ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ

КАБАРДИНО-БАЛКАРСКИЙ ИНСТИТУТ БИЗНЕСА

СПЕЦИАЛЬНОСТЬ «Финансы и кредит»

КАФЕДРА «Экономики и управления»

**Курсовая работа**

по дисциплине «Оценка стоимости предприятия»

тема: «Оценка рыночной стоимости объекта жилищной недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ЮАО, Сумской проезд, д. 12, корп. 3»

Выполнил:

студент 4 курса 1 группы: Кунижев Б.М.

Проверил:

преподаватель: Главацкая Е.Н.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дата сдачи курсовой работы: «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_год

Допуск к защите: «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_год

Решение заседания кафедры «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_год. Протокол №\_\_\_\_\_\_\_

Оценка\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Нальчик 2009

**Содержание**

**Введение…………………………………………………………………………..3**

Глава 1. Оценочная деятельность в Российской Федерации….…………..4

* 1. Регулирование оценочной деятельности……………………………………4
  2. Лицензирование оценочной деятельности и контроль за соблюдением лицензионных требований…………………………………………………...6

**Глава 2. Методы оценки стоимости недвижимости……………………….11**

2.1 Обоснование отказа от использования затратного подхода к оценке**…………………………………………………………………………….11**

2.2 Определение стоимости объекта оценки с помощью

сравнительного подхода**………………………………………………………...12**

2.3 Определение стоимости объекта оценки с помощью доходного

подхода**…………………………………………………………………………...18**

**Глава 3.Вывод итоговой стоимости объекта оценки……………………...27**

**3.1** Итоговая стоимость объекта жилищной недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ЮАО, Сумской проезд, д. 12,корп.**……………………27**

**Заключение……………………………………………………………………...28**

**Список литературы…………………………………………………………….31**

**Введение.**

При оценки стоимости бизнеса определенное внимания заслуживают вопросы использования методов оценки. Существующие ныне за рубежом и в нашей стране методы оценки стоимости бизнеса можно вместить в рамки более или менее объемных классификаций. В основе этих классификаций, как правило, находятся: методологические, экономические, рыночные, временные, имущественные и другие признаки. В этой работе будут рассмотрены наиболее часто встречающиеся подходы к вопросам применения методов оценки у зарубежных и отечественных специалистов.

Как правило, в литературе по вопросам финансового анализа и оценки стоимости бизнеса используется весьма узкий подход к классификации методов оценки, например С.Хадсон-Уилсон касается лишь трех групп методов: методы возмещения затрат; методы рыночной и сравнительной стоимости; методы оценки будущего дохода.

Каждый из подходов, применяемых в современной теории оценки стоимости бизнеса, обладает как некоторыми преимуществами, так и определенными недостатками. В этой связи следует констатировать, что в современной теории оценок преобладают группировки методов оценки по формальным признакам, но недостаточное внимание уделяется методам оценки по временному признаку, который является важным критерием в определении изменений стоимости и цены объекта.

Таким образом, целью данной работы является оценка стоимости объекта жилищной недвижимости на основе анализа применяемых в настоящее время современных методик оценки стоимости бизнеса.

# 

Глава 1. Оценочная деятельность в Российской Федерации: история, понятия, законодательная база.

1.1 Регулирование оценочной деятельности.

Согласно Концепции развития оценочной деятельности в Российской Федерации основными механизмами регулирования оценочной деятельности являются[[1]](#footnote-1):

* лицензирование оценщиков;
* аттестация специалистов в области оценочной деятельности; система стандартов и положений оценочной деятельности;
* утверждение учебных программ по переподготовке специалистов в области оценочной деятельности;
* сертификация услуг;
* страхование гражданской ответственности оценщиков.

Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации, состоит из Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", принимаемых в соответствии с ним федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, а также из международных договоров Российской Федерации.

Согласно статье 18 Федерального закона “Об оценочной деятельности в РФ” контроль за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации осуществляют органы, уполномоченные Правительством Российской Федерации и субъектами Российской Федерации, в рамках своей компетенции, установленной в соответствии с законодательством Российской Федерации. Головным органом в контроле за осуществлением оценочной деятельности является Министерство государственного имущества Российской Федерации.

Функциями уполномоченных органов являются:

* контроль за осуществлением оценочной деятельности;
* регулирование оценочной деятельности;
* взаимодействие с органами государственной власти по вопросам оценочной деятельности и координация их деятельности;
* согласование проектов стандартов оценки;
* согласование перечня требований, предъявляемых к образовательным учреждениям, осуществляющим профессиональную подготовку оценщиков в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, разрабатываются и утверждаются Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В целях саморегулирования оценочной деятельности оценщики вправе объединяться в ассоциации, союзы, иные некоммерческие организации. Поэтому дополнительно к государственному регулированию регулирование оценочной деятельности осуществляется такими саморегулируемыми организациями оценщиков и распространяется на членов таких саморегулируемых организаций.

Саморегулируемые организации оценщиков могут выполнять следующие функции:

* защищать интересы оценщиков;
* содействовать повышению уровня профессиональной подготовки оценщиков;
* содействовать разработке образовательных программ по профессиональному обучению оценщиков;
* разрабатывать собственные стандарты оценки;
* разрабатывать и поддерживать собственные системы контроля качества осуществления оценочной деятельности.

Помимо Федерального закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” и стандартами Российского общества оценщиков на территории субъектов Федерации действуют местные подзаконные акты по оценке, согласованные с Федеральным законом. Так, например, в Москве действует Закон г. Москвы от 11.02.98 г. № 3 “Об оценочной деятельности в городе Москве”. Европейской группы ассоциаций оценщиков (ЕГАО) приняты Европейские стандарты оценки 2000 (ЕСО 200), в связи, с чем Российское общество оценщиков приступило к формированию системы евросертификации оценщиков в России.

Федеральный закон № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” был принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года. Этот Федеральный закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки.

1.2 Лицензирование оценочной деятельности и контроль за соблюдением лицензионных требований.

Лицензирование оценочной деятельности осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Порядок лицензирования оценочной деятельности утверждается Правительством Российской Федерации. Орган, выдающий лицензию на осуществление оценочной деятельности, осуществляет контроль за соблюдением требований к осуществлению этой деятельности оценщиками в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности и законодательством Российской Федерации о лицензировании.

Порядок лицензирования и условия выдачи лицензий на осуществление оценочной деятельности устанавливает Положение “О лицензировании оценочной деятельности” от 11 апреля 2001 г. N 285, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации 11 апреля 2001 г. N 285 .

Лицензия выдается на осуществление следующих работ (услуг) в области оценочной деятельности:

а)  оценка стоимости права собственности, иных вещных прав, обязательств (долгов) и работ (услуг) в отношении недвижимого имущества, за исключением предприятий как имущественных комплексов, подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов;

б)  оценка стоимости права собственности, иных вещных прав, обязательств (долгов) и работ (услуг) в отношении движимого имущества (за исключением денег и ценных бумаг), а также подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов;

в)  оценка стоимости права собственности, иных вещных прав, обязательств (долгов) и работ (услуг) в отношении результатов интеллектуальной деятельности, в том числе исключительных прав на них (интеллектуальной собственности), а также конфиденциальной информации, имеющей коммерческую ценность;

г)  оценка стоимости права собственности, иных прав, обязательств (долгов) и работ (услуг) в отношении ценных бумаг, паев, долей (вкладов) в уставных (складочных) капиталах, а также предприятий как имущественных комплексов.

Требования к лицензированию оценочной деятельности для физических лиц:

* государственная регистрация в качестве индивидуального предпринимателя;
* наличие документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным органом образовательными программами;
* уплата сбора за выдачу лицензии на осуществление оценочной деятельности.

Требования к лицензированию оценочной деятельности для юридических лиц:

* государственная регистрация в качестве юридического лица;
* наличие в штате юридического лица не менее одного работника, имеющего документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;
* уплата сбора за выдачу лицензии на осуществление оценочной деятельности.

Отзыв лицензии на осуществление оценочной деятельности осуществляется на основании:

* признания в установленном законодательством Российской Федерации порядке недействительным факта государственной регистрации индивидуального предпринимателя или юридического лица;
* признания в установленном законодательством Российской Федерации порядке индивидуального предпринимателя или юридического лица банкротом;
* признания в установленном законодательством Российской Федерации порядке недействительным имеющегося у оценщика, являющегося индивидуальным предпринимателем, документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности; если оценщиком является юридическое лицо - признания недействительным документа об образовании работника этого юридического лица при условии, что он один имеет документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;
* выхода данным оценщиком в своей деятельности за пределы прав, предоставленных ему лицензией на осуществление оценочной деятельности;
* несоблюдения требований, установленных законодательством Российской Федерации;
* решения суда, арбитражного суда, третейского суда.

Ходатайство об отзыве лицензии на осуществление оценочной деятельности может быть представлено уполномоченным органом, саморегулируемыми организациями, а также иными заинтересованными лицами.

Объектом контроля является соблюдение лицензиатами лицензионных требований и условий при осуществлении ими оценочной деятельности. Лицензионные требования и условия установлены в п.5 Положения о лицензировании оценочной деятельности:

а) соблюдение лицензиатом законодательства Российской Федерации и законодательства субъектов Российской Федерации об оценочной деятельности[23].

б) предоставление по запросу лицензирующего органа информации, необходимой для контроля за соблюдением лицензиатом лицензионных требований и условий;

в) осуществление страхования гражданской ответственности оценщиков путем заключения договора страхования по указанным в лицензии на осуществление оценочной деятельности работам (услугам) в области оценочной деятельности либо по каждому заключаемому договору об оценке;

г) для лицензиата — юридического лица — наличие в штате работника, имеющего документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний по указанным в лицензии (заявлении на выдачу лицензии) работам (услугам) в области оценочной деятельности;

д) для лицензиата — индивидуального предпринимателя — наличие документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний по указанным в лицензии (заявлении на выдачу лицензии) работам (услугам) в области оценочной деятельности.

**Глава 2. Методы оценки стоимости недвижимости.**

**2.1 Обоснование отказа от использования**

**затратного подхода к оценке.**

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки я пришел к выводу, что использование одного из трёх существующих подходов (затратного) является некорректным. Поэтому принял решение отказаться от использования этого подхода при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только два – сравнительный и доходный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, мы не располагаем.

В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности при вычислениях.

Кроме того, абсолютно не известны случаи подобного «изощрённого» приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством его строительства.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, я принял решение отказаться от его применения в рамках данной работы.

**2.2 Определение стоимости объекта оценки с помощью**

**сравнительного подхода.**

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов я использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, можно сделать вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы и сведены в расчётную таблицу, которая приведена ниже.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Таблица расчёта стоимости объекта оценки

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Объект оценки** | **Аналог №1** | | **Аналог №2** | | **Аналог №3** | |
| Адрес | Сумской пр.,  д. 12, корп.3.  м.«Чертановская» | Сумской пр.,  д. 8, корп1.  м. «Чертановская» | | Чертановская ул.,  д. 5.  м. «Чертановская» | | Чертановская ул.,  д. 3.  м. «Чертановская» | |
| Цена/об. пл./дол. США | - | 109600 | | 116500 | | 108400 | |
| Источник информации |  | Агенство недвижимости «У красных ворот» | | Агенство недвижимости «У красных ворот» | | Агенство недвижимости «У красных ворот» | |
| Имущественные права | Право собственности | Право собственности | 0 | Право собственности | 0 | Право собственности | 0 |
| Скорректированная цена |  | 109600 |  | 116500 |  | 108400 |  |
| *Условия финансирования* | Рыночные | Рыночные | 0 | Рыночные | 0 | Рыночные | 0 |
| *Скорректированная цена* |  | 109600 |  | 116500 |  | 108400 |  |
| *Условия продажи* | Свободная продажа | Свободная продажа | 0 | Альтернативная продажа | +4% | Свободная продажа | 0 |
| *Скорректированная цена* |  | 109600 |  | 122600 |  | 108400 |  |
| *Условия рынка* | Открытый | Открытый | 0 | Открытый | 0 | Открытый | 0 |
| *Скорректированная цена* |  | **109600** |  | **122600** |  | **108400** |  |
| **Вид корректировки** |  |  |  |  |  |  |  |
| Тип дома | Панельный | Панельный | 0 | Панельный | 0 | Панельный | 0 |
| Дата предложения | Апрель 2004 | Апрель 2004 | 0 | Апрель 2004 | 0 | Апрель 2004 | 0 |
| Год постройки дома | 2000 г. | 1990-е г. | +6% | 2000 г. | 0 | 1990-е г. | +6% |
| Этаж | 9 | 12 | 0 | 2 | 0 | 17 | +5% |
| Всего этажей | 17 | 17 | 0 | 17 | 0 | 17 | 0 |
| Общая площадь квартиры, кв.м. | 76 | 64 | +5% | 78,8 | -1% | 69,2 | +1% |
| Площадь кухни, кв.м. | 13,2 | 10,0 | +2% | 13,2 | 0 | 12,1 | +1% |
| Вид из окон квартиры | На улицу | Во двор | -1% | Во двор | -1% | Во двор | -1% |
| Наличие балкона/лоджии | В наличии | В наличии | 0 | Отсутствует | +1% | В наличии | 0 |
| Состояние и уровень отделки квартиры | Евроремонт | Евроремонт | 0 | Требуется косметический  ремонт | +15% | Требуется косметический  ремонт | +15% |
| Телефон | В наличии | В наличии | 0 | В наличии | 0 | В наличии | 0 |
| Отопление | Центральное | Центральное | 0 | Центральное | 0 | Центральное | 0 |
| Санузел | Раздельный | Раздельный | 0 | Раздельный | 0 | Совмещенный | +2% |
| Мусоропровод | В наличии | В наличии | 0 | В наличии | 0 | В наличии | 0 |
| Лифт | В наличии | В наличии | 0 | В наличии | 0 | В наличии | 0 |
| Удаленность от метро | 05 мин. транспортом | 05 мин. транспортом | 0 | 05 мин. пешком | -1% | 05 мин. пешком | -1% |
| Наличие металл. двери | В наличии | В наличии | 0 | В наличии | 0 | В наличии | 0 |
| Состояние подъезда | Хорошее | Хорошее | 0 | Хорошее | 0 | Хорошее | 0 |
| Стоимость-индикатор дол. США |  | **123200** | | **138200** | | **141500** | |
| Весовые доли |  | **0,16** | | **0,09** | | **0,04** | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Объект оценки** | **Аналог №4** | | **Аналог №5** | | **Аналог №6** | |
| Адрес | Сумской пр.,  д. 12, корп.3.  м. «Чертановская» | Сумская ул.,  д. 8, корп3.  м. «Южная» | | Днепропетровская ул.,  д. 23, корп1.  м. «Пражская» | | Академика Янгеля ул.,  д.25.  м. «Пражская» | |
| Цена/об. пл./дол. США | - | 112400 | | 115000 | | 130000 | |
| Источник информации |  | Агенство недвижимости «У красных ворот» | | Агенство недвижимости «У красных ворот» | | Агенство недвижимости «У красных ворот» | |
| Имущественные права | Право собственности | Право собственности | 0 | Право собственности | 0 | Право собственности | 0 |
| Скорректированная цена |  | 112400 |  | 115000 |  | 130000 |  |
| *Условия финансирования* | Рыночные | Рыночные | 0 | Рыночные | 0 | Рыночные | 0 |
| *Скорректированная цена* |  | 112400 |  | 115000 |  | 130000 |  |
| *Условия продажи* | Свободная продажа | Свободная продажа | 0 | Свободная продажа | 0 | Свободная продажа | 0 |
| *Скорректированная цена* |  | 112400 |  | 115000 |  | 130000 |  |
| *Условия рынка* | Открытый | Открытый | 0 | Открытый | 0 | Открытый | 0 |
| *Скорректированная цена* |  | **112400** |  | **115000** |  | **130000** |  |
| **Вид корректировки** |  |  |  |  |  |  |  |
| Тип дома | Панельный | Панельный | 0 | Панельный | 0 | Панельный | 0 |
| Дата предложения | Апрель 2004 | Апрель 2004 | 0 | Апрель 2004 | 0 | Апрель 2004 | 0 |
| Год постройки дома | 2000 г. | 1990-е г. | +6% | 2000 г. | 0 | 2002г. | 0 |
| Этаж | 9 | 12 | 0 | 2 | 0 | 11 | 0 |
| Всего этажей | 17 | 17 | 0 | 17 | 0 | 17 | 0 |
| Общая площадь квартиры, кв.м. | 76 | 68 | +5% | 55,7 | +7% | 80,4 | -1% |
| Площадь кухни, кв.м. | 13,2 | 8,6 | +3% | 8,0 | +3% | 15,0 | -1% |
| Вид из окон квартиры | На улицу | На улицу | 0 | На улицу | 0 | Во двор | -1% |
| Наличие балкона/лоджии | В наличии | Отсутствует | +1% | Отсутствует | +1% | Две лоджии | -1% |
| Состояние и уровень отделки квартиры | Евроремонт | Хорошее | +10% | Хорошее | +10% | Евроремонт | 0 |
| Телефон | В наличии | Спареный | +2% | В наличии | 0 | Отсутствует | +3% |
| Отопление | Центральное | Центральное | 0 | Центральное | 0 | Центральное | 0 |
| Санузел | Раздельный | Раздельный | 0 | Совмещенный | +2% | Раздельный | 0 |
| Мусоропровод | В наличии | В наличии | 0 | В наличии | 0 | В наличии | 0 |
| Лифт | В наличии | В наличии | 0 | В наличии | 0 | В наличии | 0 |
| Удаленность от метро | 05 мин. транспортом | 05 мин. транспортом | 0 | 05 мин. пешком | -1% | 10 мин. транспортом | -1% |
| Наличие металл. двери | В наличии | В наличии | 0 | Отсутствует | -1% | В наличии | 0 |
| Состояние подъезда | Хорошее | Отличное | -1% | Хорошее | 0 | Хорошее | 0 |
| Стоимость-индикатор дол. США |  | **144600** | | **140800** | | **127400** | |
| Весовые доли |  | **0,07** | | **0,08** | | **0,23** | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Объект оценки** | **Аналог №7** | | **Аналог №8** | | **Аналог №9** | |
| Адрес | Сумской пр.,  д. 12, корп.3.  м. «Чертановская» | Варшавское ш.,  д. 90, корп1.  м. «Чертановская», «Варшавская» | | Нахимовский просп.,  д. 21.  м. «Нахимовский проспект» | | Херсонская ул.,  д. 18.  м. «Калужская», «Каховская» | |
| Цена/об. пл./дол. США | - | 104100 | | 129500 | | 101000 | |
| Источник информации |  | Агенство недвижимости «У красных ворот» | | Агенство недвижимости «У красных ворот» | | Агенство недвижимости «У красных ворот» | |
| Имущественные права | Право собственности | Право собственности | 0 | Право собственности | 0 | Право собственности | 0 |
| Скорректированная цена |  | 104100 |  | 129500 |  | 101000 |  |
| *Условия финансирования* | Рыночные | Рыночные | 0 | Рыночные | 0 | Рыночные | 0 |
| *Скорректированная цена* |  | 104100 |  | 129500 |  | 101000 |  |
| *Условия продажи* | Свободная продажа | Альтернативная продажа | +4% | Свободная продажа | 0 | Альтернативная продажа | +4% |
| *Скорректированная цена* |  | 108500 |  | 129500 |  | 105200 |  |
| *Условия рынка* | Открытый | Открытый | 0 | Открытый | 0 | Открытый | 0 |
| *Скорректированная цена* |  | **108500** |  | **129500** |  | **105200** |  |
| **Вид корректировки** |  |  |  |  |  |  |  |
| Тип дома | Панельный | Панельный | 0 | Панельный | 0 | Панельный | 0 |
| Дата предложения | Апрель 2004 | Апрель 2004 | 0 | Апрель 2004 | 0 | Апрель 2004 | 0 |
| Год постройки дома | 2000 г. | 1990-е г. | +6% | 1990-е г. | 0 | 2002 г. | 0 |
| Этаж | 9 | 1 | +5% | 2 | 0 | 10 | 0 |
| Всего этажей | 17 | 17 | 0 | 17 | 0 | 17 | 0 |
| Общая площадь квартиры, кв.м. | 76 | 70,1 | +1% | 76 | 0 | 61,6 | +5% |
| Площадь кухни, кв.м. | 13,2 | 9,3 | +2% | 13,2 | 0 | 8,0 | +3% |
| Вид из окон квартиры | На улицу | Во двор | -1% | Во двор | -1% | Во двор | -1% |
| Наличие балкона/лоджии | В наличии | В наличии | 0 | В наличии | 0 | В наличии | 0 |
| Состояние и уровень отделки квартиры | Евроремонт | Евроремонт | 0 | Требуется косметический  ремонт | +15% | Хорошее | +10% |
| Телефон | В наличии | В наличии | 0 | В наличии | 0 | Отсутствует | +3% |
| Отопление | Центральное | Центральное | 0 | Центральное | 0 | Центральное | 0 |
| Санузел | Раздельный | Раздельный | 0 | Раздельный | 0 | Раздельный | 0 |
| Мусоропровод | В наличии | В наличии | 0 | В наличии | 0 | В наличии | 0 |
| Лифт | В наличии | В наличии | 0 | В наличии | 0 | В наличии | 0 |
| Удаленность от метро | 05 мин. транспортом | 05 мин. транспортом | 0 | 05 мин. пешком | -1% | 15 мин. транспортом | +2% |
| Наличие металл. двери | В наличии | В наличии | 0 | В наличии | 0 | В наличии | 0 |
| Состояние подъезда | Хорошее | Хорошее | 0 | Хорошее | 0 | Хорошее | 0 |
| Стоимость-индикатор дол. США |  | **123200** | | **146000** | | **130200** | |
| Весовые доли |  | **0,12** | | **0,14** | | **0,07** | |
| ИТОГО: дол. США | **132800** |  | |  | |  | |

**123200\*0,16+138200\*0,09+141500\*0,04+144600\*0,07+140800\*0,08+127400\*0,23+123200\*0,12+146000\*0,14+130200\*0,07=132836≈132800**

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, необходимо внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Таким образом, средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 0 до 5 процентов от цены предложения (публичной оферты).

Учитывая все изложенные факты, а также ситуацию на рынке недвижимости московского региона, я ввёл дополнительную корректировку к полученной величине стоимости объекта оценки, уменьшающую её на два процента.

Таким образом, стоимость квартиры, рассчитанная сравнительным подходом, составит 130200 долл. США.

**2.3 Определение стоимости объекта оценки**

**с помощью доходного подхода.**

При использовании данного подхода, стоимость объекта определяется, как его способность приносить доход в будущем.

В рамках доходного подхода существуют два метода определения стоимости:

* метод капитализации дохода;
* метод дисконтирования денежных потоков.

В данной работе применяется метод прямой капитализации, так как потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами. Рыночная стоимость будет определяться по формуле:

**Срын=ЧОД / R,**

где **ЧОД** – чистый операционный доход от сдачи взаем, рассчитанный на год

**R** – ставка капитализации.

1. Для расчета ЧОД применяются следующие формулы:

**ЧОД=ПВД – потери – ОР**

где **ПВД** – потенциальный валовый доход, доход при 100% использовании;

**Потери** – потери от недоиспользования;

**ОР** – операционные расходы.

* *Определение рыночной ставки арендной платы и потенциального валового дохода*

Определение рыночной ставки арендной платы основывается на анализе фактически сложившихся или запрашиваемых на рынке ставках арендной платы по квартирам, аналогичным оцениваемой. ПВД (год) определяется путем умножения месячной рыночной ставки арендной платы на количество месяцев в году.

* *Определение потерь при сборе платежей*

Анализ данных по аналогичным объектам недвижимости показывает, что обычно имеет место полная загрузка. Однако в расчеты заложено 5% потерь, которые могут возникнуть при смене арендаторов и недополучения арендной платы.

* *Определение величины операционных расходов*

Операционные расходы подразделяются на:

* + Условнопостоянные;
  + Условнопеременные;
  + Расходы на замещение.

К условнопостоянным относят налог на имущество, страховые взносы и т. п.

К условнопеременным относят расходы на безопасность и коммунальные платежи. В данном отчете использовались наиболее типичные операционные расходы собственника на сегменте рынка аренды квартир, которые, как правило, включают налог на имущество, и расходы на безопасность. Коммунальные платежи, оплату телефонной связи оплачивает арендатор. Поэтому в расчетах принято ОР = 5%.

Таблица расчёта рыночной ставки арендной платы и потенциального валового дохода

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Объект оценки** | **Аналог №1** | | **Аналог №2** | | **Аналог №3** | |
| Адрес | Сумской пр.,  д. 12, корп.3.  м. «Чертановская» | Варшавское ш.,  д.11.  м. «Чертановская» | | Чонгарский бл.,  д. 40. корп1  м. «Варшавская» | | Ялтинская ул.,  д. 26.  м. «Варшавская» | |
| Цена/мес./дол. США | - | 1200 | | 1000 | | 850 | |
| Источник информации |  | www.snimi.ru | | www.snimi.ru | | www.snimi.ru | |
| Имущественные права | Право собственности | Право собственности | 0 | Право собственности | 0 | Право собственности | 0 |
| Скорректированная цена |  | 1200 |  | 1000 |  | 850 |  |
| *Условия финансирования* | Рыночные | Рыночные | 0 | Рыночные | 0 | Рыночные | 0 |
| *Скорректированная цена* |  | 1200 |  | 1000 |  | 850 |  |
| *Условия аренды* | На длительный срок | На длительный срок | 0 | На длительный срок | 0 | На длительный срок |  |
| *Скорректированная цена* |  | 1200 |  | 1000 |  | 850 |  |
| *Условия рынка* | Открытый | Открытый | 0 | Открытый | 0 | Открытый | 0 |
| *Скорректированная цена* |  | **1200** |  | **1000** |  | **850** |  |
| ***Вид корректировки*** |  |  |  |  |  |  |  |
| Тип дома | Панельный | Панельный | 0 | Панельный | 0 | Панельный | 0 |
| Дата предложения | Апрель 2004 | Апрель 2004 | 0 | Апрель 2004 | 0 | Апрель 2004 | 0 |
| Этаж | 9 | 12 | 0 | 2 | 0 | 6 | 0 |
| Всего этажей | 17 | 17 | 0 | 17 | 0 | 9 | 0 |
| Общая площадь квартиры, кв.м. | 76 | 64 | +5% | 76,8 | 0 | 79,2 | -1% |
| Площадь кухни, кв.м. | 13,2 | 10,0 | +2% | 13,2 | 0 | 12,1 | +1% |
| Вид из окон квартиры | На улицу | Во двор | -1% | Во двор | -1% | Во двор | -1% |
| Наличие балкона/лоджии | В наличии | В наличии | 0 | Отсутствует | +1% | В наличии | 0 |
| Состояние и уровень отделки квартиры | Евроремонт | Евроремонт | 0 | Хорошая | +10% | Евроремонт | 0 |
| Наличие мебели | В наличии | В наличии | 0 | В наличии | 0 | Отсутствует | +20% |
| Наличие бытовой техники | В наличии | В наличии | 0 | В наличии | 0 | Отсутствует | +20% |
| Телефон | В наличии | В наличии | 0 | В наличии | 0 | В наличии | 0 |
| Санузел | Раздельный | Раздельный | 0 | Раздельный | 0 | Совмещенный | +2% |
| Мусоропровод | В наличии | В наличии | 0 | В наличии | 0 | В наличии | 0 |
| Лифт | В наличии | В наличии | 0 | В наличии | 0 | В наличии | 0 |
| Удаленность от метро | 05 мин. транспортом | 05 мин. пешком | -1% | 05 мин. пешком | -1% | 07 мин. пешком | -1% |
| ПВД, дол. США\мес |  | **1250** | | **1100** | | **1200** | |
| ПВД, дол. США\год |  | **15000** | | **13200** | | **14400** | |
| Весовые доли |  | **0,12** | | **0,1** | | **0,06** | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Объект оценки** | **Аналог №4** | | **Аналог №5** | | **Аналог №6** | |
| Адрес | Сумской пр.,  д. 12, корп.3.  м. «Чертановская» | Кировоградская ул.,  д. 8, корп1.  м. «Пражская» | | Красного Маяка ул.,  д. 5.  м. «Пражская» | | Севанская ул.,  д. 3.  м. «Царицыно» | |
| Цена/мес./дол. США | - | 800 | | 1150 | | 1000 | |
| Источник информации |  | www.snimi.ru | | www.snimi.ru | | www.snimi.ru | |
| Имущественные права | Право собственности | Право собственности | 0 | Право собственности | 0 | Право собственности | 0 |
| Скорректированная цена |  | 800 |  | 1150 |  | 1000 |  |
| *Условия финансирования* | Рыночные | Рыночные | 0 | Рыночные | 0 | Рыночные | 0 |
| *Скорректированная цена* |  | 800 |  | 1150 |  | 1000 |  |
| *Условия аренды* | На длительный срок | На длительный срок | 0 | На длительный срок | 0 | На длительный срок | 0 |
| *Скорректированная цена* |  | 800 |  | 1150 |  | 1000 |  |
| *Условия рынка* | Открытый | Открытый | 0 | Открытый | 0 | Открытый | 0 |
| *Скорректированная цена* |  | **800** |  | **1150** |  | **1000** |  |
| ***Вид корректировки*** |  |  |  |  |  |  |  |
| Тип дома | Панельный | Панельный | 0 | Панельный | 0 | Панельный | 0 |
| Дата предложения | Апрель 2004 | Апрель 2004 | 0 | Апрель 2004 | 0 | Апрель 2004 | 0 |
| Этаж | 9 | 2 | 0 | 8 | 0 | 6 | 0 |
| Всего этажей | 17 | 14 | 0 | 9 | 0 | 12 | 0 |
| Общая площадь квартиры, кв.м. | 76 | 68,0 | +1% | 72,1 | +1% | 69,2 | +1% |
| Площадь кухни, кв.м. | 13,2 | 10,0 | +2% | 10 | +2% | 12,1 | +1% |
| Вид из окон квартиры | На улицу | Во двор | -1% | Во двор | -1% | Во двор | -1% |
| Наличие балкона/лоджии | В наличии | В наличии | 0 | Отсутствует | +1% | В наличии | 0 |
| Состояние и уровень отделки квартиры | Евроремонт | Хорошая | +10% | Евроремонт | 0 | Евроремонт | 0 |
| Наличие мебели | В наличии | Отсутствует | +20% | В наличии | 0 | В наличии | 0 |
| Наличие бытовой техники | В наличии | Отсутствует | +20% | В наличии | 0 | Отсутствует | +20% |
| Телефон | В наличии | В наличии | 0 | В наличии | 0 | В наличии | 0 |
| Санузел | Раздельный | Раздельный | 0 | Раздельный | 0 | Совмещенный | +2% |
| Мусоропровод | В наличии | В наличии | 0 | В наличии | 0 | В наличии | 0 |
| Лифт | В наличии | В наличии | 0 | В наличии | 0 | В наличии | 0 |
| Удаленность от метро | 05 мин. транспортом | 05 мин. транспортом | 0 | 05 мин. пешком | -1% | 10 мин. пешком | -1% |
| ПВД, дол. США\мес |  | **1300** | | **1170** | | **1200** | |
| ПВД, дол. США\год |  | **15600** | | **14040** | | **14400** | |
| Весовые доли |  | **0,04** | | **0,17** | | **0,08** | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Объект оценки** | **Аналог №7** | | **Аналог №8** | | **Аналог №9** | |
| Адрес | Сумской пр.,  д. 12, корп.3.  м. «Чертановская» | Луганская ул.,  д. 17  м. «Царицыно» | | Новинки ул.,  д.7. корп.2  м. «Коломенская» | | Нагатинский пр.,  д. 3.  м. «Нагатинская» | |
| Цена/мес./дол. США | - | 1050 | | 1100 | | 1050 | |
| Источник информации |  | www.snimi.ru | | www.snimi.ru | | www.snimi.ru | |
| Имущественные права | Право собственности | Право собственности | 0 | Право собственности | 0 | Право собственности | 0 |
| Скорректированная цена |  | 1050 |  | 1100 |  | 1050 |  |
| *Условия финансирования* | Рыночные | Рыночные | 0 | Рыночные | 0 | Рыночные | 0 |
| *Скорректированная цена* |  | 1050 |  | 1100 |  | 1050 |  |
| *Условия аренды* | На длительный срок | На длительный срок | 0 | На длительный срок | 0 | На длительный срок |  |
| *Скорректированная цена* |  | 1050 |  | 1100 |  | 1050 |  |
| *Условия рынка* | Открытый | Открытый | 0 | Открытый | 0 | Открытый | 0 |
| *Скорректированная цена* |  | **1050** |  | **1100** |  | **1050** |  |
| ***Вид корректировки*** |  |  |  |  |  |  |  |
| Тип дома | Панельный | Панельный | 0 | Панельный | 0 | Панельный | 0 |
| Дата предложения | Апрель 2004 | Апрель 2004 | 0 | Апрель 2004 | 0 | Апрель 2004 | 0 |
| Этаж | 9 | 6 | 0 | 2 | 0 | 3 | 0 |
| Всего этажей | 17 | 9 | 0 | 12 | 0 | 9 | 0 |
| Общая площадь квартиры, кв.м. | 76 | 64 | +5% | 78,8 | -1% | 69,2 | +1% |
| Площадь кухни, кв.м. | 13,2 | 10,0 | +2% | 13,2 | 0 | 12,1 | +1% |
| Вид из окон квартиры | На улицу | Во двор | -1% | Во двор | -1% | На улицу | 0 |
| Наличие балкона/лоджии | В наличии | В наличии | 0 | В наличии | 0 | В наличии | 0 |
| Состояние и уровень отделки квартиры | Евроремонт | Евроремонт | 0 | Евроремонт | 0 | Хорошая | +10% |
| Наличие мебели | В наличии | В наличии | 0 | В наличии | 0 | В наличии | 0 |
| Наличие бытовой техники | В наличии | В наличии | 0 | В наличии | 0 | В наличии | 0 |
| Телефон | В наличии | В наличии | 0 | В наличии | 0 | В наличии | 0 |
| Санузел | Раздельный | Раздельный | 0 | Раздельный | 0 | Раздельный | 0 |
| Мусоропровод | В наличии | В наличии | 0 | В наличии | 0 | В наличии | 0 |
| Лифт | В наличии | В наличии | 0 | В наличии | 0 | В наличии | 0 |
| Удаленность от метро | 05 мин. транспортом | 07 мин. транспортом | 0 | 07 мин. пешком | -1% | 05 мин. пешком | -1% |
| ПВД, дол. США\мес |  | **1100** | | **1050** | | **1150** | |
| ПВД, дол. США\год |  | **13200** | | **12600** | | **13800** | |
| Весовые доли |  | **0,13** | | **0,2** | | **0,1** | |
| ИТОГО: дол. США\год | **13750** |  | |  | |  | |

**15000\*0,12+13200\*0,1+14400\*0,06+15600\*0,04+14040\*0,17+14400\*0,08+13200\*0,13+12600\*0,2+13800\*0,1=13762,8≈13750**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Показатель | Значение |
| 1 | Ставка арендной платы, $/мес | 1150 |
| 2 | Ставка арендной платы, $/год | 13750 |
| 3 | Потери от недоиспользования, % | 5 |
| 4 | Годовой доход с учетом недоиспользования, $ | 13062,5 |
| 5 | Операционные расходы, % | 5 |
| 6 | **Чистый операционный доход, $/год** | **12375** |

Таблица расчета чистого операционного дохода.

2. Для расчета ставки капитализации воспользуемся следующими формулами:

* R=ставка доходности капитала + норма возврата;
* Ставка доходности капитала = безрисковая ставка + рисковая ставка.

Безрисковая ставка – ставка по облигациям внутреннего займа банков высшей категории. В Отчете принята равной 6%.

Рисковая ставка:

* Премия за вложения в недвижимость;
* Премия за низкую ликвидность;
* Премия за инвестиционный менеджмент.

Премия за вложения в недвижимость принимается равной 2% согласно сложившейся рыночной ситуации. Премия за низкую ликвидность принята равной 1% в связи с тем, что оцениваемым объектом является квартира, а это самый ликвидный товар на рынке недвижимости. Премия за инвестиционный менеджмент (также согласно рыночной ситуации) принята равной 1%.

Таким образом, ставка доходности капитала равна:

Ставка доходности капитала = 6% + 2% + 1% + 1% = 10%

Для вычисления нормы возврата необходимо рассчитать количество оставшихся лет службы объекта. Срок физической жизни панельных домов равен 100 лет. Так как жилой дом был построен в 2005 году, то на данный момент срок оставшихся лет физической жизни равен 96 годам. Для жилых зданий срок физической жизни практически совпадает со сроком экономической жизни. Для расчетов можно принять, что срок физической жизни больше срока экономической жизни на 5%. Таким образом, срок оставшейся экономической жизни – 91 год. Отсюда:

**Норма возврата = 100% / 91 = 1,09 %**

Тогда можем найти ставку капитализации:

**R= 10% +1,09% = 11,09%≈11,1%**

Рассчитываем стоимость оцениваемого объекта:

**Срын=ЧОД (год) / R = 12375$ / 0,111 = 111486,5 ≈ 111500** (долл. США)

**Глава 3. Вывод итоговой стоимости объекта оценки.**

**3.1 Итоговая стоимость объекта жилищной недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ЮАО, Сумской проезд, д. 12, корп.**

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения.

Поскольку в своих расчётах я исключил один из трёх существующих подходов к оценке (затратный), весовые доли сравнительного и доходного подхода распределились следующим образом:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Критерии | Сравнительный подход | Доходный подход |
|
| 1 | Достоверность информации | 80 | 20 |
| 2 | Полнота информации | 75 | 25 |
| 3 | Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца | 80 | 20 |
|
| 4 | Способность учитывать конъюнктуру рынка | 85 | 15 |
| 5 | Способность учитывать местоположение | 55 | 45 |
| 6 | Допущения принятые в расчетах | 80 | 20 |
| 7 | Сумма баллов | 455 | 145 |
| 8 | Удельные весовые показатели,% | 75 | 25 |

Рассчитаем рыночную стоимость объекта оценки:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование подхода | Сравнительный | Доходный |
| Полученная рыночная стоимость, долл. США | 130200 | 111500 |
| Весовая доля | 0,75 | 0,25 |
| Рыночная стоимость объекта оценки. | 126000 | |

**130200\*0,75 + 111500\*0,25 = 97650 + 27875 = 125525≈125500≈126000** долл. США.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки жилой недвижимости, было определено итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, которая после округления составила **126000 (сто двадцать шесть тысяч)** долларов США.

На основании информации, изложенной в моей работе, принимая во внимание стабильный потребительский спрос на жильё, можно сделать вывод, что при сохранении существующей динамики развития рынка недвижимости в московском регионе объект оценки останется ликвидным, а его стоимость будет иметь тенденцию к увеличению.

**Заключение.**

Существуют три метода оценки стоимости недвижимости:

1. Затратный метод;

2. Метод прямого сравнительного анализа продаж;

3. Метод капитализации дохода.

Затратный метод основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется ему получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных издержек. Данный метод оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости. Затратный метод показывает оценку полной восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на рыночную стоимость земли.

Метод прямого сравнительного анализа продаж основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходный с оцениваемым. Цены на объекты – аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Метод капитализации дохода основывается на принципе ожидания – типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта определяется, как его способность приносить доход в будущем.

Каждый из этих методов приводит к получению ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

**Список литературы:**

* 1. Лекции Главацкая Е. Н. по курсу «Оценка стоимости предприятия»
  2. Становление оценочной деятельности в России М.: Институт оценки природных ресурсов, 2008г.
  3. Оценка бизнеса. Управление стоимостью предприятия. Валдайцев С. В. М.: Юнити, 2008г.
  4. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты \ под ред. В. В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 2009г.
  5. Оценка предприятий: Имущественный подход, Григорьев В.В., Островкин И.М.: Учеб. пособие - М.: Дело, 2008г.
  6. Экономика недвижимости: учебное пособие.\ под ред. В. И. Ресина. – М.: Дело, 2009г.
  7. Финансовый анализ. Кочович Е. – М.: Финансы и статистика, 2008г.
  8. Газета «Из рук в руки»
  9. Газета «Квадратный метр»
  10. Газета «Недвижимость и цены»
  11. www.appraiser.ru
  12. www.miel.ru
  13. www.mian.ru
  14. www.arn.ru
  15. www.snimi.ru

1. Оценка предприятий: Имущественный подход, Григорьев В.В., Островкин И.М.: Учеб. пособие - М.: Дело, 2007г. 224 с. [↑](#footnote-ref-1)