

## **Метод капитализации дохода**

### **Задача 1**

Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды производственно-технического центра площадью 20 тыс. кв. м при годовой арендной плате в 300 дол./кв. м, среднегодовом проценте заполняемости производственно-технических модулей арендаторами в 90%, налоговых платежах собственника за землю под центром в 600 тыс. дол. в год и расходах на содержание, охрану центра и прочее в 1,2 млн дол. в год. Считать, что показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 12%.

### **Задача 2**

Определить ожидаемую стоимость предназначенного для аренды 10-этажного офисного здания-башни площадью 10000 кв. м при годовой арендной плате за сдаваемые в аренду офисные помещения в 600 дол. за 1 кв. м, налоговых платежах за землю под зданием в 1000 дол./кв. м в год (здание не имеет земельного участка, кроме как под самим собой) и совокупных расходах на содержание здания и др. в размере 2 млн дол. в год. Считать, что доходность аналогичного бизнеса (т.е. доходность многопользовательских офисных зданий, предназначенных для аренды) составляет 10%.

### **Задача 3**

Четырехзвездочная гостиница в центральной части города приносит годовой чистый операционный доход 1 300 000 руб. Известно, что гостиница 1 (4\*) была продана за 8 400 000 руб. ее использование приносит чистый операционный доход в 1 000 000 руб. Гостиница 2 (3\*) была продана за 8 000 000 руб. ее использование приносит чистый операционный доход в 1 200 000 руб. Гостиница 3 (3\*) была продана за 11 550 000 руб., ее использование приносит чистый операционный доход в 1 500 000 руб. Какова стоимость объекта недвижимости.

### **Задача 4**

Определить рыночную стоимость объекта оценки методом капитализации по расчетной модели при следующих условиях: ЧОД = 100 000 ден.ед.,  $i = 15\%$ , срок экономической жизни 10 лет, норму возврата определить по модели Инвуда.

### **Задача 5**

Рассчитайте общий коэффициент капитализации. Если известно, что доля собственного капитала – 30 %, ставка процента по кредиту 12%; кредит представлен на 25 лет; ставка дохода на собственный капитал 5%.

### **Задача 6**

Определить стоимость объекта недвижимости, если известно что: сумма ипотечного кредита – 1000,0 тыс. руб.; стоимость обслуживания долга –

250,0 тыс. руб./ год; сумма собственного капитала, инвестированного в объект недвижимости – 2,9 тыс. руб.; чистый операционный доход объекта оценки определен в размере 910,0 тыс. руб.; чистый валовой доход – 650,0 тыс. руб.; на местном рынке средняя цена объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, составляет 4,3 тыс. руб.