


ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ





Доходный подход это совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых от нее доходов.





**Доходный подход основан на
следующих принципах оценки
недвижимости:**

- Принцип спроса и предложения.**
- Принцип замещения.**
- Принцип ожидания.**

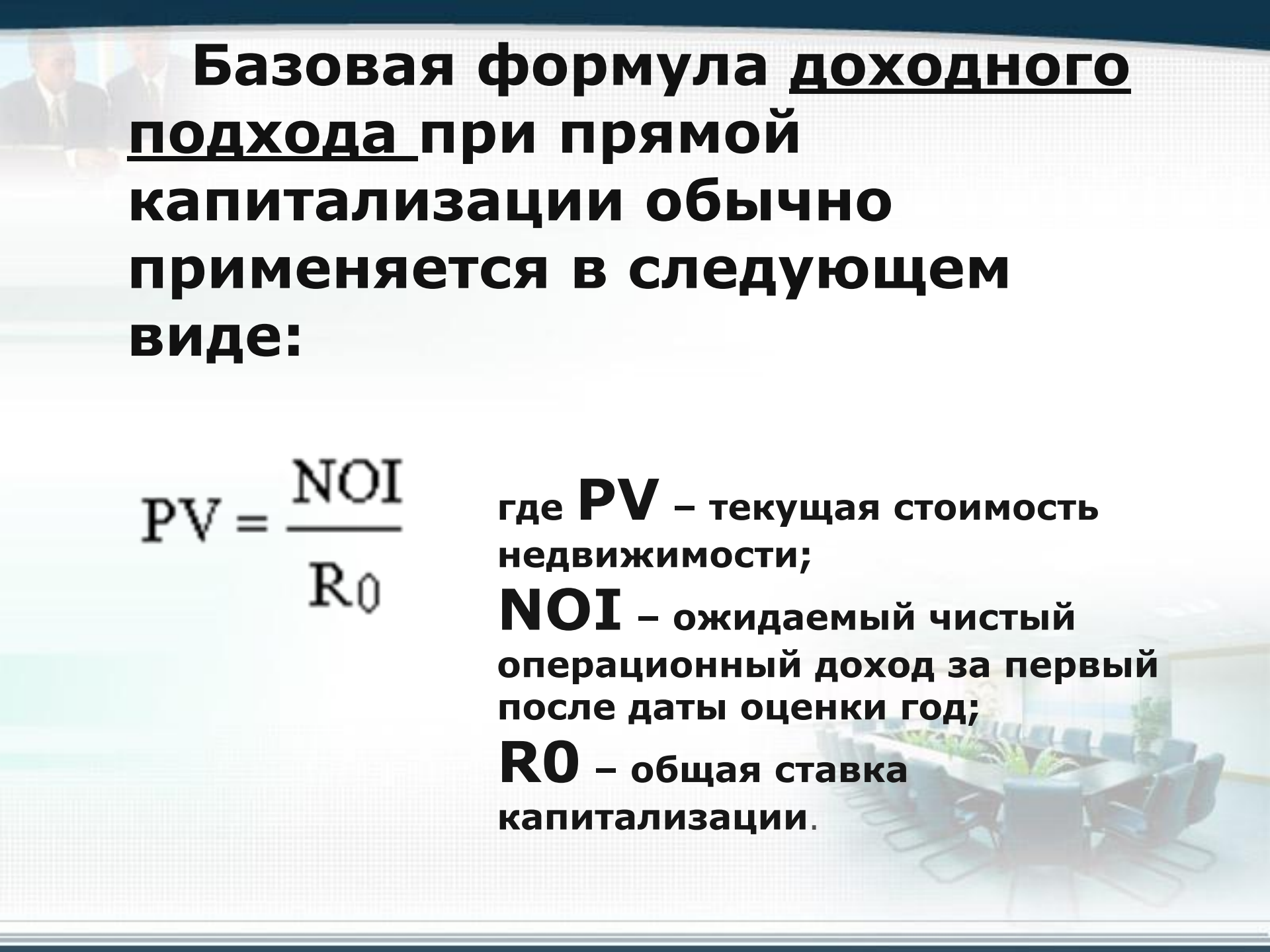


The background of the slide is a blurred image of a business meeting. In the top left corner, two men in suits are looking at a document. The rest of the background shows a large, modern conference room with a long table, many blue chairs, and large windows. The text is overlaid on this background.

Стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = \frac{I}{R}$$

, где **I** – чистый доход (ЧОД);
R – коэффициент капитализации.



**Базовая формула доходного
подхода при прямой
капитализации обычно
применяется в следующем
виде:**

$$PV = \frac{NOI}{R_0}$$

где **PV** – текущая стоимость
недвижимости;

NOI – ожидаемый чистый
операционный доход за первый
после даты оценки год;

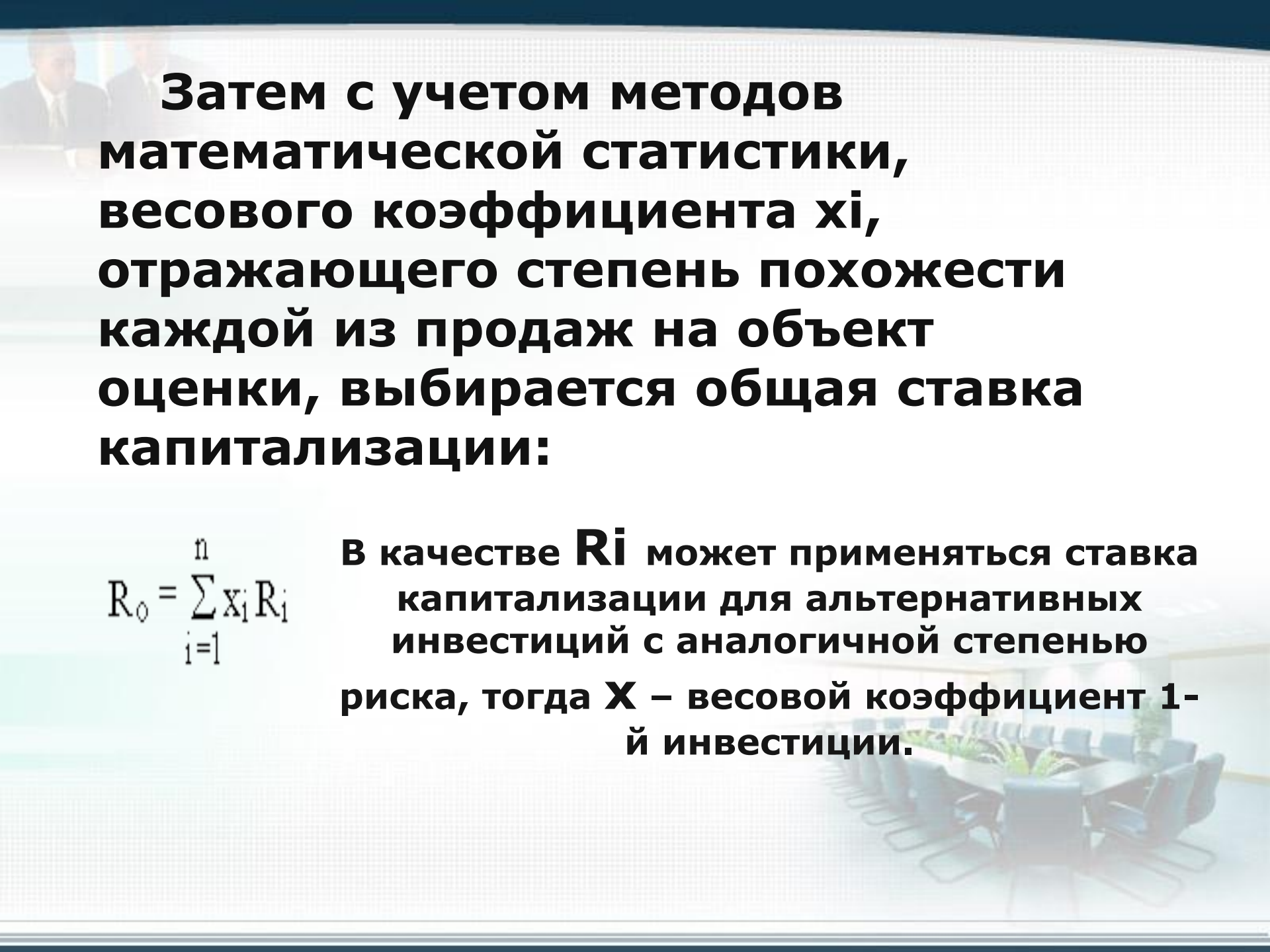
R0 – общая ставка
капитализации.

Метод сравнения продаж – основной метод определения общей ставки капитализации. При определении ставки капитализации для объекта оценки сначала рассчитывают ставку капитализации по каждому из проданных аналогов по формуле:

$$R_i = \frac{NOI_i}{SP_i}$$

где **SP_i** – цена продажи i-аналога.






Затем с учетом методов математической статистики, весового коэффициента x_i , отражающего степень схожести каждой из продаж на объект оценки, выбирается общая ставка капитализации:

$$R_0 = \sum_{i=1}^n x_i R_i$$

В качестве R_i может применяться ставка капитализации для альтернативных инвестиций с аналогичной степенью риска, тогда X – весовой коэффициент 1-й инвестиции.



**Коэффициент покрытия долга DCR
рассчитывается следующим образом:**

$$DCR = \frac{NOI}{DS}$$

**где DS – ежегодное
обслуживание долга.**

Общая ставка капитализации определяется по формуле:

$$R_0 = m \cdot R_m \cdot DCR$$

где R_m – общая ставка капитализации;

m – доля заемных средств:

$$m = \frac{V_m}{V}$$

где V_m – стоимость заемных средств, или сумма кредита;

V – стоимость объекта;

R_m – ставка капитализации для заемных средств:

$$R_m = \frac{DS}{V_m}$$





Метод инвестиционной группы:

$$R_0 = m \cdot R_m + (1 - m) \cdot R_e$$

где **Rm** – ставка капитализации для собственного капитала,
Re – ставка капитализации для заемных средств.


Метод инвестиционной группы для физических составляющих. Ставка капитализации определяется по формуле:


$$R_0 = L \cdot R_L + (1 - L) \cdot R_b$$

где **L** – доля стоимости земли в общей стоимости недвижимости;

RI – ставка капитализации для земли;

Rh – ставка капитализации для улучшений.





Метод коэффициента действительного валового дохода

$$R_0 = \frac{1 - OER}{EGIM}$$

где OER – коэффициент
операционных расходов;
EGIM – коэффициент
действительного валового
дохода.



Стоимость собственности в этом случае определяется следующим образом:

$$V = PGI \cdot PGIM$$

или

$$V = EGI \cdot EGIM$$

где **PGI** – потенциальный валовой доход;

PGIM – коэффициент потенциального валового дохода, рассчитанный по данным об аналогах объекта оценки:

$$PGIM = \frac{SP_a}{EGI_a}$$

где **EGI** – действительный валовой доход;

EGIM – коэффициент действительного валового дохода:

$$EGIM = \frac{SP_a}{EGI_a}$$

SP – цена продажи аналога объекта оценки.



Метод дисконтированных денежных потоков

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + M \cdot \frac{1}{(1+i)^n}$$

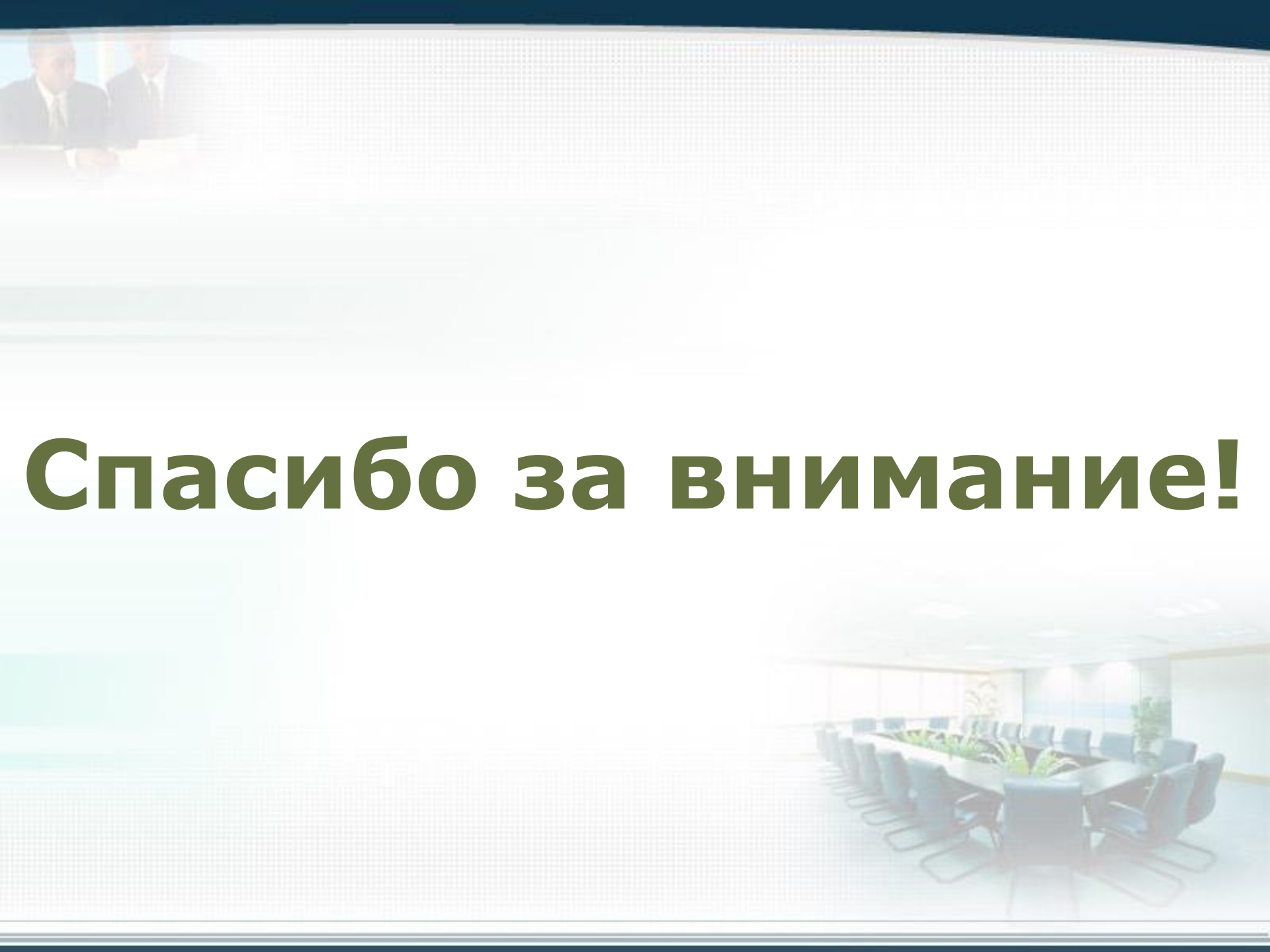
PV – текущая стоимость;

C_t – денежный поток периода **t**;

i – ставка дисконтирования денежного потока периода **t**;

M – стоимость реверсии или остаточная стоимость;

N – число периодов.



Спасибо за внимание!