

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ НА ТЕРРИТОРИИ УКРАИНЫ

Круглый стол: Оценка объектов недвижимости
08.11.2018

Методы оценки, факторы стоимости, сопутствующие сложности

Цель оценки (RICS VPS 1)

“Цель, для которой готовится оценка, должна быть четко сформулирована” (RICS)

Обеспечение кредита

Финансовая
отчетность

Отчетность перед
инвесторами

Для целей
налогообложения

Для принятия
инвестиционных
решений

Для решения
споров

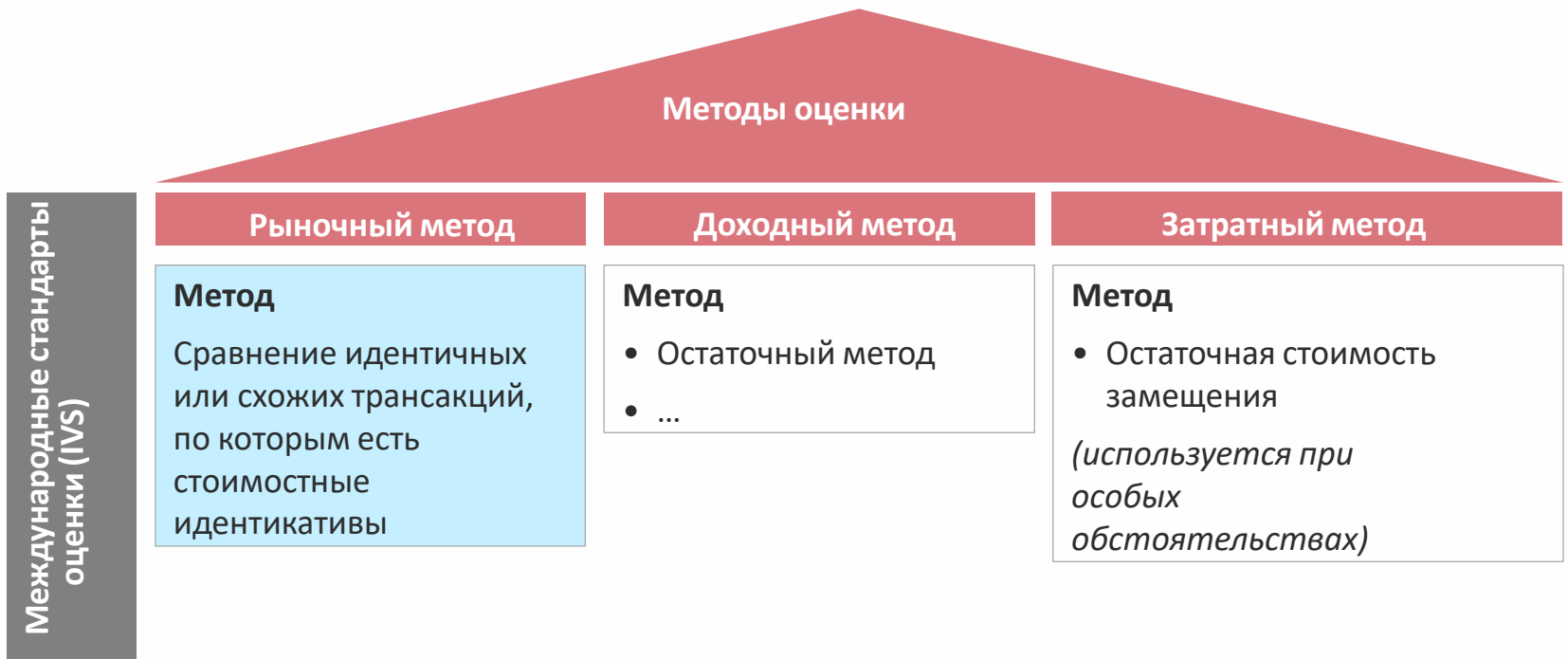
Трансакций

...



Цель оценки определяет базу оценки

Методы оценки, факторы стоимости, сопутствующие сложности



Сравнительный метод

Объекты
сравнения

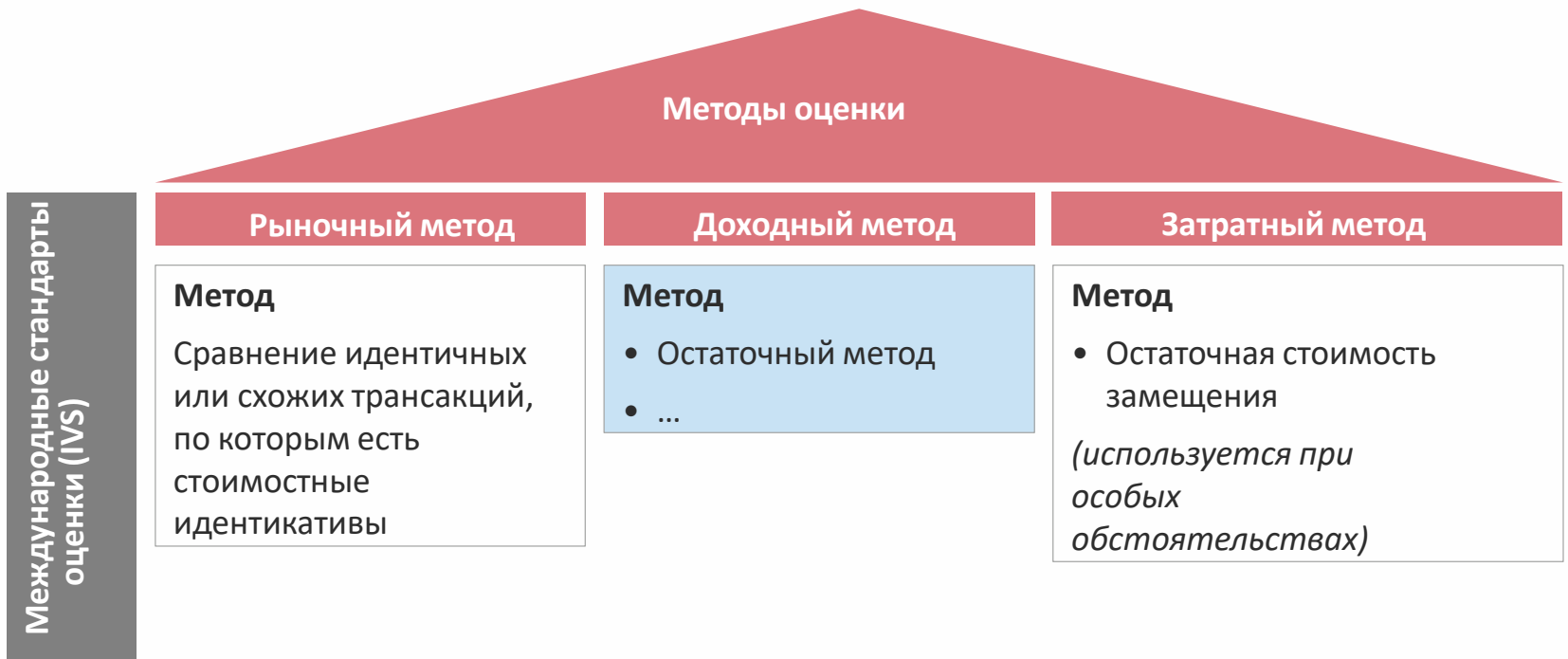
Стоимость **недавних сделок по идентичным или схожим объектам** на рынке.

Этот метод подразумевает сравнение и корректировку объектов аналогов с объектом оценки



В условиях закрытости подобной информации на территории Украины данный метод, за редким исключением, не является возможным применять

Методы оценки, факторы стоимости, сопутствующие сложности



Доходный подход

Остаточный метод

Остаточный метод в большинстве используется при оценке **инвестиционных проектов**

Подход:

- Оценка объекта **«как оконченого»**
- Оценка прямых и не прямых затрат на строительство

Расчеты:

- Определение Валовая стоимость разработки (**GDV**)
 - ✓ Доходный подход (стратегия арендного дохода) или Рыночный (стратегия продаж)
- Определение всех затрат для завершения проекта
- Приведение GDV и оставшихся затрат к текущей стоимости путем дисконтирования и вычленение стоимость покупки

USD 100m + Текущая стоимость предполагаемой рыночной стоимости при завершении - GDV

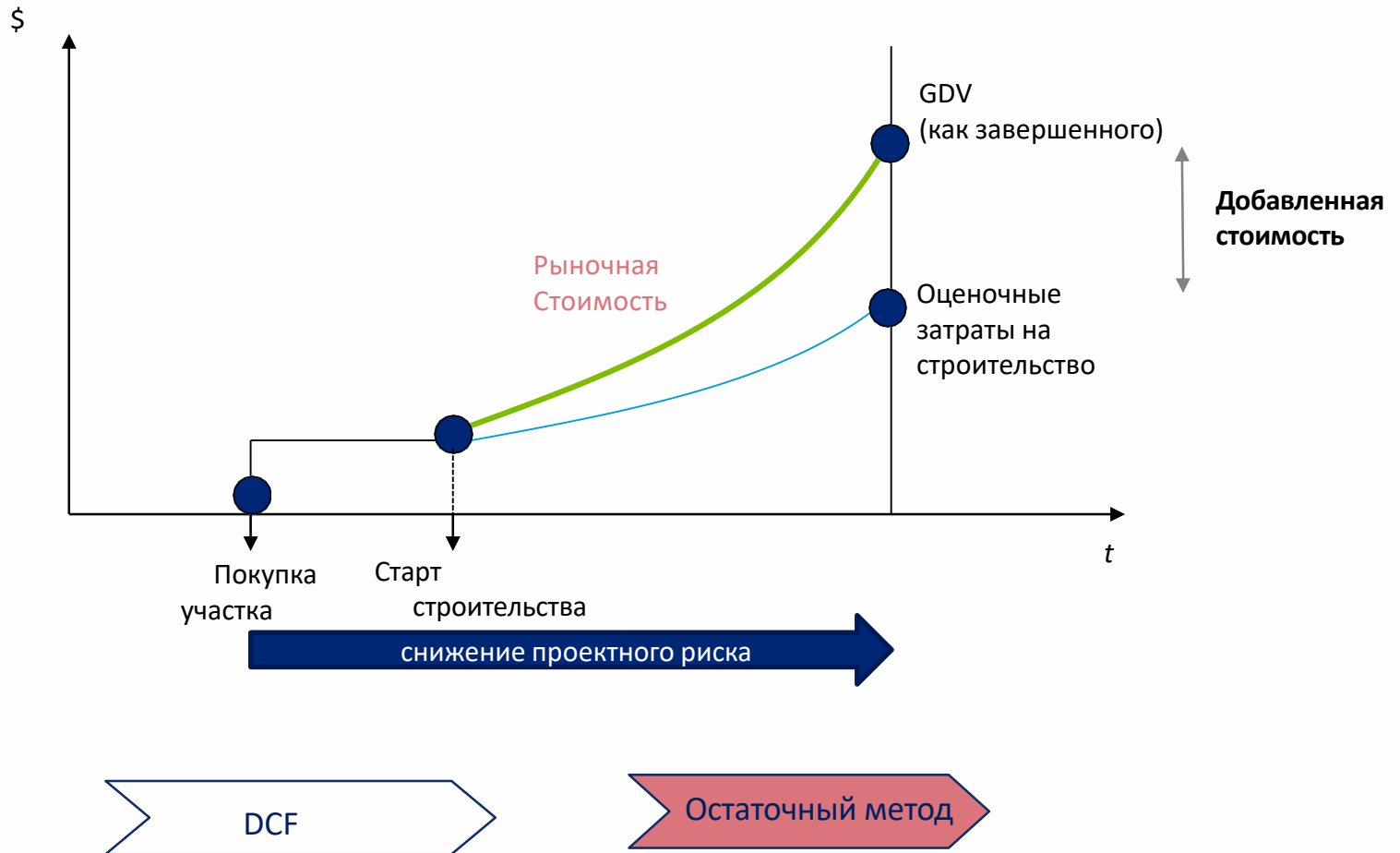
USD 80m — Текущая стоимость затрат на строительство

USD 20m = Residuum (стоимость земли) @ запуск проекта

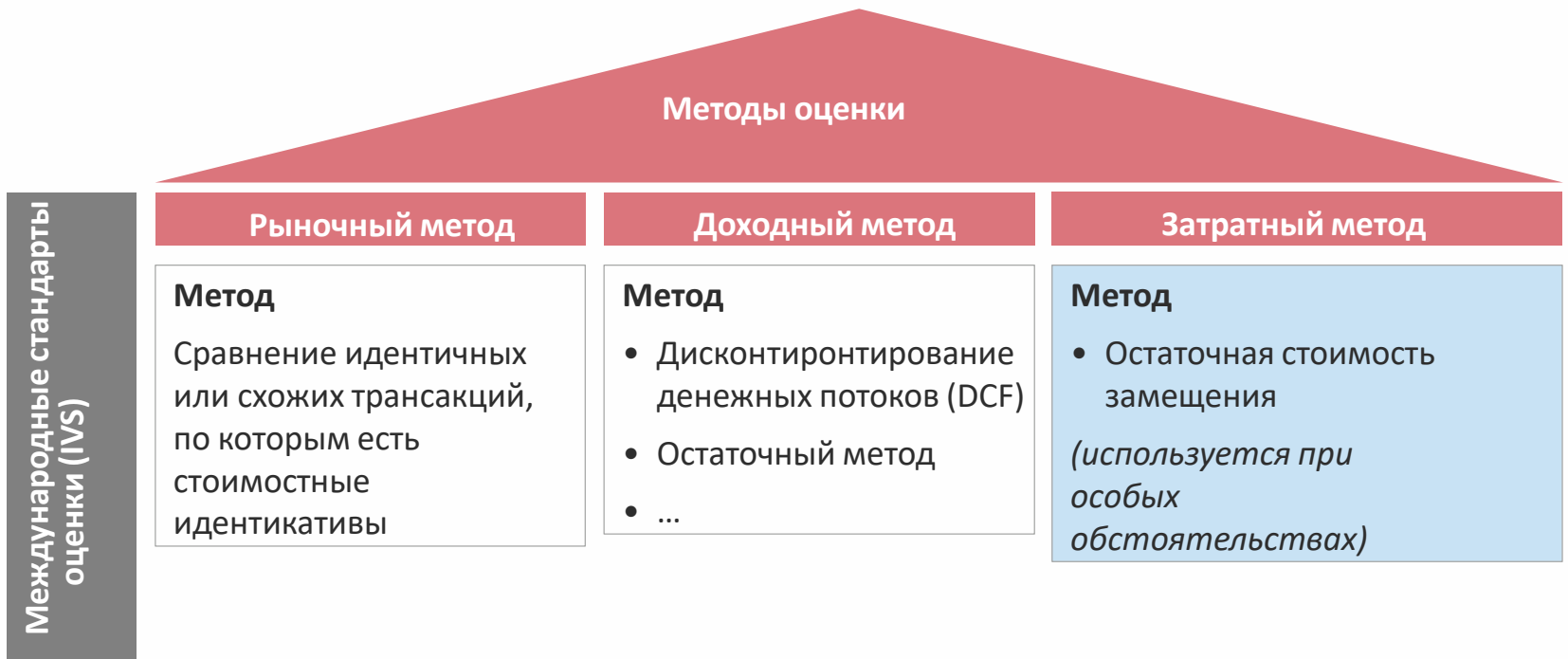
DCF

Остаточный метод

Доходный подход



Методы оценки, факторы стоимости, сопутствующие сложности



Затратный метод

Остаточная
восстановительная
стоимость

Использование

- используется в особых обстоятельствах
- рыночный или доходный подход не представляется возможным
- нет рыночной активности
- для страховых целей или активов специального назначения (фабрика, церковь и т. д.)

Подход


- оценивать стоимость земли
- Остаточная восстановительная стоимость (DRC)



Ограниченное использование и трудность для оценки износа

Обычные сложности

Наблюдаемые

- Цель оценки Vs. База оценки
- ✗ ○ «Инвестиционная стоимость» для целей финансовой отчетности
- ✓ ○ «Справедливая стоимость» для целей финансовой отчетности
- Чистая против валовой :
 - аренда
 - Валовая рыночная стоимость Vs Чистая рыночная стоимость
 - арендуемая площадь (GLA / NLA)
 - Ставка дисконта
- Исходные данные:
 - Затраты на строительство
 - Ставка дисконтирования
-  • Независимость оценщика

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

м.Киев 01601
ул.мечникова, 2
бц “парус”, 13 этаж