

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА**  
**федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего**  
**профессионального образования**  
**"МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**ПУТЕЙ СООБЩЕНИЯ»**

Кафедра: «Экономика, финансы и управление на транспорте»  
(название кафедры)

**Авторы:** Гашникова Е.Л.  
(ф.и.о., ученая степень, ученое звание)

**ЗАДАНИЯ И МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ**  
**КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ**

**«Оценка бизнеса»**

---

(название дисциплины)

*Направление/специальность:* **38.03.01 Экономика**  
(код, наименование специальности /направления)

*Профиль/специализация:* **«Финансы и кредит» (ЭФ)**

*Квалификация (степень) выпускника:* **бакалавр**

*Форма обучения:* **заочная**

Москва 2015 г.

## **ЗАДАНИЕ НА КОНТРОЛЬНУЮ РАБОТУ**

Для закрепления теоретических знаний и формирования навыков эффективного управления имуществом студентам предлагается выполнить контрольную работу на тему «Определение рыночной стоимости бизнеса на основе методов оценки: затратного, рыночного и доходного».

В ходе выполнения контрольной работы студентам необходимо дать характеристику современного состояния регионального рынка недвижимости, раскрыть содержание основных понятий, используемых в курсе дисциплины «Оценка бизнеса», на основе полученных расчётов в соответствии с рекомендуемыми подходами к оценке сформировать окончательное значение рыночной стоимости объекта недвижимой собственности в виде итогового заключения об оценке.

Для определения собственного варианта расчётов студентам необходимо к цифрам, приведённым в исходных данных с пометкой \*, прибавить число, состоящее из двух последних цифр номера своего учебного шифра.

### **Исходные данные**

#### ***Тип оцениваемого объекта недвижимости***

Здание офисного типа

#### ***Адрес***

Город N, улица Студенческая, дом 5

#### ***Правовой режим объекта***

Полное право собственности на здание с правом долгосрочной (49 лет) аренды земли.

#### ***Собственники недвижимости***

Здание: ООО «Бизнес-комплекс». Земля: государство.

***Местоположение объекта.*** Здание расположено в центральной части города на участке земли площадью 1000\* кв.м с ровным рельефом. К участку подходит дорога с твёрдым покрытием. Имеется лёгкий доступ к центральной магистрали города N. Ставка земельного налога для данного участка составляет 210 руб. за 1 кв.м.

#### ***Описание здания***

Здание представляет собой 5-ти этажное кирпичное строение, имеет все виды благоустройства: оборудовано лифтами, системами горячего и холодного водоснабжения, канализации, центрального отопления, вентиляции, электроснабжения, противопожарной защиты. В здании имеется необходимое количество телефонных линий. На каждом этаже расположены офисные помещения с одним общим коридором. На первом этаже помещается кафе. В здании есть подвал, часть которого сдаётся в аренду под складские цели. Здание введено в эксплуатацию 5 лет назад.

Нормативный срок эксплуатации здания составляет 100 лет.

Строительный объем здания - 10000\* куб.м.

Полезная (арендная) площадь здания - 2800\* кв.м.

Полезная (арендная) площадь подвала - 100\* кв.м.

Прямые затраты на строительство данного типа здания составляют в текущих ценах 1850 руб. за 1 куб.м.

Коэффициент отличий оцениваемого здания от типового – 1,05.

Здание имеет все виды износа. В здании отсутствует система охранной сигнализации, что не отвечает современным требованиям к офисным зданиям. Стоимость устройства такой системы составляет 60% от полной восстановительной стоимости системы телефонизации здания.

Недавно ближайший к зданию жилой дом поставлен на капитальный ремонт, что затрудняет подъезд к зданию. Связанный с этим внешний износ составляет 0,1% от полной восстановительной стоимости здания.

### ***Существующее использование здания***

Здание сдаётся в аренду. Ставка арендной платы за 1 кв.м. полезной площади здания составляет 1100 руб. в месяц. Ставка арендной платы за 1 кв.м площади подвала составляет 400 руб. в месяц. Расположенное на 1 этаже здания кафе приносит дополнительный чистый операционный доход в размере 80000 руб. в месяц.

Для дальнейшего использования здания необходимо выполнить текущий ремонт помещений. Стоимость ремонта в текущих ценах составляет 3400 тыс. руб. Срок выполнения ремонтных работ – 6 месяцев (в этот период здание закрывается на ремонт). После ремонта помещения можно сдавать в аренду. Типичный период коммерческого использования здания по данным рынка аренды нежилых помещений составляет 5 лет. Ожидается, что в первый год можно будет сдавать в аренду 70% площадей; во второй – 85%; в третий – 90%; в четвёртый и пятый год, незанятые площади не превысят 5%.

Расходы по эксплуатации всего здания включают:

- заработную плату персонала (фонд оплаты труда – ФОТ) в размере 165000 руб. в месяц;
- начисления на заработную плату (страховые взносы на обязательное социальное страхование) в размере 30,2% от ФОТ;
- оплату коммунальных услуг – 150 руб. в месяц в расчёте на 1 кв.м полезной площади здания;
- прочие расходы в размере 115 руб. в месяц в расчёте на 1 кв.м полезной площади здания;
- налог на имущество в размере 2,2% от остаточной стоимости здания;
- амортизационные отчисления на восстановление здания – 1% от полной восстановительной стоимости здания.

Анализ рынка показывает, что, начиная со второго года после ремонта здания, доходы и расходы будут ежегодно расти, в том числе:

- арендная плата – на 8%;
- чистый доход – на 2%;
- заработная плата – на 5%;
- коммунальные услуги и прочие расходы – на 3%.

Ставка дисконтирования по данным рынка определена на уровне 15% для первого года коммерческого использования здания; 17% - для второго года; 19% - для третьего года; 21% - для четвёртого и 23% - для пятого года.

### ***Характеристики сопоставимых с оцениваемым объектов***

Для расчёта стоимости объекта по методу сравнения продаж выбраны 4 сопоставимых с оцениваемым объекта – А, Б, В, и Г. Объекты А и Б были проданы 3 месяца назад, объекты В и Г проданы 1 месяц назад. Объект. А расположен в центре

города, объекты. Б, В, и Г – на окраине. Физическое состояние объектов Б и В аналогично состоянию оцениваемого объекта, состояние объектов А и Г лучше. Полезная (арендная) площадь, цены объектов и доходы от их использования приведены в таблице 1.

Таблица 1

Показатели	Объекты			
	А	Б	В	Г
Полезная (арендная) площадь здания, кв.м	1500*	2000*	3200*	1800*
Цена продажи, тыс. руб.	14960	15250	28140	18100
Чистый операционный доход от аренды, тыс. руб.	6355	4860	8650	8320

### РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОФОРМЛЕНИЮ РАБОТЫ

Контрольная работа выполняется студентом самостоятельно в соответствии с собственным вариантом расчётов.

Все расчёты выполняются в тысячах рублей, цифры округляются до двух знаков после запятой. Один из разделов контрольной работы (п.1.3) выполняется на основе анализа информации, собранной студентами самостоятельно, и характеризующей современное состояние рынка недвижимости в городах и регионах проживания студентов.

Контрольная работа оформляется в виде отчёта, содержащего все необходимые расчёты и пояснения. В конце приводится список использованной литературы. Текст по возможности должен быть набран с использованием персонального компьютера, шрифт Times New Roman – 12, интервал – 1,5. Страницы необходимо пронумеровать и сброшюровать.

Контрольная работа оформляется в соответствии с методическими указаниями, приведёнными ниже.

Объем контрольной работы составляет ориентировочно 30 страниц машинописного текста.

### МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ВЫПОЛНЕНИЮ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ

#### 1. Вводная часть

##### 1.1. Краткая характеристика объекта оценки:

- тип и назначение здания;
- текущее использование здания;
- описание места расположения объекта, включая описание земельного участка, на котором находится здание;
- описание прав собственности на объект.

Информация по объекту оценки содержится в исходных данных.

##### 1.2. Цель оценки

Под целью оценки понимается определение рыночной стоимости полного права собственности на объект недвижимости и права долгосрочной аренды земельного участка под ним для последующей продажи объекта.

### **1.3. Краткая характеристика рынка недвижимости**

В данном разделе контрольной работы требуется охарактеризовать как общую социально-экономическую ситуацию, складывающуюся на рынке недвижимости, так и тенденции, касающиеся развития сегмента рынка недвижимости, к которому относится здание данного типа.

### **1.4. Понятие стоимости, её виды. Методы оценки недвижимости.**

В контрольной работе необходимо раскрыть содержание основных понятий, используемых в курсе дисциплины «Оценка бизнеса», таких как рыночная стоимость объекта; наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ) объекта; затратный, сравнительный и доходный методы оценки недвижимости, их суть и сферы применения.

### **1.5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.**

Необходимо определить и обосновать, что является ННЭИ объекта – продолжение текущего использования, репроектирование, ликвидация и т.п.

## **2. Оценка земельного участка**

Стоимость земельного участка определяется на основе нормативной цены земли, которая принимается в размере 95-кратной ставки земельного налога на единицу площади земельного участка по формуле:

$$V_L = 95 * T_L * S_L,$$

где:  $V_L$  – стоимость земельного участка, тыс.руб.;

$T_L$  – ставка земельного налога, руб.;

$S_L$  – площадь земельного участка, кв.м.

*Примечание.* Расшифровка применяемых в формулах символов приведена в Приложении 1 задания на контрольную работу.

## **3. Оценка объекта затратным методом**

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного метода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений с учётом износа. Последовательное применение принципов оценки в затратном методе позволяет сформулировать важный вывод, что стоимость строительства (издержки) и рыночная стоимость (стоимость в обмене) - существенно различные понятия. На активно функционирующих рынках недвижимости акцент при определении рыночной стоимости делается на метод сравнения продаж или на метод капитализации дохода. При этом затратный метод как бы отступает на второй план. Однако, в подавляющем большинстве случаев, полученная затратным методом оценка является необходимой составляющей для вывода окончательной величины рыночной стоимости.

Оценка объекта по затратному методу производится в изложенной ниже последовательности.

**3.1.** Определяется полная восстановительная стоимость здания – VR:

$$V_R = C_D + C_I + P,$$

где:  $C_D$  – прямые затраты, тыс.руб.;

$C_I$  – косвенные затраты, тыс.руб.;

P – предпринимательская прибыль.

Прямые затраты рассчитываются по формуле:

$$C_D = C_D^1 * B_V * K,$$

где:  $C_D^1$  - прямые затраты на 1 куб.м. строительного объёма типового объекта в текущих ценах, тыс.руб.;

$B_V$  - строительный объём оцениваемого здания, куб.м.;

$K$  - коэффициент отличий оцениваемого здания от объекта-аналога.

Косвенные затраты (СІ) составляют 40% от прямых затрат. Предпринимательская прибыль (Р) рассчитывается на основе сравнения с отдачей на инвестиции. В настоящее время строительные проекты являются достаточно рентабельным бизнесом и приносят 20-40% дохода на вложенный капитал. В связи с этим процент предпринимательской прибыли принимается равным 30% от суммы прямых и косвенных затрат.

**3.2.** Определяется накопленный износ здания – D:

$$D = D_p + D_F + D_E,$$

где:  $D_p$  – физический износ здания, тыс.руб.;

$D_F$  – функциональный износ здания, тыс.руб.;

$D_E$  – внешний износ здания, тыс.руб.

Для учёта физического износа определяется восстановительная стоимость конструктивных элементов здания, а затем рассчитывается их износ. Необходимые для расчёта физического износа данные приведены в таблице 2. В результате расчётов будет получена общая сумма физического износа здания ( $D_p$ ). Все расчёты должны быть выполнены в форме таблицы 2.

Затем, в соответствии с исходными данными, студентом должны быть определены значения функционального и внешнего износа.

**3.3** Определяется остаточная стоимость здания ( $V_{rem}$ ) путём вычитания из полной восстановительной стоимости величины накопленного износа:

$$V_{rem} = V_R - D.$$

**3.4** Определяется общая стоимость оцениваемого объекта недвижимости по затратному методу (VCA) как сумма остаточной стоимости здания и стоимости земельного участка:

$$V_{CA} = V_{rem} + V_L.$$

Таблица 2

Расчёт физического износа здания

Наименование конструктивных элементов здания	% от восстановительной стоимости здания	Восстановительная стоимость элемента	Фактический срок эксплуатации	Нормативный срок эксплуатации	Коэффициент износа (гр.4/гр.5)	Сумма износа (гр.3*гр.6)
1	2	3	4	5	6	7
Фундамент	7			100		

Наружные стены	16			100		
Перекрытия	14			100		
1	2	3	4	5	6	7
Кровля	8			50		
Перегородки	8			80		
Внутренняя отделка	6			5		
Наружная отделка	3			60		
Система водоснабжения и канализации	10			50		
Система электроснабжения	7			40		
Система отопления	9			50		
Система вентиляции	2			40		
Система пожаротушения	3			50		
Система телефонизации	2			40		
Лифты	5			30		
<b>Всего</b>	<b>100</b>					

#### 4. Оценка объекта по методу сравнения продаж

Метод сравнения продаж, называемый также рыночным методом, методом рыночной информации, методом прямого сравнения, является наиболее широко применимым методом оценки. Сущность этого метода в том, что стоимость собственности определяется путём сопоставления цен недавних продаж подобных объектов. Подобный метод оценки связан с множеством трудностей в его применении. В первую очередь наличие таких трудностей обусловлено тем, что не существует даже двух абсолютно идентичных объектов недвижимости. Местоположение, физические характеристики и состояние, обременения и условия финансирования, время продажи - вот лишь немногие позиции, по которым, как правило, объекты имеют различия. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах подобных объектов, метод сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Считается, что наиболее достоверные результаты метод сравнения продаж даёт при оценке некоммерческой недвижимости - многоквартирных и индивидуальных жилых домов, коттеджей, садовых и дачных участков.

Стоимость объекта оценки по методу сравнения продаж определяется в приведённой ниже последовательности.

**4.1.** На основании исходных данных о характеристиках сопоставимых с оцениваемым объектами А, Б, В и Г заполняется таблица 3.

*Таблица 3*

##### Характеристики объектов-аналогов

Показатели	Сопоставимые объекты			
	А	Б	В	Г
1	2	3	4	5
Цена продажи, тыс. руб.				

Полезная площадь здания, кв.м				
1	2	3	4	5
Время продажи, месяцы				
Местоположение (хуже, лучше, аналог)				
Состояние объекта (хуже, лучше, аналог)				

**4.2.** Проводится корректировка цен продажи сопоставимых объектов, т.к. они отличаются по своим характеристикам от оцениваемого объекта. В качестве единицы сравнения объектов принимается 1 кв.м. полезной площади здания.

Корректировка цен продажи сопоставимых объектов (в расчёте на 1 кв.м. полезной площади) осуществляется последовательно по каждому показателю (время продажи, местоположение и состояние объекта). Для этого выбираются два объекта, отличающиеся по данному показателю и имеющие сходные иные характеристики. Разница в цене выбранной пары объектов является абсолютной величиной корректировки по данному показателю, на эту величину уменьшается либо увеличивается (в зависимости от того, лучше или хуже сопоставимый объект по сравнению с оцениваемым) цена каждого сопоставимого объекта. Для корректировки по времени продажи рассчитывается рост цены за 1 месяц, затем определяются цены продажи сопоставимых объектов на дату оценки. Все расчёты сводятся в таблицу 4. Величина корректировки по каждому показателю и каждому объекту записывается в таблицу 4 либо со знаком «+» (если сопоставимый объект по данному показателю хуже, чем оцениваемый), либо со знаком «-» (если сопоставимый объект по данному показателю лучше, чем оцениваемый).

Таблица 4

Корректировка цен продажи сопоставимых объектов

№ п/п	Показатели	Сопоставимые объекты			
		А	Б	В	Г
1	Цена продажи в расчёте на 1 кв.м. полезной площади здания				
2	Величина корректировки по времени продажи				
3	Скорректированная по времени продажи цена				
4	Величина корректировки по местоположению				
5	Скорректированная по местоположению цена				
6	Величина корректировки по состоянию объекта				
7	Скорректированная по всем показателям сравнения цена				

В результате расчётов будет получена скорректированная по всем показателям цена продажи (за 1 кв.м) сопоставимых объектов, которая принимается в качестве стоимости 1 кв.м. полезной площади оцениваемого здания.

**4.3.** Определяется стоимость оцениваемого здания –  $V_B$ :

$$V_B = P_C * S_B,$$



где:  $P_C$  – стоимость 1 кв.м. полезной площади оцениваемого здания, тыс.руб.;  
 $S_B$  – полезная (арендная площадь оцениваемого здания (без учёта сдаваемой в аренду площади подвала), кв.м.

**4.4.** Определяется стоимость всего оцениваемого объекта недвижимости по методу сравнения продаж ( $V_{SC}$ ) путём суммирования стоимости здания ( $V_B$ ) и стоимости земельного участка ( $V_L$ ), которая была определена ранее в разделе 2 контрольной работы:

$$V_{SC} = V_B + V_L.$$

## 5. Оценка объекта по методу дисконтирования доходов

В основе метода капитализации дохода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод её владельца. Как правило, потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения капитала с целью получения в будущем соответствующего дохода. Одной из основных особенностей приносящей доход недвижимости является то, что она очень редко принадлежит одному владельцу на правах полной собственности. Именно поэтому при оценке доходной недвижимости обычно рассматриваются конкретные наборы прав собственности, определяющие предмет оценки.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- \* арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- \* часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости.

Существует несколько типов собственности, имеющих одну общую черту - все они по своему функциональному назначению предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами для подобной собственности являются гостиницы, рестораны, бары, танцевальные залы, автозаправочные станции и т.д. Оценка подобной собственности может быть осуществлена с точки зрения её коммерческого потенциала.

Для определения стоимости объекта по методу дисконтирования доходов анализируются доходы и расходы за весь период коммерческого использования здания.

Расчёты производятся по приведённым далее формулам для каждого анализируемого года и оформляются в виде таблицы 5.

Таблица 5

Расчёт стоимости здания методом дисконтирования доходов

Наименование показателей	Значение показателей по годам				
	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
1	2	3	4	5	6
Полезная площадь здания, кв.м					
Полезная площадь подвала, кв.м					
Ставка арендной платы за 1 кв.м полезной площади здания в месяц, тыс.руб.					
Ставка арендной платы за 1 кв.м полезной площади подвала в месяц, тыс.руб.					
Потенциальный валовой доход от аренды					

здания, тыс.руб.					
1	2	3	4	5	6
Потенциальный валовой доход от аренды подвала, тыс.руб.					
<b>Итого потенциальный валовой доход, тыс.руб.</b>					
Коэффициент заполняемости					
<b>Действительный валовой доход, тыс.руб.</b>					
Фонд оплаты труда персонала, тыс.руб.					
Отчисления на социальные нужды, тыс.руб.					
Плата за коммунальные услуги, тыс.руб.					
Прочие расходы, тыс.руб.					
Остаточная стоимость здания, тыс.руб.					
Налог на имущество, тыс.руб.					
Амортизационные отчисления, тыс.руб.					
<b>Итого текущие операционные расходы, тыс.руб.</b>					
Чистый операционный доход от аренды, тыс.руб.					
Чистый операционный доход от кафе, тыс.руб.					
Денежный поток, тыс.руб.					
Ставка дисконтирования, %					
Коэффициент дисконтирования					
<b>Дисконтированный денежный поток, тыс.руб.</b>					
Инвестиции (затраты на ремонт), тыс.руб.					
Текущая стоимость перепродажи (реверсии) здания, тыс.руб.					
<b>Стоимость здания по методу дисконтирования доходов, тыс.руб.</b>					

**5.1.** Определяется потенциальный валовой доход от аренды здания – PGI:

$$PGI = (r_B * S_B + r_b * S_b) * m,$$

где:  $r_B$  – арендная плата за 1 кв.м полезной площади здания в месяц, тыс.руб.;

$S_B$  – полезная площадь здания, кв.м;

$r_b$  – арендная плата за 1 кв.м полезной площади подвала в месяц, тыс.руб.;

$S_b$  – полезная площадь подвала, кв.м;

$m$  – количество месяцев получения арендной платы в анализируемом году.

**5.2.** Определяется действительный валовой доход – EGI:

$$EGI = PGI * k,$$

где  $k$  – коэффициент заполняемости здания (доля сданных в аренду площадей).

**5.3.** Определяются текущие операционные расходы (COE) по эксплуатации здания путём суммирования:

- фонда оплаты труда персонала;

- отчислений на социальные нужды (страховые взносы на обязательное социальное страхование) в размере 30,2% от фонда оплаты труда персонала;
- платежей за коммунальные услуги;
- прочих расходов;
- амортизационных отчислений на восстановление здания в размере 1% от полной восстановительной стоимости здания ( $V_R$ ), рассчитанной ранее;
- налога на имущество в размере 2,2% от остаточной стоимости здания в каждом анализируемом году.

При расчёте общей суммы платежей за коммунальные услуги и прочих расходов полезная площадь подвала не учитывается.

Остаточная стоимость здания ( $V_{rem}^n$ ) в каждом анализируемом году, начиная со второго, определяется по формуле:

$$V_{rem}^n = V_{rem}^{n-1} - A,$$

где:  $V_{rem}^{n-1}$  - остаточная стоимость здания в предыдущем году, тыс.руб.;

$A$  – амортизационные отчисления на восстановление здания в размере 1% от полной восстановительной стоимости здания, тыс.руб.

*Примечания.* Остаточная стоимость здания на первый анализируемый год принимается равной остаточной стоимости здания, определённой в разделе 3.3.

**5.4.** Определяется чистый операционный доход от аренды ( $NOI_1$ ) как разница между действительным валовым доходом и текущими операционными расходами:

$$NOI_1 = EGI - COE.$$

**5.5.** определяется денежный поток ( $CF$ ) как общий чистый операционный доход от здания (с учётом дополнительного дохода от кафе):

$$CF = NOI_1 + NOI_2,$$

где  $NOI_2$  – чистый операционный доход от кафе, тыс.руб.

**5.6.** Определяется коэффициент дисконтирования –  $k_d$ :

$$k_d = \frac{1}{(1+i_1)(1+i_2)\dots(1+i_n)},$$

где  $i$  – ставка дисконтирования в период  $n$ , доли единицы.

**5.7.** Определяется дисконтированный денежный поток –  $DCF$ :

$$DCF = CF * k_d.$$

**5.8.** Определяется текущая стоимость перепродажи здания (реверсии) в конце срока его коммерческого использования –  $PV_r$ :

$$PV_r = \frac{DCF_n}{R},$$

где:  $DCF_n$  – дисконтированный денежный поток последнего, 5-го года;

$R$  – коэффициент капитализации для здания, который определяется на основе исходных данных по сопоставим с оцениваемым объектам, приведённым в таблице 1.

**5.9.** Определяется текущая стоимость здания –  $PV_B$ :

$$PV_B = -IC + \sum_{n=1}^m DCF_n + PV_r,$$

где  $IC$  – единовременные инвестиции, т.е. затраты на текущий ремонт помещений в здании, тыс.руб.

**5.10.** Определяется стоимость всего объекта недвижимости по методу дисконтирования доходов –  $V_{DI}$ :

$$V_{DI} = PV_B + V_L.$$

*Примечание:* стоимость земельного участка была рассчитана ранее.

## **6. Согласование результатов**

Анализируются все полученные по трём методам оценки значения стоимости объекта. Для этого кратко описываются преимущества и недостатки каждого из использованных методов оценки применительно к оцениваемому объекту с учётом его специфических особенностей (местоположения, доходности и т.п.) и состояния рынка недвижимости. На основании этого, полученным различными методами оценкам присваиваются весовые коэффициенты в долях единицы (общая сумма коэффициентов должна быть равна единице), и определяется средневзвешенное значение стоимости объекта, которое и принимается в качестве рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

## Расшифровка применяемых в формулах символов

Символ	Значение символа на английском языке	на	Значение символа на русском языке
$V_L$	Land		Стоимость земли
$T_L$	Land tax		Земельный налог
$S_L$	Square of the lot		Площадь земельного участка
$V_R$	Value by Reproduction value		Восстановительная стоимость
$C_D$	Direct costs		Прямые затраты
$C_D^1$	Direct costs per cubic meter		Прямые затраты на 1 куб.м
$C_I$	Indirect costs		Косвенные затраты
$P$	Profit of the owner		Прибыль предпринимателя
$V_V$	Building volume		Строительный объем здания
$D$	Deterioration		Износ
$D_P$	Physical deterioration		Физический износ
$D_F$	Functional deterioration		Функциональный износ
$D_E$	External deterioration		Внешний износ
$V_{rem}$	Remaining value		Остаточная стоимость
$V_{CA}$	Value by Cost Approach		Стоимость по затратному методу
$P_A$	Adjusting price		Скорректированная цена
$V_B$	Building value		Стоимость здания
$S_B$	Square of the building		Площадь здания
$V_{SC}$	Sales Comparison Approach		Стоимость по методу сравнения продаж
$PGI$	Potential Gross Income		Потенциальный валовой доход
$r$	Rent		Арендная плата
$EGL$	Effective Gross Income		Действительный валовой доход
$COE$	Current Operation Expenses		Текущие операционные расходы
$NOI$	Net Operation Income		Чистый операционный доход
$CF$	Cash Flow		Денежный поток
$DCF$	Discount Cash Flow		Дисконтированный денежный поток
$R$	Capitalization rate		Коэффициент капитализации
$V_{DI}$	Value by Discount Income Approach		Стоимость по методу дисконтирования доходов