**ПЗ№ 12. Расчет функционального и внешнего износа.**

**Задание№1.**

Оцените функциональный износ гостиницы.

Исходные данные

Номера гостиницы не оборудованы душевыми кабинами. Коэффициент капитализации - 25%. Чистый операционный доход оцениваемого объекта – 400000 руб. в год. Годовой чистый операционный доход аналогичной гостиницы, оснащенной душевыми кабинами, - 450000 руб.

Методика выполнения задания:

1. Определить стоимость оцениваемого объекта V1.

V = NOI/R,

Где R – ставка капитализации, NOI – чистый операционный доход, V – стоимость недвижимости.

1. Определить стоимость V2.
2. Определить величину функционального износа (Ифункц) как разница между стоимостью добавления требуемых элементов на момент оценки (Сд) и стоимостью устройства этих же элементов, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки (Сс).

Ифункц = Сд - Сс

Ответ.

**Задание№2.**

Определить исправимый функциональный износ офисного здания.

Исходные данные

* Новые стандарты требуют, чтобы в здании был установлен кондиционер. Стоимость его установки в здании - 155 000 руб., а стоимость его установки при его строительстве – 115 000 руб.
* В здании установлена электроарматура, которая не соответствует современным рыночным стандартам. Ее стоимость, которая включена в восстановительную стоимость, составляет 350 тыс. руб., физический износ данной электроарматуры – 200 тыс. руб., стоимость демонтажа данной электроарматуры – 100 тыс. руб., стоимость возврата материалов – 10 тыс. руб., стоимость монтажа новой электроарматуры – 210 тыс. руб.
* В здании есть складское помещение и анализ наилучшего и наиболее эффективного использования показал, что в настоящее время данную площадь целесообразно использовать как офисную, при этом текущая восстановительная стоимость складской площади составляет 800 тыс. руб., физический износ – 50 тыс. руб., стоимость ликвидации склада – 80 тыс. руб.

Методика выполнения задания:

1. Определим величину исправимого функционального износа, вызванного недостатками, требующими добавления элементов (в нашем случае – кондиционера):

Ифункц1 = Сд - Сс

2. Определим величину исправимого функционального износа, вызванного недостатками, недостатками, требующими замены или модернизации элементов (в нашем случае – электроарматуру):

Ифункц2 = Св - Ифиз – Свозв + Сд + См,

где Св – восстановительная стоимость, Ифиз – физический износ, Свозв – стоимость возврата, Сд – стоимость демонтажа, См – стоимость монтажа

3. Определим величину исправимого функционального износа, вызванного «сверхулучшениями» (в нашем случае – позициями, которые функционально присущи складскому помещению):

Ифункц3 = Св – Ифиз + Слик,

Где Св – восстановительная стоимость, Ифиз – физический износ, Слик – стоимость ликвидации

Таким образом, стоимость исправимого функционального износа здания составляет:

Ифунк = Ифункц1 + Ифункц2 + Ифункц3

**Задание№3.**

Определить внешний (экономический) износ склада

Исходные данные:

Чистый доход без учета внешних факторов после устранения исправимого физического и функционального износа составляет 25 000 тыс. руб.; текущий чистый доход после устранения исправимого физического и функционального износа – 21 000 тыс. руб.; стоимость земли 5 000 тыс. руб., норма капитализации для земли 10%; норма капитализации для земли 15%.

Решение:

1. Определим потерю чистого дохода за счет внешних факторов:

Пчд = ЧД – ТЧД, где

ЧД – чистый доход без учета внешних факторов, ТЧД – текучий чистый доход после устранения износа;

1. Определим чистый доход, относящийся к зданию:

ЧДз = ТЧД – Сзу \* НКзу , где

ТЧД – текучий чистый доход после устранения износа; Сзу – стоимость земли, НКзу – норма капитализации земли

1. Определим потерю чистого дохода, относящуюся к зданию:

Пчдз = (1- Сз/ТЧД)\*Пчд, где

Сз – стоимость земли, ТЧД – текучий чистый доход после устранения износа, Пчд – потеря чистого дохода за счет внешних факторов.

Таким образом, стоимость внешнего (экономического) износа склада составляет:

Св = Пчдз/НКзу, где

Пчдз – потеря чистого дохода, относящегося к зданию; НКзу – норма капитализации здания.

**Задание№4.**

Определить внешний (экономический) износ

Исходные данные:

Склад, находится вдалеке от вещевого рынка. Цена продажи объекта-аналога, который находится вдалеке от вещевого рынка – 600 тыс. руб.; цена продажи объекта-аналога, находящегося вблизи от вещевого рынка – 450 тыс. руб.; разница в физических и других различиях объектов-аналогов составляет 60 тыс. руб.

Решение:

1. Определим стоимость внешнего (экономического) износа склада составляет:

Сви = А1 – А2 – Р, где

А1 – аналог, который находится дальше от объекта, А2 – аналог, который находится ближе к объекту, Р – разница объектов-аналогов.