**Тема 9 Дохідний підхід до оцінки нерухомості**

1. **Економічна сутність дохідного підходу до оцінки нерухомості. Основні переваги і недоліки дохідного підходу.**
2. **Метод капіталізації доходів (метод прямої капіталізації).**
3. **Метод дисконтування грошових потоків (непрямої капіталізації).**

**Перелік понять та категорій**

Принцип очікування, принцип заміщення, коефіцієнт капіталізації, пряма капіталізація, дисконтування грошових потоків, ставка дисконту, ставка капіталізації, потенційний валовий дохід, дійсний валовий дохід, чистий операційний дохід, очікуваний дохід, операційні витрати, постійні витрати, змінні витрати, резервні витрати, складний відсоток.

**Контрольні питання**

1. Розкрийте зміст і сферу застосування дохідного підходу оцін­ки нерухомості.
2. Які принципи оцінки покладено в основу підходу.
3. Назвіть переваги та недоліки дохідного підходу.
4. Назвіть і охарактеризуйте методи дохідного підходу оцінки нерухомості.
5. Розкрийте схему прогнозування майбутніх доходів від об’єк­та нерухомості.
6. Охарактеризуйте види ризиків, що виникають у процесі інве­стування об’єктів нерухомості.
7. Розкрийте зміст і послідовність проведення оцінки нерухомо­сті методом прямої капіталізації. Наведіть формули визна­чення вартості об’єкта.
8. Як визначається чистий операційний доход?
9. Які існують методи розрахунку коефіцієнтів капіталізації? Охарактеризуйте їх зміст.
10. Розкрийте зміст і послідовність проведення оцінки нерухомо­сті методом дисконтування грошового потоку. Наведіть фо­рмули визначення вартості об’єкта.
11. Яким чином визначається ставка дисконту?

**Теми фіксованих виступів**

* Метод підрядчика
* Метод залишку
* Метод підприємницької оцінки

**Тести**

**1. Провідні принципи дохідного підходу:**

* очікування, заміщення, найбільш ефективного використання;
* заміщення, корисності;
* очікування, заміщення, корисності.

**2. Дохідний підхід необхідно використовувати:**

* при техніко-економному обґрунтуванні нового будівництва;
* для аналізу доцільності інвестування;
* при обґрунтуванні рішення про інвестування в об’єкт оцінки.

**3. Для оцінки бізнесу, що приносить потік доходів, що нестабільно**

**змінюється, доцільно використовувати:**

* метод надмірних доходів;
* метод капіталізації доходу;
* метод чистих активів;
* метод дисконтування грошових потоків.

**4. Метод дисконтування грошових потоків використовується, якщо:**

* а) прогнозуються постійні прибутки;
* прогнозується отримання нерівних грошових потоків.

**5. За методом прямої капіталізації вартість об’єкта визначається таким**

**чином:**

* чистий операційний дохід/ставка капіталізації:
* прибуток/собівартість;
* валовий прибуток/дисконт.

**6. Ставка капіталізації розраховується як відношення:**

* потенційного валового доходу до ціни об’єкта нерухомості;
* чистого операційного доходу за період до вартості об’єкта нерухомості;
* валових прибутків до операційних витрат;
* від об’єкта оцінювання до об’єкта-аналога.

**Розрахункові завдання**

**Завдання 1.**

*Постановка завдання:* Визначити вартість об’єкта доходним підходом.

*Вихідні дані:* Протягом шести років очікується щорічне отримання прибутку від експлуатації об’єкта на рівні 380 тис. грн. Ставка дисконту визначена на рівні 15%.

**Завдання 2.**

*Постановка завдання:* Визначити чистий операційний дохід від нерухомості:

*Вихідні дані.* Оцінюється приміщення площею 20 м2. Місячна орендна плата становить 65 грн. за м2. Збитки від недовантаження площ, недоотримання орендної плати, зміни орендарів сягають 0,16 тис. грн. на рік. Витрати орендодавця сягають рівня 3,58 тис. грн.

**Завдання 3.**

*Постановка завдання:* Визначити чистий дохід (збитки) до оподаткування.

*Вихідні дані:*

− будинок складається із трьох секцій;

− площа кожної секції 500 м2;

− місячна рента у середньому становить $300 за м2;

− поточні ставки при недовантаженні наближаються до 16%;

− плата управляючому становить 1% від дійсного валового доходу;

− управляючий одержує додаткову винагороду в $ 1000 на рік;

− на ремонт будинку щорічно витрачається 3% від дійсного валового

доходу;

− юристові й бухгалтерові власник змушений оплачувати $5000 на рік;

− інші видатки становлять 10% від дійсного валового доходу;

− щорічно на податки й обслуговування боргу витрачається $90 000.

**Література**

* Закон України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оцінну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 року №2658- ІІІ.
* Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна й майнових прав» від 10 вересня 2003 року №1440.
* Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна» від 28 жовтня 2004 року №1442.
* Постанова КМУ. Методика оцінки майна №1531 від 11.10.02.
* Горемикін В.А. Угоди з нерухомістю / В. А. Горемикін. - М .: Філін, 2008.
* Калінеску Т.В. Оцінювання майна [Текст] : навчальний посібник / Т. В. Калінеску, Ю. А. Романовський, О. Д. Кирилов. - К. : Центр учбової літератури, 2012. - 312 с.
* Кирилюк Є.М. Економічне оціню- вання : навч. посібн. / Є. М. Кирилюк. – Черкаси : Вид. ЧНУ ім. Б. Хмельницького, 2008. – 223 c.
* Кучеренко В.Р. Оцінка бізнесу та нерухомості: Навч. пос. / В.Р. Кучеренко, Я.П. Квач, Н.І. Сментина, В.О. Улибіна. – К.: Центр учбової літератури. – 2009. – 200 с.
* Оцінка майна в Україні. Том 1. Нерухоме майно: Монографія / Л.І. Воротіна, В.Є. Воротін, В.Г. Лісняк, В.М. Поліщук. – К.: Видавництво Європейського університету, 2004. – 217 с.
* Оценка имущества и имущественных прав в Украине: Монография / Лебедь Н.П., Мендрул А.Г., Ларцев В.С., Скрынько С.Л., Жиленко Н.В., Драпиковский А.И., Иванова И.Б. / Под ред. Н.П. Лебедь / Изд. Второе, перер. и доп. – К.: ООО «Информационно-издательская фирма «Принт-Экспресс», 2003. – 715 с.
* Федотова М.А. Оценка недвижимости и бизнеса / М.А. Федотова, Э.А. Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000.