% всего рынка жилья, при чем большинство строящихся объектов позиционируется как элитное жилье и жилье бизнес-класса.

Предложение на рынке земельных участков под жилую застройку преимущественно представлено участками размером от 5 до 15 соток (70% рынка). Большинство предложений сконцентрировано в периферийной приближенной зоне (44% от общего объема).

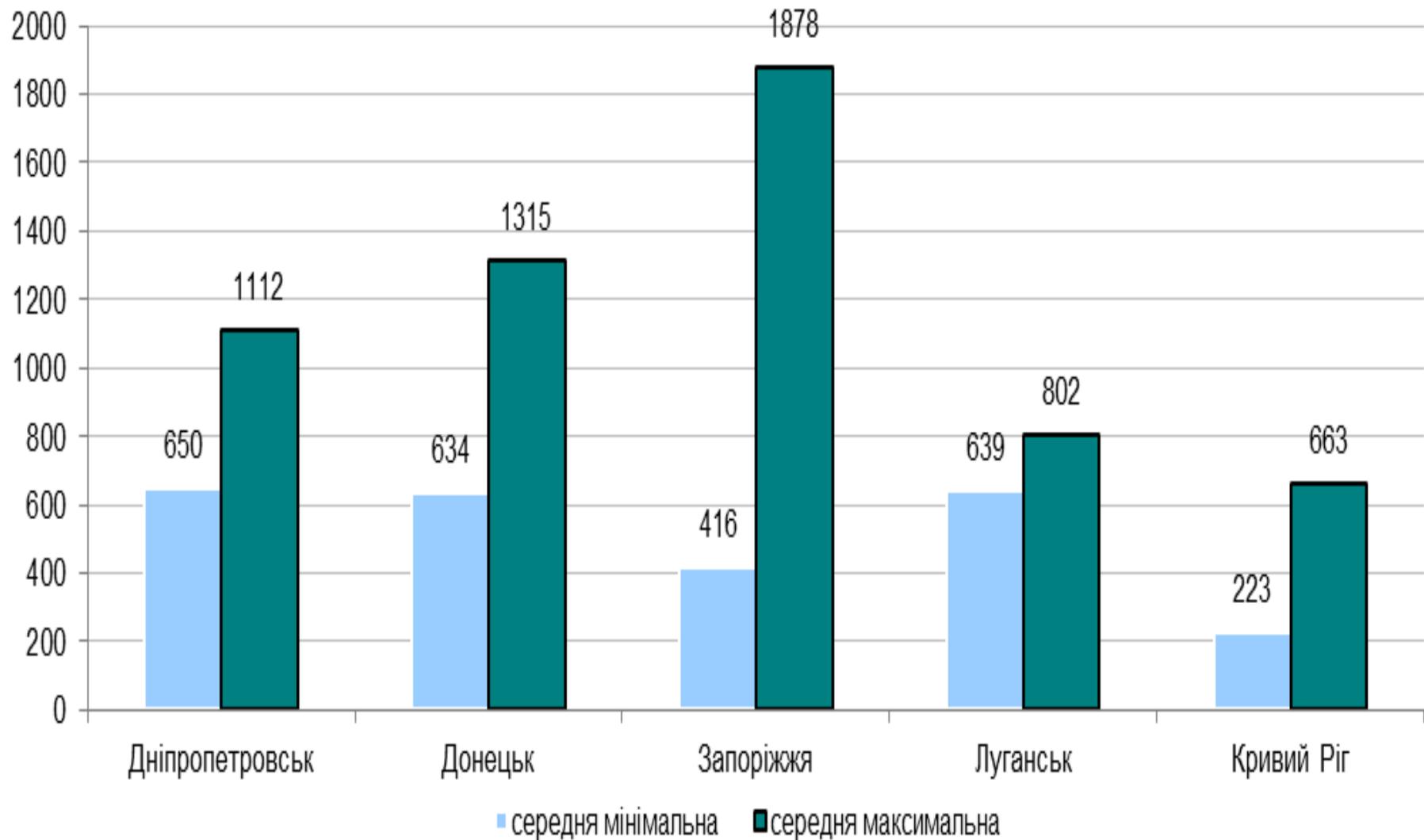
## Динаміка середніх цін на квартири вторинного ринку м. Дніпропетровська на 2007- 2013 рр., дол./кв.м



## Динаміка середніх цін на домоволодіння м. Дніпропетровська на 2007- 2013 рр., дол./кв.м



**Діапазон середніх цін на квартири вторинного ринку обласних центрів України, станом на вересень 2012 р., дол./м кв.**



# Коммерческая недвижимость

## Офисная недвижимость

Предложение на рынке офисной недвижимости Днепропетровска состоит из незначительного количества профессиональных помещений - 13%; 82% занимают офисы в административных зданиях, в корпусах заводоуправлений; 5% - офисные помещения - переоборудованные квартиры на первых этажах жилых домов.

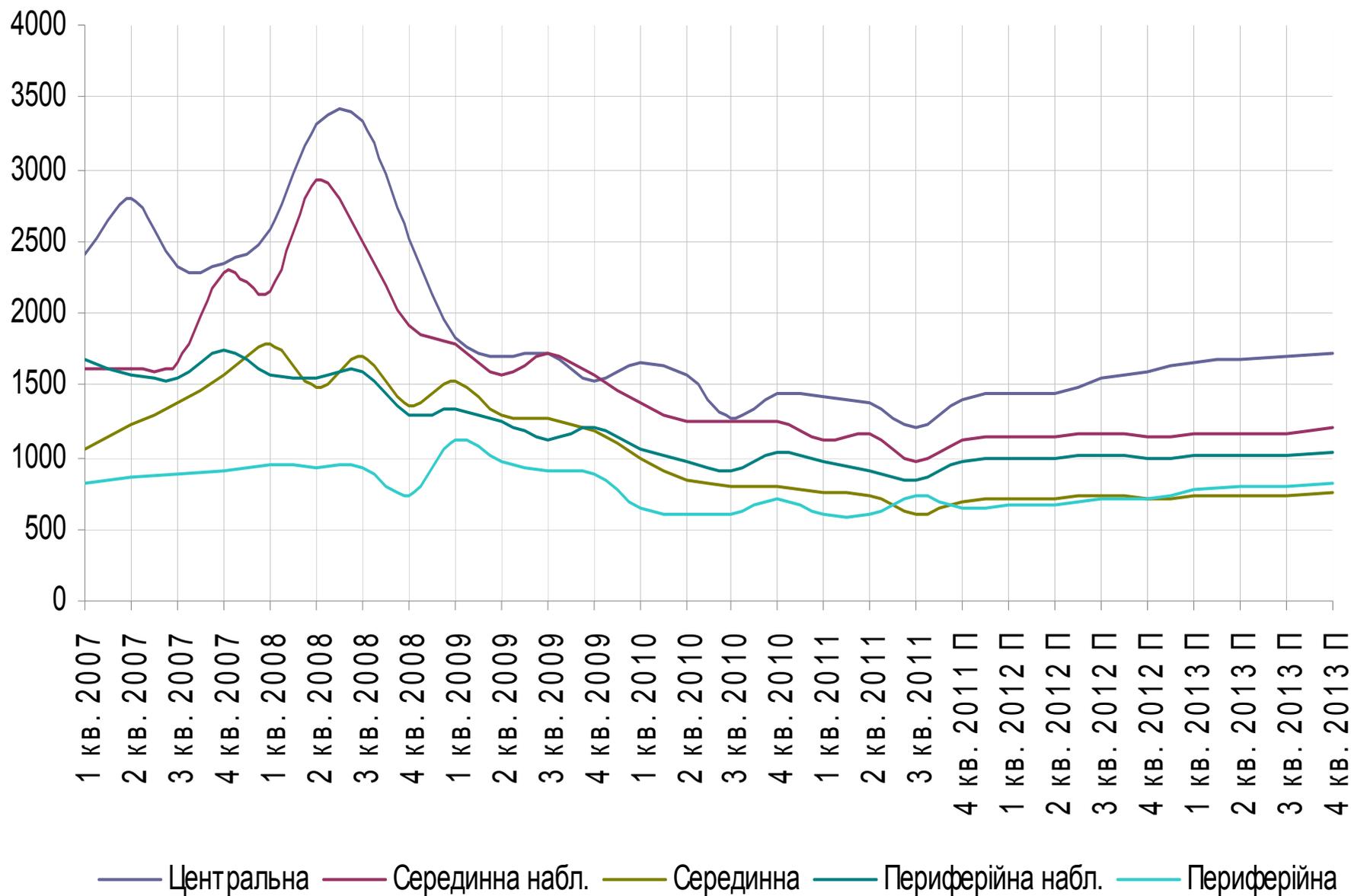
**Именно в Днепропетровске находится больше всего офисных помещений Восточной Украины.**

## Торговая недвижимость

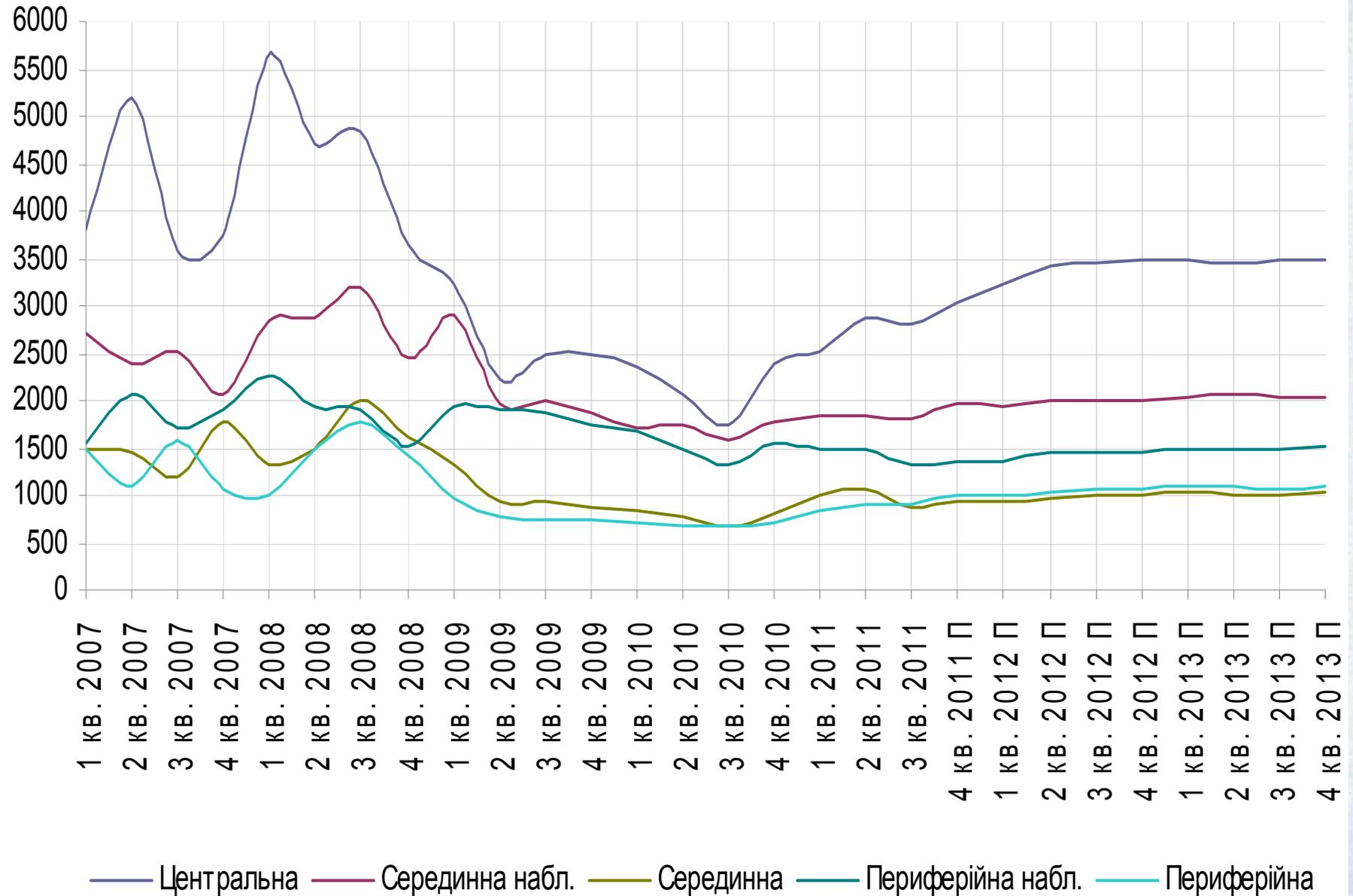
Объем предложений торговой недвижимости Днепропетровска один из наибольших среди крупных городов Украины - на 1000 жителей приходится в среднем 200 м кв. торговых площадей. В городе действует 48 профессиональных ТЦ и ТРЦ.

Практически все действующие профессиональные объекты расположены в центральной части города.

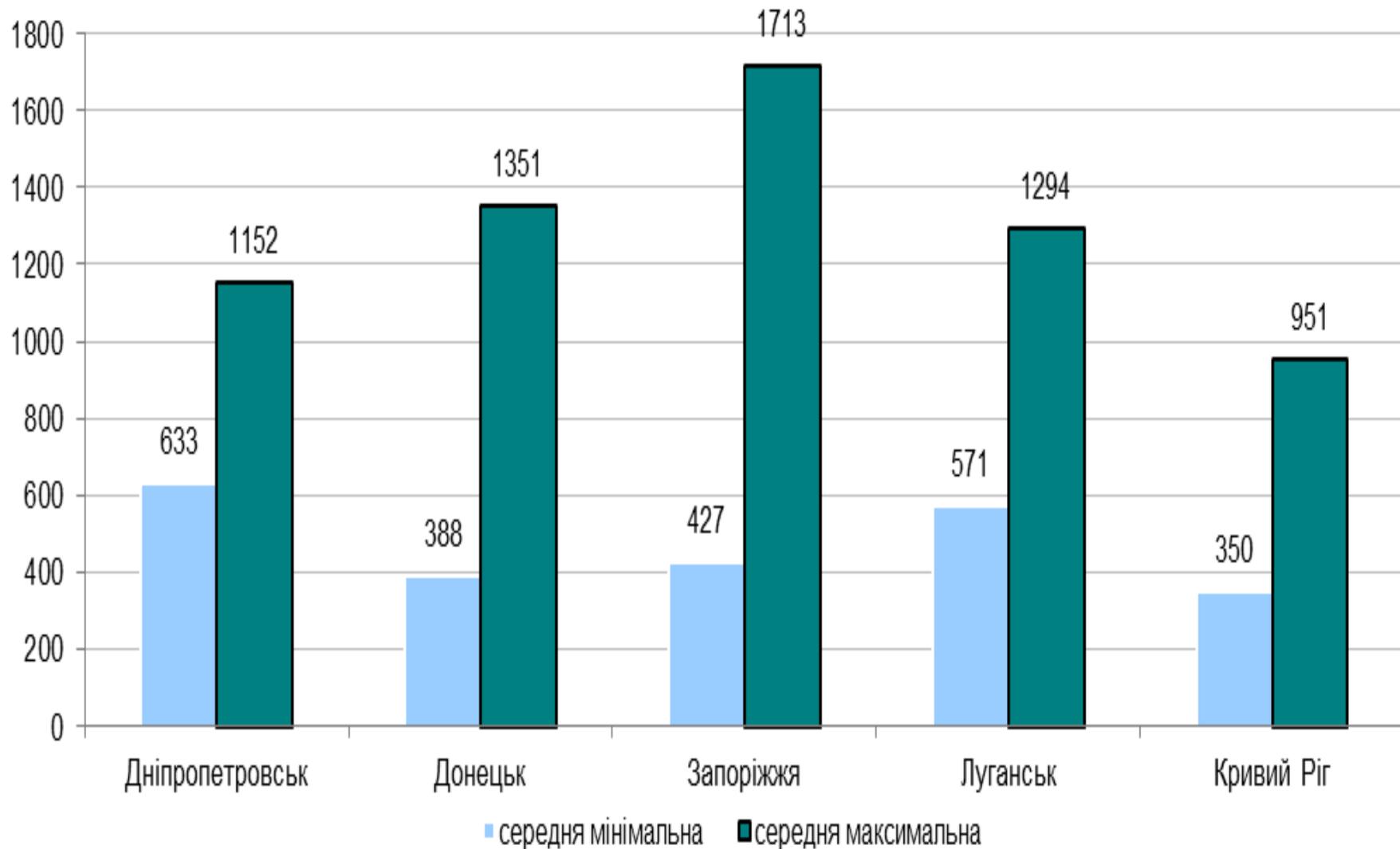
## Динаміка середніх цін на офісні приміщення м. Дніпропетровська на 2007- 2013 рр., дол./кв.м



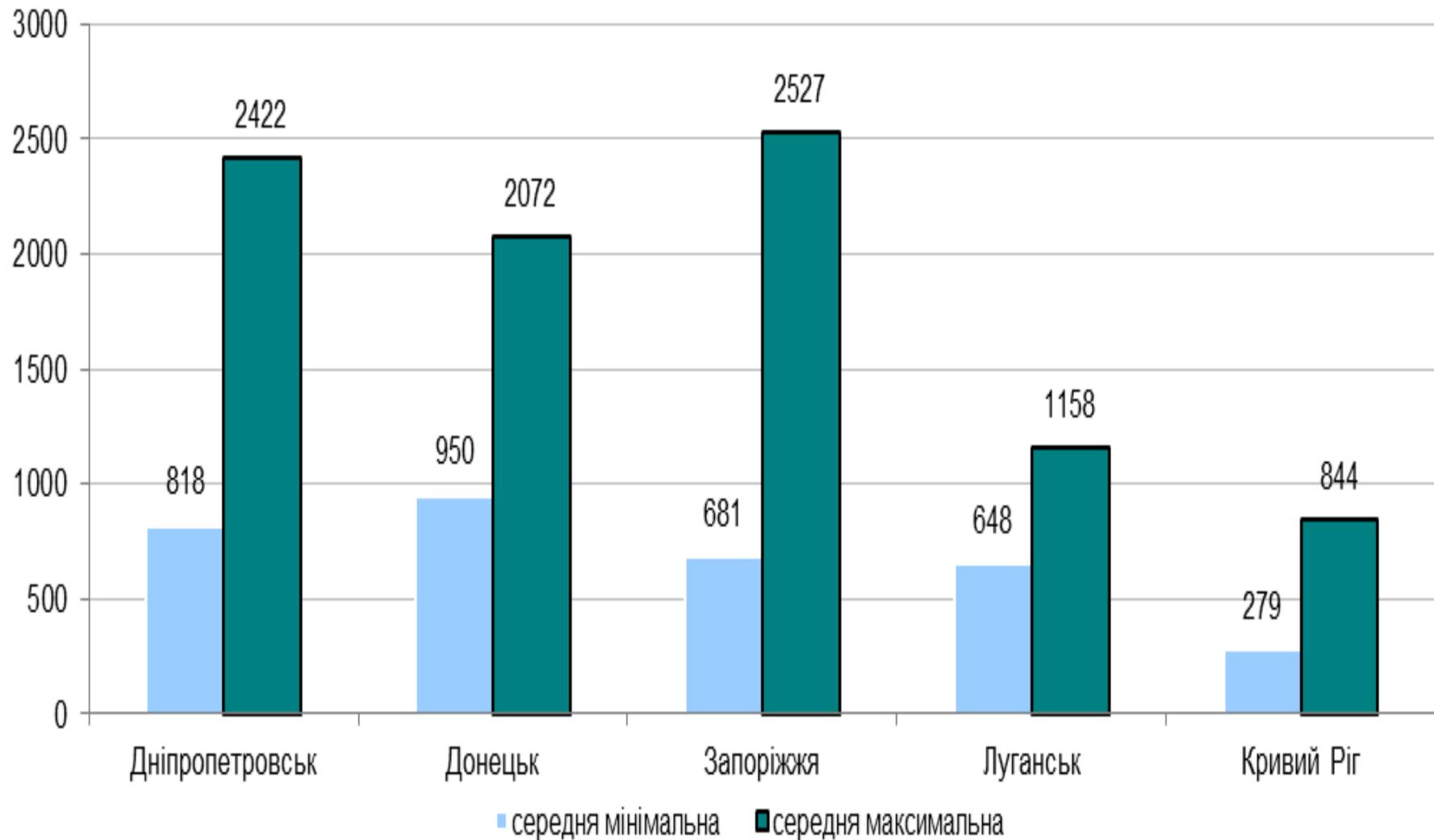
## Динаміка середніх цін на торговельні приміщення м. Дніпропетровська на 2007- 2013 рр., дол./кв.м



**Діапазон середніх цін на нежилі приміщення для розміщення офісів  
обласних центрів України, станом на вересень 2012 р., дол./м кв.**



**Діапазон середніх цін на нежилі приміщення для розміщення торговельних закладів та інших напрямків комерційного використання обласних центрів України, станом на вересень 2012 р., дол./м кв.**



## **Складская недвижимость**

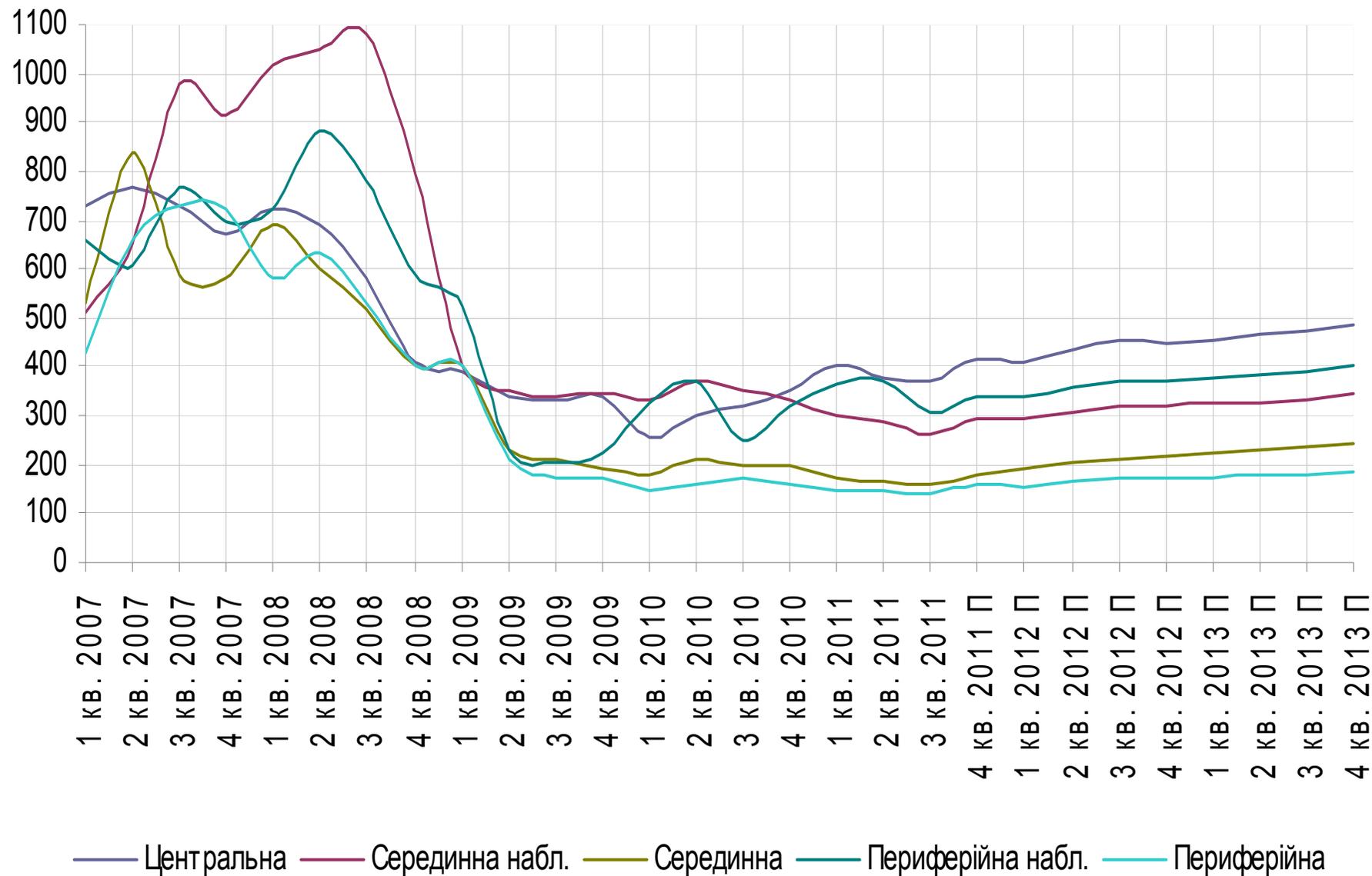
Предложение складской недвижимости Днепропетровска составляет ок. 1 млн. кв.м. площадей. Часть профессиональных складов составляет приблизительно 10 %; 90 % складских помещений относятся к низкокачественным помещениям без соответствующего оборудования и старыми инженерными коммуникациями.

Более 70% складской недвижимости расположено на территориях промышленных зон, в промышленных зданиях 70-80 гг.

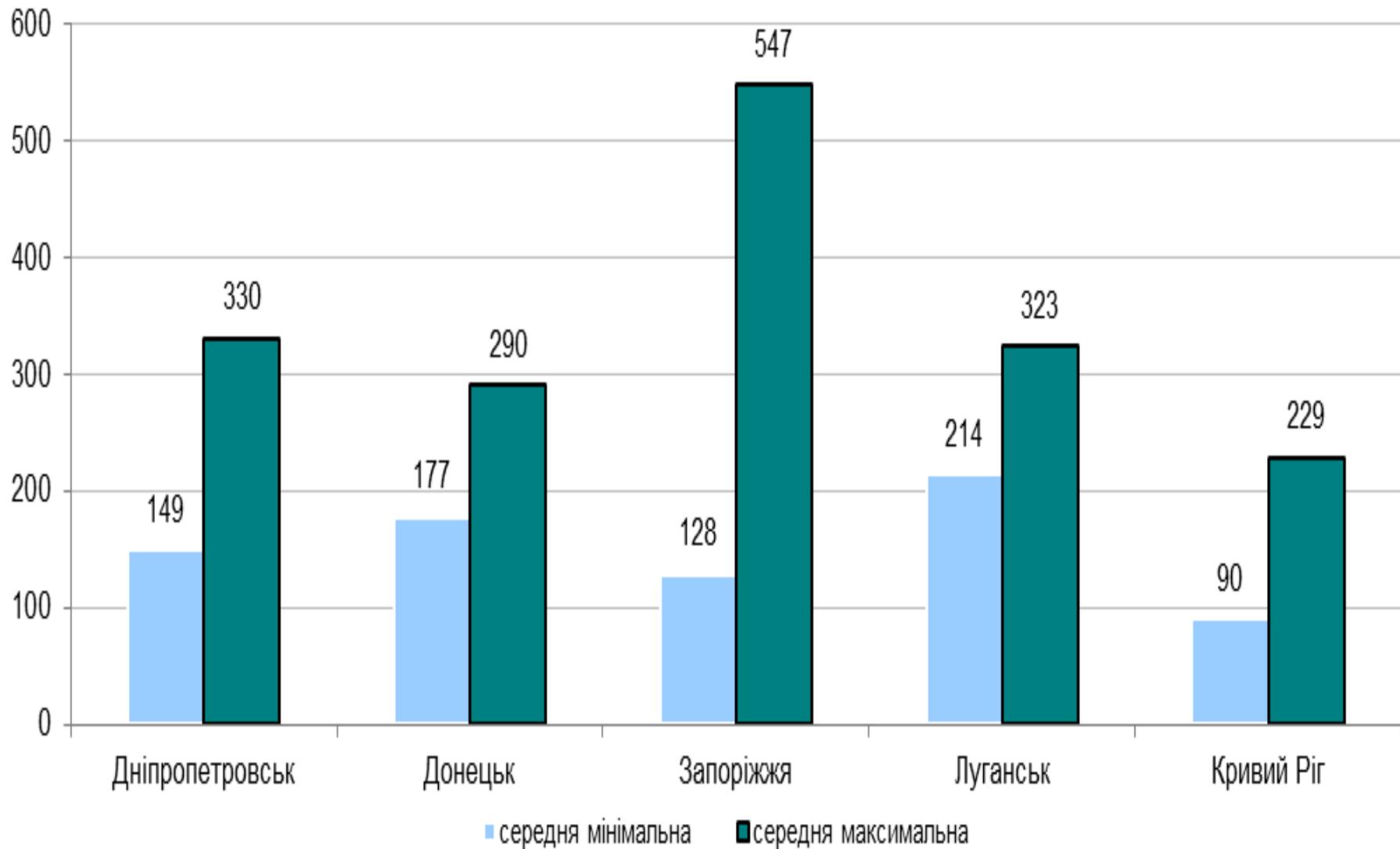
### **Резюме.**

**В целом, рынок недвижимости Днепропетровска характеризуется высоким уровнем насыщенности профессиональными объектами коммерческого назначения и современными жилищными комплексами. В то же время последующее развитие рынка будет сдерживать отставание в инженерно-транспортном обустройстве территории города, а также уменьшение общего уровня доходов.**

## Динаміка середніх цін на промислово-складські приміщення м. Дніпропетровська на 2007- 2013 рр., дол./кв.м



**Діапазон середніх цін на нежилі приміщення для розміщення складів та виробництва обласних центрів України, станом на вересень 2012 р., дол./м кв.**



**Кількість об'єктів нерухомості виставленні до продажу та оренди з липня 2012 року по вересень 2012 року.**

<b>Сегмент</b>	<b>Липень 2012</b>	<b>Серпень 2012</b>	<b>Вересень 2012</b>
Житлова нерухомість, вторинний / первинний ринок (продаж)	4212	4155	4052
Комерційна нерухомість, офісна / торгова / складська (продаж)	312	295	284
Земельні ділянки / домоволодіння (продаж)	450	542	588
Житлова нерухомість, вторинний ринок (оренда)	1856	1755	1699
Комерційна нерухомість, офісна / торгова / складська (оренда)	480	510	522

## **Анализ наиболее эффективного использования**

Объект оценки относится по функциональному назначению к жилым помещениям, которые могут быть использованы в качестве помещений жилого или офисного назначения.

Исходя из принципа наиболее эффективного использования недвижимости, основным источником дохода, приносимого объектом оценки, считается использование его по функциональному назначению как офисного помещения.

Однако, в отношении данного объекта это невозможно, что обусловлено локальным местоположением объекта оценки на 5 этаже жилого дома, конструктивными особенностями помещений (габариты комнат и коридоров) и низким уровнем деловой активности в данном рыночном сегменте.

Таким образом, в качестве аналогов были приняты квартиры, расположенные в высотных домах на близлежащих улицах в районе расположения объекта оценки.

## Выбор объектов-аналогов

- В качестве объектов-аналогов рассматриваются объекты недвижимости, подобные по местоположению, представляющие собой 4-х и 3-х комнатные квартиры, соответствующие следующим параметрам: расположение в Ленинском районе города на ж/м Парус в рыночном сегменте, сходным с объектом оценки, уровень технического состояния дома и квартир в нем пригоден для жилья.
- Так как предлагаемые на рынке квартиры имеют различное техническое состояние, общую площадь и этажность, в качестве объектов-аналогов приняты аналогичные по функциональному назначению объекты недвижимости (квартиры) с соответствующими корректировками.
- В качестве объектов-аналогов для объекта оценки Оценщиком приняты квартиры сравнимого уровня конструктивных решений и отделки, находящиеся в районе расположения объекта оценки.
- Краткое описание объектов аналогов и расчет удельной стоимости единицы площади помещений в составе объекта оценки приведены в таблице ниже.



Планировка	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные
Окна	Деревянные рамы	Стеклопакет металлопластик	Стеклопакет металлопластик	Стеклопакет металлопластик	Стеклопакет металлопластик	Стеклопакет металлопл.
<b>Стоимость квартиры, \$</b>		56000	52000	48000	41000	55000
<b>Стоимость 1 кв. метра кв., \$</b>		659,6	650	685,7	640,6	650,88
<b>Корректировки</b>		-3%	-3%	+2%	-3%	+7%
Скидка на цену предложения		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Месторасположение		0%	0%	0%	0%	0%
Функциональное использование		0%	0%	0%	0%	0%
Этажность		0%	0%	0%	-5%	0%
Тип дома		0%	0%	0%	0%	0%
Объемно-планировочные решения		0%	0%	0%	0%	0%
Состояние		0%	0%	0%	0%	+10%
Число комнат		0%	0%	+5%	+5%	0%
<b>Приведенное значение удельной стоимости аналогов к объекту оценки, \$ (без учета НДС)</b>		639,8	630,5	699,4	631,35	696,44
Среднеарифметическое значение удельной стоимости продажи 1 м2 объекта оценки, \$ (с учетом НДС)		659,5				
<b>Среднеарифметическое значение удельной стоимости продажи 1 м2 объекта оценки,</b>		<b>549,6</b>				

## Расчет стоимости объекта оценки

Стоимость объекта оценки, рассчитываемая сравнительным подходом, определяется по следующей формуле:

$$C_{\text{ап}} = S * C_{\text{уд}} * K_{\text{нбу}}$$

где:  $S$  – общая площадь объекта оценки;

$C_{\text{уд}}$  – среднеарифметическое значение удельной стоимости продажи 1 м<sup>2</sup> объекта оценки, \$ (без учета НДС);

$K_{\text{нбу}}$  – курс НБУ доллара на дату оценки (8,2).

## **Выводы о стоимости объекта оценки**

Стоимость объекта оценки (без учета НДС), рассчитываемая сравнительным подходом округленно составляет:

$$C_{\text{ап}} = 84,5 * 549,6 * 8,2 = 380800,00 \text{ грн.}$$

**Таким образом,  
стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным  
подходом, составляет (без учета НДС): 380800,00 грн.**