МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧЕРЕЖДЕНИЕ

ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

ВЯТСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Социально-экономический факультет

**Контрольная работа**

По дисциплине “Экономика недвижимости”

14 вариант.

«Оценка объекта недвижимости»

Выполнил: студент группы 09-ОЗ-ЭУ /Быданова Н.В./

Руководитель: /Цечеев Т.М./

Киров 2010

Оглавление

[ВВЕДЕНИЕ. 3](#_Toc303595142)

[1. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ НЕДВИЖИМОСТИ И ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. 4](#_Toc303595143)

[1.1. Недвижимое имущество как объект права и как объект оценки 4](#_Toc303595144)

[1.2. Оценочная деятельность. 4](#_Toc303595145)

[1.3. Правовые основы оценочной деятельности в РФ 5](#_Toc303595146)

[1.4. Принципы оценки недвижимости 5](#_Toc303595147)

[2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 10](#_Toc303595148)

[3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ. 10](#_Toc303595150)

[4. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ПО 3 ПОДХОДАМ. 11](#_Toc303595152)

[4.1. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом. 11](#_Toc303595153)

[4.2. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом. 13](#_Toc303595155)

[4.3. Оценка стоимости недвижимости доходным подходом. 15](#_Toc303595158)

[5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. 17](#_Toc303595161)

[ЗАКЛЮЧЕНИЕ. 18](#_Toc303595162)

[ЛИТЕРАТУРА 19](#_Toc303595163)

# ВВЕДЕНИЕ.

Актуальность темы работы заключается в том, что оценка недвижимости во всем мире рассматривается как один из механизмов эффективного управления собственностью. Постепенно и в России с формированием класса собственников недвижимости встает проблема ее эффективного использования и соответственно возникает потребность в услугах оценщика.

Деятельность оценщика регламентирована Федеральным законом от 29.07.98 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"[[1]](http://www.geum.ru/doc603.htm" \l "_ftn1#_ftn1" \o "), а также стандартами Российского общества оценщиков. Европейской группой ассоциаций оценщиков (ЕГАО) приняты Европейские стандарты оценки 2000 (ЕСО 2000), в связи с чем Российское общество оценщиков приступило к формированию системы евросертификации оценщиков в России.

Основные проблемы, которые обычно призваны решать оценщики, связаны с оценкой стоимости. Она имеет большое значение для потенциального покупателя или продавца при определении обоснованной цены сделки, для кредитора - при принятии решения о предоставлении ипотечного кредита, для страховой компании - при возмещении ущерба. Если правительство отчуждает собственность, собственнику может потребоваться ее оценка, чтобы оспорить предложение правительства о "справедливой компенсации".

При заключении арендного договора с включением положения о повышении уровня арендной платы последняя устанавливается в процентах от рыночной стоимости. Если одна компания стремится приобрести другую, то ей может потребоваться оценка текущей стоимости недвижимости, принадлежащей последней. Оценка может проводиться в целях оптимизации налогообложения и т. д.

Потребность в оценке стоимости может возникать в ряде случаев. Так, если гражданин или организация владеют каким-либо имуществом, находящимся в собственности государства или правительства Москвы на правах хозяйственного ведения, то при продаже или приватизации данного объекта необходимо заключение профессионального оценщика. Обязательность оценки предусматривается также при выкупе либо любом другом изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд. Например, если частный гараж стоит на месте планируемого проведения очередного автомобильного кольца и его владельцу предлагают освободить место для будущей дороги, то сумма компенсации должна будет определяться независимым оценщиком. При внесении в уставный капитал предприятия неденежного вклада, превышающего 200 минимальных оплат труда, необходима его рыночная оценка.

Наиболее часто независимый оценщик привлекается при переоценке основных фондов предприятий. Оценка необходима также при привлечении инвестиций. Традиционный способ покрытия дефицита оборотных средств - кредит. Обеспечением по кредиту может быть залог имущества. Как показывает международный опыт, базой при определении залоговой стоимости является рыночная стоимость объекта залога. Для оценки уровня риска, который берет на себя кредитное учреждение, обеспечивая себе возможность возместить достаточную сумму средств в случае невозврата заемщиком кредита, необходимо определить отношение между рыночной стоимостью залога и размером кредита.

Необходима оценка и в случае страхования имущества, так как требуется определить страховую стоимость этого имущества или оспорить сумму, в которую страховая компания оценила ущерб.

Целью данной контрольной работы является закрепление теоретических знаний и приобретение практических навыков в области экономики и оценки недвижимости на основе самостоятельного изучения и обобщения законодательных и нормативных актов, специальной экономической литературы, проведения расчетов по определению стоимости недвижимости.

# 1. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ НЕДВИЖИМОСТИ И ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

1.1. Недвижимое имущество как объект права и как объект оценки

Согласно статье 130 ГК РФ  к недвижимому вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты и иное имущество, отнесенное законом к недвижимым вещам.

Оценка рыночной стоимости недвижимости является самым распространенным видом оценочной деятельности и включает в себя определение стоимости объекта или отдельных прав в отношении оцениваемого объекта, например, права аренды, права пользования и т.д. Зачастую, стоимость недвижимости является очевидной для ее владельцев или возможных покупателей. Однако, после проведения оценочной экспертизы, ее стоимость может быть значительно скорректирована. Для определения этой реальной стоимости и производится оценка недвижимости.  
 Оценка может быть проведена в отношении таких объектов, как:  
- земельные участки   
- объекты жилой недвижимости (квартиры, коттеджи)   
- объекты коммерческой недвижимости (офисные помещения, гостиницы, торговые и складские площади)   
- объекты промышленной недвижимости   
- сооружения   
- инженерные коммуникации   
- объекты незавершенного строительства

оценка недвижимости в следующих целях:  
- операциях купли-продажи или сдаче в аренду   
- переоценки основных средств с целью корректировки налогооблагаемой базы   
- акционирования предприятия и перераспределения имущественных долей   
- привлечения новых пайщиков   
- страхования имущества   
- кредитования под залог объектов недвижимости   
- внесения объектов недвижимости в качестве вклада в уставной капитал предприятия   
- ликвидации объектов недвижимости   
- исполнения правонаследования, судебного приговора, разрешении -имущественных споров

1.2. Оценочная деятельность.

Под оценочной деятельностью понимается «деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости». Таким образом, определение оценочной деятельности дается через понятия: субъектов оценочной деятельности, к которым относятся, с одной стороны, оценщики, а с другой стороны — потребители их услуг (заказчики);объектом оценки могут быть отдельные материальные объекты (вещи),совокупность вещей, составляющих имущество липа, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия),право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества, права требования, обязательства (долги) работы, услуги, информация, а также иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. Цели оценочной деятельности — это определения рыночной или иной стоимости перечисленных объектов.

1.3. Правовые основы оценочной деятельности в РФ

Оценочная деятельность как объект правового регулирования представляет с одной стороны услугу оценщиков – независимых экспертов по определению рыночной стоимости, с другой стороны – юридическим фактом 1 , устанавливающим стоимость объекта оценки для определенных в договоре об оценке (или иного основания проведения оценки) цели (целях). Поэтому оценка, проведенная в соответствии с законодательством РФ может повлечь за собой определенные правовые последствия. С развитием в России рыночных отношений категория стоимости имущества из объекта планового регулирования переросла в рыночную категорию. Стоимость имущества определяет намного большее число факторов, по сравнению с плановой экономикой. Определение стоимости, в экономике, где основным фактором цены товара является соотношение спроса и предложения, представляет сложный процесс, осуществление которого требует серьезного экспертного исследования. Экспертное установление стоимости имущества необходимо во многих ситуациях делового оборота, а отчет о стоимости, составленный экспертом оценщиком должен иметь доказательственное значение. В целях упорядочивания деятельности экспертов-оценщиков, а также в целях установления их правового статуса Российская Федерация установила ряд законов и других нормативно-правовых актов, регулирующих оценочную деятельность.

Основой правового регулирования оценочной деятельности в РФ является федеральный закон «Об оценочной деятельности». Согласно ч. 2 ст. 15 Конституции РФ: органы государственной власти, органы местного самоуправления, должностные лица, граждане и их объединения обязаны соблюдать Конституцию Российской Федерации и законы. Законы в РФ имеют большую юридическую силу, чем подзаконные нормативные акты (Постановления Правительства РФ, нормативные акты министерств и ведомств и др.). Условием юридической силы иных законов и нормативно-правовых актов, регулирующих оценочную деятельность в РФ является соответствие ФЗ «Об оценочной деятельности» и международным договорам. Если международным договором РФ установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены законодательством РФ в области оценочной деятельности, применяются правила международного договора РФ.

1.4. Принципы оценки недвижимости

Принципы оценки объектов недвижимости - это свод методических правил, на основании которых определяется степень воздействия различных факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Поскольку в процессе оценки объектов недвижимости наблюдается взаимодействие трех элементов - субъекта, объекта и рыночной среды - то специалистами, занимающимися оценкой объектов недвижимости выделено три группы принципов:

1. Принципы, основанные на представлениях пользователя;
2. Принципы, связанные с объектом недвижимости (прежде всего с землей) и его улучшением;
3. Принципы, связанные с рыночной средой;

Особое место занимает обобщающий принцип - принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

К конкретно оцениваемому объекту недвижимости могут быть применены сразу несколько принципов. В то же время, не в каждой ситуации, возникающей в процессе оценки можно применить эти принципы в полном объеме. Субъекты рынка недвижимости часто поступают, не руководствуясь разумными доводами. Один принцип может отодвинуть в сторону другой в зависимости от конкретной ситуации или действующего лица. Поэтому, вышеназванные группы принципов лишь отражают тенденцию экономического поведения субъектов недвижимости, а не гарантируют реальность такого поведения.

1. Принципы, основанные на представлениях пользователя - полезности; замещения; ожидания - позволяют, с точки зрения пользователя, определить полезность объекта, его приемлемую цену на рынке и ожидаемые выгоды от владения объектом недвижимости.

Недвижимость обладает стоимостью только в том случае, когда она может быть полезна потенциальному собственнику для реализации определенной экономической функции. Полезность объекта недвижимости - это его способность удовлетворить потребности пользователя в данном месте и в течение определенного периода времени. Этот принцип получил название "принцип полезности" и профессиональные оценщики широко пользуются им в своей практической работе.

Как правило, покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цену, запрашиваемую за другой соответствующий или вновь построенный объект с такой же полезностью. Этот подход заложен в так называемый "принцип замещения" и, как правило, он предполагает наличие вариантов для покупателя. "Принцип замещения" говорит о том, что стоимость оцениваемой недвижимости не должна превышать затрат на приобретение аналогичного объекта. Максимальная стоимость, оцениваемого объекта недвижимости определяется минимальной ценой приобретения аналогичного объекта.

Полезность объекта недвижимости связана со стоимостью прогнозируемых будущих выгод (ожидание доходов). Оценочный "принцип ожидания" говорит о том, что стоимость объекта недвижимости должна включать в себя текущую стоимость всех будущих доходов и учитывать постоянный рост этой стоимости под влиянием увеличения спроса и ограничения предложения.

2. Принципы, связанные с объектом недвижимости (прежде всего с землей) и его улучшением:

* остаточной продуктивности земли;
* предельной продуктивности (принцип вклада);
* возрастающего и уменьшающего дохода;
* сбалансированности;
* экономического размера;
* экономического разделения.

В нормальных условиях экономическая деятельность требует наличия четырех факторов производства, каждый из которых должен быть оплачен из доходов, создаваемых данной деятельностью. Схематично это можно представить следующим образом:

* труд как фактор производства, который должен компенсироваться заработной платой,
* капитал (деньги или то, что покупается за деньги), который должен компенсироваться процентами, дивидендами;
* предпринимательская деятельность, которая должна компенсироваться прибылью,
* земля, которая компенсируется рентой.

Поскольку земля физически недвижима, то факторы труда, капитала и предпринимательской деятельности должны быть как-то связаны с ней. Это означает, что сначала производится компенсация за использование этих производственных факторов, а затем если какие-то деньги остались, то они выплачиваются собственнику земельного участка как рента. Земля, как и всякий объект недвижимости, имеет остаточную стоимость и стоит чего-либо только тогда, когда есть остаток, после оплаты других факторов производства. В этом смысле остаточная стоимость может быть приравнена к остаточной продуктивности земли, определяемой как чистый доход от использования участка земли после оплаты стоимости всех производственных факторов.

Застройщик на основании мониторинга западной недвижимости устанавливает, что рыночная стоимость коттеджа в Юкках будет стоить 2,5 млн. руб. Подрядчик оценивает работы по строительству в 2 млн. руб. Установив, что предпринимательский доход застройщика должен быть не ниже 0,3 млн. руб., он определяет максимальную цену, которую он может заплатить за земельный участок - 0,2 млн. руб.

Собственник земельного участка может получить чистый доход от него, т.е. остаточную продуктивность земли, если, например:

* земельный участок расположен в удобном и легко доступном для людей месте и в этом случае владелец магазина готов заплатить за аренду земельного участка большие деньги, а собственник земли - получить максимальный доход практически без дополнительных затрат;
* земельный участок расположен в удобном для производства месте (окраина города, но близко к Федеральной автомобильной дороге) и в этом случае владелец станции технического обслуживания автомобилей за не очень престижный, но удобный для него участок земли готов заплатить большие деньги, а собственник земли - получить доход при минимальных затратах на обустройство территории;
* земельный участок расположен в красивом месте на берегу реки и за это будущий владелец загородного дома готов платить большие деньги, чтобы удовлетворить свои особые потребности.

Используя оценочный "принцип остаточной продуктивности земли", собственник земельного участка при минимальных затратах на его обустройство может извлекать максимальный доход (удовлетворить конкретной недвижимостью особые потребности пользователя или путем выгодного для себя сочетания этих трех вариантов получить максимальный доход). При этом, конечно, следует помнить, что чистый доход собственник земельного участка получит только после того, как будут оплачены стоимость труда, капитала и предпринимательской деятельности. Практически этот принцип используется при определении целесообразности нового строительства.

Оценочный "принцип предельной продуктивности" характеризует дополнительный денежный вклад собственника в объект недвижимости, но не на сумму стоимости нового элемента недвижимости (например, не стоимость гаража, который пристраивается к дому), а на сумму, в которую оценивается объект недвижимости с учетом этого нового элемента (т.е. стоимость в целом дома с гаражом). Некоторые дополнительные элементы, действительно, могут увеличить стоимость объекта недвижимости на большую величину, чем затраты на создание этих дополнительных элементов, хотя есть и такие, которые фактически уменьшают стоимость.

Используя оценочный "принцип предельной продуктивности" и анализируя рыночную конъюнктуру, собственник недвижимости может получить дополнительный чистый доход, если своевременно будет включать в недвижимость либо изымать из нее конкретные объекты, памятуя о том, что улучшения объекта недвижимости обладают ценностью, когда они сопровождаются увеличением рыночной стоимости.

Суть "принципа возрастающего и уменьшающегося дохода" состоит в том, что по мере добавления капитала и труда к земле доходность будет увеличиваться до определенной величины и может наступить момент когда затраты будут превышать стоимость объекта недвижимости.

Владельцы земельных участков обычно сталкиваются с проблемой, насколько интенсивно следует застраивать принадлежащую им землю. Грамотное решение этой проблемы связано с использованием оценочного "принципа возрастающего и уменьшающегося дохода". Данный принцип гласит, что застройка земельного участка выгодна до тех пор, пока общая отдача комплекса "земля и созданная на ней недвижимость" будет максимальной, а стоимость объектов недвижимости, отличающихся по своим размерам или качеству от окружающих объектов, тяготеет все-таки к стоимости последних.

На конкретном земельном участке может быть построено много или мало объектов недвижимости. В обоих случаях в соответствии с "принципом остаточной продуктивности" теряется стоимость земли. Чтобы не допустить этого, все факторы производства должны находиться в сбалансированном состоянии друг с другом. Тогда общий доход от земли будет максимальным.

С учетом оценочного "принципа сбалансированности", владелец земельного участка может расширять производство на конкретной территории до масштабов, которые позволяют максимально повысить стоимость земли. Ибо для каждого типа землепользователя существуют оптимальная величина и соотношение между производственными факторами (т.е. застройкой земельного участка), при которых обеспечивается максимальная стоимость земли.

Оценочный "принцип экономического размера" участка земли позволяет определить приростную стоимость единого земельного участка, т.е. определить количество земли для обеспечения оптимального масштаба землепользования в соответствии с рыночной конъюнктурой в данном месте.

Приемлемый масштаб застройки земли определяется конкурентными условиями рынка и требованиями пользователей. Участок земли с хорошим местоположением может быть достаточно высоко оценен рынком недвижимости. Допустим, земельный участок на перекрестке дорог планируется под автозаправочную станцию. Если он мал, то возникнут проблемы со стоянкой машин, их обслуживанием и складированием горюче-смазочных материалов. Если участок велик, то земля не принесет дополнительного дохода действующей станции. В первом случае собственник заправочной станции должен приобрести дополнительный земельный участок, во втором - отказаться от излишков земли.

По сути - это обратная сторона предыдущего принципа - сбалансированности.

Недвижимостью могут владеть одновременно несколько собственников. Эти имущественные права, признаваемые законом, можно разделить или соединить таким образом, чтобы при реализации недвижимости ее общая стоимость увеличивалась.

Разделение имущественных интересов может происходить по-разному:

* физическое разделение участка земли;
* разделение времени (аренда, пожизненное владение, будущие имущественные права);
* разделение прав пользования (ограничение на использование объекта недвижимости);
* разделение по видам имущественных прав (совместная аренда, партнерство, доверительное управление, опционы, контракты с оговоренными условиями продажи);
* разделение по правам кредитора вступить во владение (первые закладные, "младшие" закладные, налоговые закладные, судебные залоги, участие в капитале).

"Принцип экономического разделения" применяется в том случае, если права на недвижимость можно разделить на два или более имущественных интереса, реализуя которые в разное время и разными частями, собственники имеют возможность увеличить общую стоимость недвижимого имущества.

3. Принципы, связанные с рыночной средой - зависимости; соответствия; спроса и предложения; конкуренции; изменения - позволяют определить:

* зависимость стоимости объекта недвижимости от его местоположения, соответствие недвижимого имущества по архитектурному стилю и уровню удобств потребностям рынка;
* предложения и спрос на конкретные объекты недвижимости;
* уровень конкуренции на рынке недвижимости;
* изменение стоимости объектов недвижимости под влиянием физического и морального износа;
* принцип соответсвия.

Грамотное использование этой группы принципов позволяет собственнику объекта недвижимости получить оптимальный доход в конкретной экономической ситуации.

Стоимость объекта недвижимости подвержена влиянию и сама влияет на стоимость других объектов в прилегающей местности. Эту зависимость принято называть "принципом зависимости".

Например: избыток предложения в случае одновременного строительства разными фирмами на одном "пятачке" домов похожего класса объективно приведет к снижению стоимости объектов недвижимости.

Оценочный "принцип соответствия" предусматривает соответствие архитектурного стиля и уровня удобств (услуг) новых объектов недвижимости потребностям и ожиданиям рынка.

Если дом построен с излишествами, и затраты на его строительство в несколько раз выше, чем у других, то рыночная стоимость более дорогого дома не будет отражать его реальной стоимости (цена сделки скорее всего будет ниже реальных затрат на строительство). И, наоборот, в результате реконструкции и активного функционирования соседних объектов недвижимости может быть повышена стоимость оцениваемого объекта.

Суть оценочного "принципа спроса и переложения" заключается в том, что при оценке объекта недвижимости необходимо понимать какие факторы и каким образом влияют на спрос и предложение на рынке недвижимости.

Если спрос возрастает или снижается предложение, то повышается стоимость объекта недвижимости, и соответственно, при сокращении спроса и увеличении предложения стоимость объекта недвижимости будет снижаться.

Суть оценочного "принципа конкуренции" состоит в том, что рыночный спрос порождает прибыль, а прибыль создает конкуренцию - силу, приводящую к выравниванию доходности на рынке недвижимости.

Сверхприбыль ведет к разрушительной конкуренции, так как рост конкуренции ведет к росту предложения на рынке. В этой ситуации, если, например, спрос не возрастает, цены на объекты недвижимости снижаются.

Последний из группы принципов, связанных с рыночной средой, это принцип, характеризующий изменения полезности объектов недвижимости в данном месте. Он так и называется "принцип изменения".

Как известно, объекты недвижимости постоянно создаются и по разным причинам ликвидируются, со временем меняется характер землепользования. Происходит колебание объема денежной массы и процентных ставок. Возникают новые экономические условия. Современные технологические и социальные тенденции предъявляют новые требования к объектам недвижимости. Демографическое развитие порождает потребности в различных видах жилья. Претерпевают изменения пожелания и вкусы населения. Жилые районы проходят через циклы роста, зрелости, упадка и обновления.

"Принцип соответствия": Стоимость недвижимого имущества зависит от степени однородности постройки в районе, которая удерживает имущественные стоимости на определенном уровне и гарантирует, что стоимость любого объекта не опустится ниже этого уровня (при условии содержания объекта в нормальном состоянии).

Если поддержание соответствия в районе способствует сохранению стоимостей на одном уровне, то его нарушение сказывается на них отрицательно. Нарушение принципа соответствия можно наблюдать в дачных поселках, где участки распродавались разным категориям владельцев в разное время. Расположение по соседству дорогих или дешевых объектов вызовет уменьшение в цене более дорогой недвижимости.

Все факторы подвержены изменениям во времени и поэтому оценка объекта недвижимости производится на конкретную дату.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости - это синтез принципов всех трех групп, которые были рассмотрены выше. Он позволяет оценщику выявить из возможных вариантов использования объекта недвижимости наилучший и наиболее доходный вариант и именно его использовать для оценки. Этот принцип предусматривает оценку участка земли, так, как если бы он был свободный (т.е. при оценке объекта речь идет в первую очередь о наибольшей доходности земельного участка, затем уже о доходности всего объекта недвижимости). При этом учитываются только те варианты использования объектов недвижимости, которые:

* во-первых, соответствуют юридическим нормам;
* во-вторых, реализация которых возможна физически;
* в-третьих, осуществимы финансово;
* в-четвертых, обеспечивают наивысшую стоимость объекта недвижимости (экономическая эффективность).

Выбирается вариант использования, при котором за объект может быть заплачена наибольшая цена. Если участок свободен от строений, то исходя из наиболее эффективного варианта использования земельного участка, оценщик определяет, какой объект необходимо построить. Если строение на участке имеется, то оценщик определяет, увеличивать ли стоимость участка на величину стоимости данного строения или уменьшить на величину затрат по сносу данного строения при выбранном варианте использования земельного участка.

"Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования" является концептуальной моделью для анализа различных факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Эта модель рассматривает важные факторы физического, юридического, социального и экономического характера, которые влияют на стоимость недвижимости, т.е. является как бы связующим звеном между всеми оценочными принципами

# 2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Таблица 1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Вариант | Местоположение объекта | Материал стен | Состояние помещения | Цель определения стоимости недвижимости |
| 14 | С/о | п | пл | для продажи |

Вид оценки стоимости недвижимости рыночный. Рыночная стоимость- это наиболее вероятная стоимость по которой объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

# 3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ) определяется как наиболее вероятное и рентабельное на момент оценки. Это такое использование участка земли и расположенных на нем строений, которое обеспечит наиболее высокую отдачу сегодня или в ближайшем будущем. Для целей эффективного управления объектом или для целей оценки его рыночной стоимости анализ ННЭИ должен (кроме особых случаев) проводится сначала для участка земли, как условно свободного, а затем – для этого же участка, но с имеющимися улучшениями. При этом следующее из анализа ННЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наилучшим и наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как условно свободного.

При выполнении контрольной работы следует исходить из того, что вариант использования земельного участка уже является наилучшим.

При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования нежилого помещения необходимо учесть ожидаемую доходность объекта, основываясь на данных о рыночных ставках аренды по объектам-аналогам (см. Таблица 2). По предполагаемой доходности и основным характеристикам недвижимости необходимо выбрать и обосновать вариант использования объекта оценки под склад, офис или магазин.

Таблица - Рыночные ставки аренды по объектам-аналогам, руб./кв.м в месяц

| Наименование объекта | Площадь, кв.м | Местоположение | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Отдаленное | Средней отдаленности | Центр |
| Склад | До 100  100-500  Больше 500 | 130  120  110 | 140  130  130 | 180  180  160 |
| Офис | До 40  40-80  Больше 80 | 150  140  130 | 200  180  170 | 250  230  230 |
| Магазин | До 50  50-100  Больше 100 | 180  160  150 | 200  170  170 | 250  240  230 |

Исходя из предполагаемой доходности (120 руб/кв.м. в месяц) и основных характеристик объекта оценки (плохое состояние, панельные стены и отдаленный район) устанавливается, что объект будет использоваться как склад.

# 4. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ПО 3 ПОДХОДАМ.

4.1. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом.

Затратный подход основан на определении стоимости недвижимости исходя из стоимости земельного участка и затрат на возведение имеющихся на нем улучшений за вычетом накопленного износа (Формула 1, 2, 3, 4).

Сзп = Сз + ПВС - ΣИзнос, Формула 1

где:

Сзп - стоимость объекта недвижимости, определенная затратным подходом, руб.;

Сз - стоимость прав землепользования, руб.;

ПВС - полная восстановительная стоимость улучшений, руб.;

ΣИзнос - накопленный износ улучшений, руб.

*Этапы расчета стоимости объекта затратным подходом:*

* 1. Определение стоимости земельного участка:

Сз = S · Цз, Формула 2

где:

S - площадь земельного участка, кв.м;

Цз - цена земли, руб./кв.м.

Для определения площади земельного участка, необходимого для эксплуатации недвижимости, воспользуйтесь следующей формулой:

Sнорм. зу = Sул × φ, Формула 3

где:

Sнорм. зу - нормативная площадь земельного участка, кв.м;

Sул - общеполезная площадь оцениваемого здания/помещения, кв.м;

φ - показатель земельной доли (принимается равным 2,5).

В качестве показателя Цена земли в данной контрольной работе принимается величина, равная 500 руб./кв.м.

Sнорм. зу =360\*2,5=900

Сз =360\*500=180 000 руб.

* 1. Определение полной восстановительной стоимости

При определении стоимости нового строительства улучшений (восстановительной стоимости) следует учитывать затраты инвестора, а не подрядчика. Типичная предпринимательская прибыль принимается равной 30 %. Ставка НДС – 18 %. Строительные затраты на возведение нежилых помещений, аналогичных оцениваемому объекту, составляют:

* + крупнопанельных 10 500 руб./кв.м.

ПВС = 360×10 500×1,18×1,3 = 5 798 520 руб.

* 1. Определение накопленного износа по следующей формуле:

ΣИзнос = Иф + Ифункц. + Ивн, Формула 4

где:

Иф - величина физического износа объекта недвижимости, руб.;

Ифункц. - величина функционального износа объекта недвижимости, руб.;

Ив - величина внешнего износа объекта недвижимости, руб.

Физический износ - это потеря стоимости объекта за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации.

Функциональный износ - это потеря сто

имости из-за несоответствия объекта современным требованиям рынка (неудачная планировка, несовременная инфраструктура объекта, излишества и т.п.).

Внешний (экономический) износ - потеря стоимости из-за влияния внешней среды, обусловленная экономическими, политическими и прочими факторами (изменение ситуации на рынке, изменение финансовых и законодательных условий и т.д.).

* Величины физического износа определены в результате визуального осмотра и представлены в виде Таблицы 3

Таблица 3 - Физический износ конструктивных элементов

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Конструктивные элементы здания | Удельный вес, % | Величина износа, % | ПВС конструктивного элемента, руб. | Остаточная стоимость, руб. |
| Фундамент | 5% | 8% | 64 428,00 | 59 273,76 |
| Стены и перегородки | 28% | 8% | 360 796,80 | 331 933,06 |
| Перекрытия | 17% | 7% | 219 055,20 | 203 721,34 |
| Кровля | 5% | 8% | 64 428,00 | 59 273,76 |
| Полы | 7% | 9% | 90 199,20 | 82 081,27 |
| Проемы | 10% | 10% | 128 856,00 | 115 970,40 |
| Отделочные работы | 7% | 11% | 90 199,20 | 80 728,28 |
| Инженерное оборудование | 13% | 8% | 167 512,80 | 154 111,78 |
| Прочие работы | 8% | 5% | 103 084,80 | 97 930,56 |
| **ИТОГО:** | **100%** |  | **1 288 560,00** | **1 185 024,20** |

Используя результаты промежуточных расчетов, стоимость оцениваемого объекта недвижимости в рамках затратного подхода определяется как сумма ПВС, скорректированной на величину накопленного износа, и стоимости прав на земельный участок (формула 1): Итого рыночная стоимость, руб. 1 225 024,20

4.2. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом.

Сравнительный подход заключается в определении стоимости недвижимости на основе сравнительного анализа рыночных данных о продажах аналогичных (сопоставимых) объектов. При этом имеющиеся различия между сравниваемыми объектами, связанные с их индивидуальными особенностями, сглаживаются путем проведения соответствующих корректировок данных.

Данные о продажах сопоставимых объектов по состоянию на дату оценки представлены в таблице ниже.

Таблица 4 - Данные о продажах сопоставимых объектов недвижимости

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Аналоги** | **Местоположение** | **Площадь, кв.м** | **Материал стен** | **Состояние помещения** |
| **А1** | С/о | 90 | к | ср |
| **А2** | С/о | 75 | к | пл |
| **А3** | С/о | 78 | п | ср |
| **А4** | О | 75 | п | ср |
| **А5** | О | 85 | п | пл |
| **А6** | О | 2 | к | ср |
| **А7** | Ц | 84 | к | ср |
| **А8** | Ц | 85 | к | пл |
| **А9** | Ц | 75 | п | ср |

На основе сравнительного подхода необходимо получить скорректированные цены, т.е. девять вариантов стоимости оцениваемого объекта. Так как оцениваемый объект отличается от аналогов, то в цену аналогов внесены поправки. Поправки вводят так, чтобы приблизить характеристики аналога к характеристикам оцениваемого объекта. Результаты проведения расчетов оформлены в Таблице 5

Таблица 5- Расчет скорректированных цен объектов недвижимости

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Объект оценки | А1 | А2 | А3 | А4 | А5 | А6 | А7 | А8 | А9 |
|  | Описание | | | | | | | | | |
| Местоположение | С/о | С/о | С/о | С/о | О | О | О | Ц | Ц | Ц |
| Площадь, кв.м | 80 | 90 | 75 | 78 | 75 | 85 | 82 | 84 | 85 | 75 |
| Материал стен | п | к | к | п | п | п | к | к | к | п |
| Состояние помещения | пл | ср | пл | ср | ср | пл | ср | ср | пл | ср |
| Цена продажи, тыс.руб. |  | 1 449,00 | 1 111,00 | 1 193,00 | 987,00 | 1 107,00 | 1 148,00 | 1488,00 | 1430,00 | 1235,00 |
| Цена продажи, тыс.руб./кв.м |  | 16,10 | 14,81 | 15,29 | 13,16 | 13,02 | 14,00 | 17,71 | 16,82 | 16,47 |
|  | Корректировки | | | | | | | | | |
| Местоположение | С/о | 1 | 1 | 1 | 1,15 | 1,15 | 1,15 | 0,9 | 0,9 | 0,9 |
| Материал стен | п | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,94 | 0,93 | 0,93 | 1,00 |
| Состояние помещения | пл | 0,92 | 1,00 | 0,92 | 0,99 | 1,00 | 0,99 | 0,95 | 1,00 | 0,95 |
| Скорректированная цена предложения, тыс.руб./кв.м |  | 14,07 | 14,07 | 14,07 | 14,98 | 14,98 | 14,98 | 14,08 | 14,08 | 14,08 |
| Итоговая величина стоимости, тыс.руб./кв.м |  | 14,38 |  |  |  |  |  |  |  |  |

**Определение величины поправок.**

Расчеты поправок проводится в относительных показателях (долях), при этом нужно придерживаться следующего правила: Если оцениваемый объект лучше аналога по какому-либо параметру (местоположение, материал стен, состояние помещения), то поправка по этому параметру, вносимая в цену аналога, будет больше единицы. И наоборот, если объект оценки хуже аналога, то величина поправки будет меньше единицы.

*1. Поправка на местоположение*

Поправка по местоположению рассчитывается исходя из следующих различий в ценах аналогичных объектов недвижимости:

* + 15 % между расположенными в отдаленном районе и районе средней отдаленности;
  + 10 % между расположенными в центре города и районе средней отдаленности.

*2. Поправки на материал стен и состояние помещения*

При определении поправок на материал стен и состояние помещения следует учесть:

* + поправки определяются исходя из цен, приведенных к единице измерителя (в данной контрольной работе это тыс.руб./кв.м);
  + объекты не должны отличаться по местоположению;
  + при определении поправок по каждому району города необходимо делить цены объектов с одинаковыми параметрами на цены с отличающимися (например, цены крупнопанельных помещений - на цены кирпичных; цены объектов, находящихся в плохом состоянии – на цены, находящихся в среднем).

Поправка на состояние помещения рассчитывается методом парных продаж.

После вычисления всех поправок необходимо определить скорректированные цены объектов-аналогов. Они определяются умножением приведенной цены объекта-аналога на рассчитанные поправки.

Для определения итоговой величины стоимости объекта оценки необходимо провести согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Стоимость объекта оценки определяется как средневзвешенное значение скорректированных цен аналогов. Каждому аналогу присваивается свой вес, при этом учитывается количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. Чем меньше количество и величина поправок, тем больший удельный вес имеет данная продажа в процессе итогового согласования данных. Но мы рассчитываем как среднеарифметическое от цен объектов аналогов.

Рыночная стоимость определяется как произведение итоговой величины стоимости на площадь объекта оценки:

РС= 14,38\*80\*1000= 1 150 146,96 руб.

4.3. Оценка стоимости недвижимости доходным подходом.

Доходный подход заключается в преобразовании в текущую стоимость ожидаемых выгод, которые может принести использование или будущая продажа объекта с учетом риска.

Стоимость объекта недвижимости рассчитывается по формуле:

Сдп = ЧОД / RК, Формула 5

где:

Сдп - стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная с применением доходного подхода, руб.;

ЧОД – величина годового чистого операционного дохода от использования объекта недвижимости, руб.;

RК - ставка капитализации.

Ставка капитализации может быть рассчитана с использованием метода рыночной экстракции по формуле:

RК = ЧОДi / Vi, Формула 6

где:

i - сопоставимый объект, i = 1...9;

ЧОДi - чистый операционный доход за год от i-го объекта недвижимости, сопоставимого с оцениваемым (Приложение 3), руб.;

Vi - цена продажи i-го объекта недвижимости, сопоставимого с оцениваемым (Приложение 2), руб.

**Этапы расчета ЧОД**

Для определения ЧОД следует рассчитать потенциальный и действительный валовой доходы от оцениваемого объекта.

*1. Расчет потенциального валового дохода (ПВД)*

Потенциальный валовой доход - это сумма всех ожидаемых поступлений от объекта. Потенциальный валовой доход определяется по формуле:

ПВД=S × А × n, Формула 7

где:

А - арендная ставка в месяц за оцениваемое нежилое помещение, руб./кв.м;

n - количество месяцев в периоде, за который определяется ПВД.

**ПВД** = 80\*170\*12 = 163 200 руб.

*2. Определение действительного валового дохода (ДВД)*

Действительный валовой доход - это величина, равная потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от недозагрузки объекта и недосбора арендных платежей. Расчет ДВД для сдаваемых в аренду объектов выполняется по формуле:

ДВД = ПВД - П1 - П2, Формула 8

где:

П1 - потери от недозагруженности помещений, тыс. руб.;

П2 - потери от недосбора арендной платы, тыс. руб.

Данные потери возможны вследствие наличия вакансий и недосбора арендных платежей (в период смены арендатора), нарушения графика арендных платежей. Потери оцениваются в виде коэффициента недоиспользования, определяемого как отношение потерь арендной платы к величине потенциального валового дохода.

Поправка на потери при сборе арендной платы обычно не учитывается, так как в настоящее время, в подавляющем большинстве случаев, установилась практика взимания авансовых платежей с арендатора, либо формирования возвращаемого фонда, за счет арендатора, в размере величины арендной платы за определенный период (обычно 1…3 месяца).

Потери от недоиспользования (недозагрузки) определяются исходя из информации агентств недвижимости, в соответствии с которой время, необходимое для поиска нового арендатора, составляет 2-3 недели, что от годового фонда времени (52 недели) составляет 4-6 %. Мы принимается среднее значение – 5 %.

**ДВД** = 163 200 – 163 200 \*0,05 = 155 040 руб.

*3. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД)*

Чистый операционный доход (ЧОД) представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех эксплуатационных расходов и резервов. Величина годового ЧОД рассчитывается по формуле:

ЧОД = ДВД - ОР, Формула

где, ОР - операционные расходы на содержание оцениваемого объекта, тыс. руб.

Расходы на содержание - это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода. Величина расходов на содержание оцениваемого объекта принимаются равными 28 % от ПВД. Расчет величины ЧОД оформлен в таблице 6.

Таблица 6 - Расчет ЧОД оцениваемого нежилого помещения

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Показатели | Единицы измерения | Значение |
| 1 | Арендная ставка за месяц | руб./кв.м | 170,00 |
| 2 | Площадь оцениваемого объекта | кв.м | 80,00 |
| 3 | ПВД за год | тыс.руб. | 163,20 |
| 4 | Потери от недозагрузки объекта недвижимости (5 % от ПВД) | тыс.руб. | 8,16 |
| 5 | Потери от недосбора арендной платы | тыс.руб. | - |
| 6 | ДВД за год | тыс.руб. | 155,04 |
| 7 | Операционные расходы (28 % от ПВД) | тыс. руб. | 45,70 |
| 8 | ЧОД | тыс. руб. | 109,34 |
| 9 | Ставка капитализации | % | 9,00% |
| 10 | Рыночная стоимость | руб. | 1 214,95 |

*4. Расчет ставки капитализации*

Ставка капитализации (RК) - это коэффициент, на который нужно разделить будущие доходы, чтобы получить текущую стоимость объекта недвижимости. Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции представлен в следующей таблице 7.

Таблица 7 - Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Цена продажи, тыс.руб. | ЧОД, тыс.руб. | Ставка капитализации, % |
| А1 | 1 449,00 | 130,41 | 9,00% |
| А2 | 1 111,00 | 111,10 | 10,00% |
| А3 | 1 193,00 | 95,44 | 8,00% |
| А4 | 987,00 | 83,89 | 8,50% |
| А5 | 1 107,00 | 116,23 | 10,50% |
| А6 | 1 148,00 | 109,06 | 9,50% | 7,50% |
| А7 | 1 488,00 | 111,60 | 7,50% |
| А8 | 1 430,00 | 128,70 | 9,00% |
| А9 | 1 235,00 | 111,15 | 9,00% |

Итоговая ставка капитализации для оцениваемого нежилого помещения рассчитывается как среднеарифметическое ставок капитализации по сопоставимым объектам.

**Rк** = 9,00%

# 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.

После определения стоимости недвижимости тремя подходами, необходимо осуществить согласование полученных стоимостных показателей и определить итоговую стоимость объекта. При этом учитывается, что каждый из подходов имеет свои сильные и слабые стороны при применении к конкретной ситуации.

Основные элементы сравнения: соответствие целям оценки; достоверность и достаточность используемой для анализа информации, соответствие оцениваемому типу и характеру использования недвижимости.

При оценке недвижимости были сделаны выводы:

* + анализ проводился на основе достоверной информации о достаточном количестве сопоставимых объектов, поэтому удельный вес сравнительного подхода в итоговом согласовании будет наибольшим и составит 75 %;
  + затратный подход имеет наименьший вес и принимается равным 10 %, так как дисбаланс спроса и предложения на рынке таких объектов приводит к превышению рыночных арендных ставок и цен продаж над восстановительными издержками;
  + оцениваемый объект относится к доходной недвижимости, однако, использованные в расчетах прогнозы и данные о доходах могут быть не точны, поэтому вес доходного подхода выше, чем у затратного и ниже, чем у сравнительного подхода и принимается равным 15 %.

Для расчета итоговой стоимости оцениваемого объекта используются указанные выше веса.

Таблица 8 - Расчет итоговой величины стоимости оцениваемого объекта

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Подход | Значение, рублей | Весовой коэффициент | Значение, рублей |
| Затратный | 1 225 024 | 0,10 | 122 502,40 |
| Сравнительный | 1 150 146 | 0,75 | 862 609,50 |
| Доходный | 1 214 948 | 0,15 | 182 242,20 |
|  |  | 1,00 | 1 167 354,10 |

*Расчет залоговой стоимости*

Залоговая стоимость составляет 30 % от их рыночной стоимости. В соответствии с этим рассчитывается расчетная залоговая стоимость:

РСзал = Vрыночная \* 0,30 = 350 206,23руб.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

В процессе выполнения данной контрольной работы я закрепила основные знания, полученные мной во время изучения этого предмета. Также я познакомилась со многими другими материалами, которые не были затронуты на занятиях. Я узнала много о правовых аспектах регулирования недвижимости в России, об оценке и экономике недвижимости. Основным плюсом выполнения этой работы я вижу то, что я получила те необходимые минимальные знания по экономике недвижимости, которые помогут мне в будущем принимать правильные решения непосредственно связанные с недвижимостью.

# ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Часть 1 и 2.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской федерации»№ 135-ФЗ от 29 июля 1998г.
3. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 36-ФЗ от 11 апреля 2002г.
4. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 18-ФЗ от 11 февраля 2002г.
5. Балабанов И.Т. Основы финансового менеджмента: Учеб. пособие. – 3-е изд., доп. и перераб. – М.: Финансы и статистика, 2002.
6. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. - СПб.: Питер, 2000.
7. Игнатов Л.Л. Экономика недвижимости: Учеб. метод. пособие. – 3-е изд., испр. и доп. – М.: Изд-во МГТУ им. Н. Э. Баумана, 2003.
8. Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости: Учеб. пособие. – СПб.: Питер, 2000.
9. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости: Учеб. пособие / Под ред. В. А. Швандара. – М.: ЮНИТИ, 2002.
10. Щербакова, Н. А. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. – Ростов н/Д; Новосибирск: Феникс: Сибирское соглашение, 2002.
11. Ипотека. Управление. Организация. Оценка: Учеб. пособие / Довдиенко И.В., Черняк В.З. – М.: ЮНИТИ, 2005.
12. Оценка бизнеса: Учеб. / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2004.
13. Оценка недвижимости: Учеб. / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2004.
14. Экономика и управление недвижимостью: Примеры, задачи, упражнения: Учеб. пособие: В 2 ч. Ч. 1 / Под ред. П. Г. Грабового. – М.; Смоленск: ACB: Смолин Плюс, 2001.
15. Экономика и управление недвижимостью: Примеры, задачи, упражнения: Учеб. пособие: В 2 ч. Ч. 2 / Под ред. П. Г. Грабового. – М.; Смоленск: ACB: Смолин Плюс, 2001.
16. Экономика недвижимости: Учеб. пособие / Асаул, А. Н., Старинский, В. Н., Рыбнов, Е. И., Клюев, А. Ф.; Под ред. А. Н. Асаула. – М.; СПб.: АСВ: СПбАСУ, 2000.
17. Экономика недвижимости: Учеб. пособие / Под ред. В. И. Ресина. – 2-е изд. – М.: ДЕЛО, 2000.