#### Введение

Сделки, касающиеся купли-продажи, а также других операций связанных с недвижимым имуществом, заключаются на рынке недвижимости.

Специфика рынка недвижимости проявляется в том, что он не имеет определенного места купли-продажи.

Рынок недвижимости – означает куплю-продажу различных объектов недвижимости.

Он характеризуется уникальностью каждого объекта условиями финансирования, сложными юридическими правами и низкой ликвидностью.

За последние годы рынок недвижимости, повышая свою активность с помощью действия кампаний, специализирующихся на операциях с недвижимостью, финансовых организаций и правительственных агентств, оценщиков и юристов. Но данный вид рынка нельзя отнести к рынку совершенной конкуренции вследствие существенных особенностей, обусловленных такими факторами как:

1. Специфика объектов недвижимости;

2. Высокие уровни риска, характерные для недвижимости;

3. Воздействие рынка капитала;

4. Невозможность достижения состояния равновесия спросом и предложением.

Развитие рынка недвижимости определяется:

1. Экономическим ростом или ожиданием такого роста;

Хотя на рынке и могут возникать благоприятные краткосрочные условия при отсутствии роста, такие обязательства возникают редко.

2. Финансовыми возможностями для приобретения недвижимости;

3. Взаимодействия между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района.

Рынок недвижимости находящийся под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов и факторов, определяющих политическую стабильность.

Факторы, воздействующие на рынок недвижимости

1. Факторы сопоставимого регулирования рынка недвижимости;

2. Общая экономическая ситуация цен;

3. Микроэкономическая ситуация;

4. Социальное положение в регионе;

5. Природные условия в регионе.

Таким образом, рынок недвижимости подвержен многим внешним изменениям:

1 – изменения общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;

2 – изменения в денежной политике правительства и политики коммерческих банков определяющих доступность средств финансирования сделок купли-продажи недвижимости;

3 – изменения в законодательстве;

4 – изменения ситуации на рынке, вызванные нестабильностью валютных курсов, динамики процентных ставок, темпов инфляции и инфляционных ожиданий.

На протяжении многих лет функционирование рынка жилой недвижимости было связанно с различными проблемами, основой из которой является некачественная оценка недвижимости неквалифицированными оценщиками, не имеющими достаточных знаний и опыта в оценке. На современном этапе развития рынка жилой недвижимости с этой проблемой борются с помощью ввода лицензирования и аттестации оценщиков, а также создание саморегулируемых организаций оценщиков.

Регулирование оценочной деятельности – это комплекс мер и процедур, направленных на повышение качества услугоценщиков и соответствия их определенным критериям. установленным профессиональным сообществом оценщиков (саморегулирование или государственное регулирование) либо совместно.

В разных странах регулирование оценочной деятельности имеет различные формы.

Регулирование развивается в рамках следующих процедур:

1. определение методов требований к процедурам оценки, которые традиционно формируются в стандартах оценки;

2. определение требований к морально-этическим качествам, связанным с его независимостью. Данные требования формируются в кодексах профессиональной этики;

3. определение требований к уровню профессиональной подготовки и опыту тактической работы оценщика, которые отражаются в уровне профессиональных званий.

Саморегулирование оценочной деятельности

Первоначально оценочная деятельность возникла в рамках профессии сюрвейера (землемера) в Великобритании в 19 веке, когда в 1861 году кролём Великобритании была дарована хартия профессиональным сюрвейерам на право саморегулирования профессии, и был создан королевский институт Чартерных сюрвейеров.

В настоящее время данная организация является крупнейшей в мире профессиональной организацией, объединяющей специалистов, связанных с недвижимостью.

Она насчитывает в своих рядах более 70 тысяч членов в ста странах мира.

Для того чтобы получить звание члена королевского института чартерных сюрвейеров (RICS), необходимо получить университетское образование в области недвижимости в одном из аккредитованных RICS университетов и пройти не менее чем двух месячную стажировку на фирме под руководством члена RICS.

Государственное регулирование оценочной деятельности

В России создано профессиональное общественное объединение оценщиков "Российское общество оценщиков".

Однако, бурное развитие профессии на фоне переоценки основных фондов привело к негативным последствиям. На рынке появилось много оценщиков, работающих вне рамок профессиональной организации, не придерживающихся каких либо стандартов, оказывающих услуги очень низкого качества.

В связи с этим стало очевидно, что на этапе становления профессии в России, необходимо введение государственного регулирование оценочной деятельности для поддерживания должного качества услуг.

Эту задачу решил Федеральный Закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ, который ввёл лицензирование оценочной деятельности как механизм регулирования и контроля в сфере оценочной деятельности.

В августе 1999 года было принято постановление правительства РФ "Об уполномоченном органе по контролю за осуществлением оценочной деятельности в РФ от 20 августа 1999 года №932".

Постановлением было установлено, что уполномоченным органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности является Министерство государственного имущества РФ.

Уполномоченному органу было поручено разработать проект положения о лицензировании оценочной деятельности и проект стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

Порядок лицензирования оценочной деятельности был утвержден правительством РФ в 2001 году (Постановление правительства №285)

Отделим цели работы:

1) Провести теоретическое обоснование проведения оценочной деятельности;

2) Раскрыть сущность и методику каждого подхода к оценке недвижимости, а именно затратного, доходного и сравнительного подходов;

3) Рассчитать рыночную стоимость объектов недвижимости, используя методику затратного подхода;

4) Составить отчет об оценке;

5) Сделать общий вывод о проделанной работе.

Актуальность использования затратного подхода обусловлена его простотой и высокой распространенностью среди оценщиков недвижимости. Затратный подход требует менее тщательного анализа рынка недвижимости, не требует определение объектов аналогов, как в сравнительном подходе, не требует расчетов ставок дисконтирования и капитализации как в доходном подходе.

Данные, используемые в затратном подходе, базируются на действительной информации об оцениваемом объекте недвижимости, т.е. информации о состоянии конструкций здания, географическом положении объекта, границах окружения, степени развития социальной инфраструктуры, инженерной инфраструктуры и т.п.

1 Теоретическая часть

1.1 Понятие недвижимого имущества

Недвижимое имущество — это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и, все что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли, или всё, что является обслуживающим предметом, а так же права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектом.

Физические объекты — нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

Различия в понятии недвижимости, как объекта оценки, определяются Гражданским Кодексом РФ.

Таким образом, объект недвижимости это:

1. Предприятие в целом, как имущественный комплекс.
2. Земельный участок, неотъемлемой частью которого могут быть:

A)здания или группа зданий, расположенных на этом участке, а также подземные сооружения, относящиеся к данному участку.

Б) обособленные водные объекты и многолетние насаждения.

B)инженерные сооружения и сети, осуществляющие подключение земельного участка и находящихся на нем зданий к объектам инфраструктуры квартала или города; сюда же относятся доли собственности в объектах инженерной инфраструктуры, находящиеся в совместной эксплуатации собственников недвижимости, квартала или города.

Г) стационарные сооружения по благоустройству территории участка.

Д) элементы хозяйственного, транспортного и инженерного обеспечения, относящиеся к данному объекту недвижимости, но расположенные вне границ его земельного участка.

Е) другие объекты, которые в совокупности свыше перечисленными компонентами недвижимости, составляют нерасторжимое конструктивное или функциональное целое.

Недвижимое имущество, находится в свободном гражданском обороте, и, является объектом различных сделок, что порождает потребность в оценке его стоимости.

Стоимость недвижимости, как и любого товара, имеет две формы проявления — потребительскую и меновую скорость.

Потребительская стоимость обусловлена совокупностью естественных и общественных свойств и процессов объекта недвижимости с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования, а также естественными и общественными свойствами товара, которые определены уровнем технического развития и общественными потребностями.

Плодородие и местоположение земельного участка, количественные и качественные характеристики зданий и сооружений, их уникальность и долговечность, вкусы и предпочтения собственника и многие другие факторы формируют потребительскую стоимость объекта недвижимости.

Меновая стоимость возникает в процессе обмена объектов недвижимости. При этом в товарном хозяйстве всеобщим эквивалентом выступают деньги. На конкурентом рынке цена, как денежное выражение стоимости, является фактором, уравновешивающим силы спроса и предложения. Форма проявления меновой стоимости — цена, которая отражает суммарное действие всех рыночных факторов.

Факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости

- Полезность — форма выражения потребительской стоимости. реконструкцию объекта недвижимости. Прежде всего, они представляют собой меру издержек, необходимых для воспроизводства точной копии объекта или объекта, аналогичного по полезности объекту оценки.

-Местоположение;

* Спрос и предложение, при снижении спроса цена продажи объекта может упасть ниже издержек на его производство.
* Нахождение в гражданском обороте — разрешенная возможность передачи прав собственности на объект недвижимости.

Цена — это денежное выражение стоимости объекта недвижимости, с точки зрения типичных субъектов рынка, на конкретную дату продажи, исходя из варианта его наилучшего использования.

Стоимость в обмене характеризует способность объекта недвижимости обмениваться на деньги или другие товары.

Формы проявления стоимости в обмене:

* рыночная;
* ликвидационная;
* залоговая;
* страховая;
* арендная;
* утилизационная.

Рыночная стоимость определяется исходя из варианта наилучшего использования объекта недвижимости.

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величие цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Ликвидационная стоимость - денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации объекта недвижимости и расходами на ее проведение. Залоговая стоимость — стоимость объекта недвижимости,

Д) элементы хозяйственного, транспортного и инженерного обеспечения, относящиеся к данному объекту недвижимости, но расположенные вне границ его земельного участка.

Е) другие объекты, которые в совокупности с выше перечисленными компонентами недвижимости, составляют нерасторжимое конструктивное или функциональное целое.

Недвижимое имущество, находится в свободном гражданском обороте, и, является объектом различных сделок, что порождает потребность в оценке его стоимости.

Стоимость недвижимости, как и любого товара, имеет две формы проявления — потребительскую и меновую скорость.

Потребительская стоимость обусловлена совокупностью естественных и общественных свойств и процессов объекта недвижимости с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования, а также естественными и общественными свойствами товара, которые определены уровнем технического развития и общественными потребностями.

Плодородие и местоположение земельного участка, количественные и качественные характеристики зданий и сооружений, их уникальность и долговечность, вкусы и предпочтения собственника и многие другие факторы формируют потребительскую стоимость объекта недвижимости.

Меновая стоимость возникает в процессе обмена объектов недвижимости. При этом в товарном хозяйстве всеобщим эквивалентом выступают деньги. На конкурентом рынке цена, как денежное выражение стоимости, является фактором, уравновешивающим силы спроса и предложения. Форма проявления меновой стоимости - цена, которая отражает суммарное действие всех рыночных факторов.

Факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости

- Полезность — форма выражения потребительской стоимости. обеспечивающего ипотечный кредит, которую кредитор надеется получить при вынужденной продаже на рынке данного объекта недвижимости в случае неплатежеспособности заемщика.

Страховая стоимость — денежная сумма, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы недвижимости, рассчитанная в соответствии с методиками, используемыми в сфера государственного и частного страхования.

Рыночная стоимость аренды -величина арендной платы, за которую может быть сдан в аренду объект недвижимости на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Инвестиционная стоимость — стоимость объекта недвижимости для конкретного инвестора, основанная на его инвестиционных требованиях и предпочтениях.

Балансовая стоимость — стоимость объекта, отраженная в балансе предприятия или организации. Состоит из первоначальной стоимости недвижимости на момент ввода в эксплуатацию, скорректированной на все проведенные переоценки основных фондов за вычетом бухгалтерской амортизации, а также за вычетом стоимости произведенных улучшений за период эксплуатации.

Стоимость для целей налогообложения — устанавливается на основе нормативных документов, относящихся к налогообложению недвижимости.

Теоретической основой процесса оценки является система оценочных принципов.

В мировой практике принято выделять 4 группы оценочных принципов:

1. Принципы, основанные на представлениях потенциального собственника (полезность, замещение, ожидание);
2. Принципы, вытекающие из процесса эксплуатации недвижимости (вклад, остаточная продуктивность, сбалансированность, разделение);
3. Принципы, вытекающие из процесса эксплуатации недвижимости(вклад, остаточная продуктивность, сбалансированность, разделение);

4. предложение, конкуренция, соответствие, изменение внешней среды).

I группа принципов оценки

1. Принцип полезности — означает, что чем больше объект недвижимости способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость.

В экономической оценке полезность определяется величиной и сроками получения доходов или других выгод от использования объектов недвижимости, а так же от престижности.

Три подхода к оценке недвижимости раскрывают различные аспекты полезности:

A)с точки зрения сравнительного подхода, рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости выше цены сопоставимого объекта, обладающего такой же полезностью;

Б) с позиции затратного подхода, за продаваемый объект недвижимости не целесообразно платить больше, чем будет стоить строительство нового объекта аналогичной полезности в приемлемые сроки;

B)с точки зрения доходного подхода, стоимость объекта недвижимости определяется возможностями инвестирования в другие объекты аналогичной полезности, т.е. в объекты, приносящие примерно одинаковый поток доходов.

2. Принцип замещения — означает, что при наличии определенного количества однородных по полезности или доходности объектов недвижимости, самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой. Данный принцип заключается в том, что стоимость объекта недвижимости зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные или замещающие объекты.

3. Принцип ожидания - определяется тем, какой доход или какие выгоды и удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, желает получить потенциальный собственник.

Данный принцип характеризует точку зрения потенциального пользователя на будущие доходы и их текущую стоимость. Поскольку использование объектов недвижимости носит длительный характер, то оценка их рыночной стоимости в конкретном районе должна учитываться на данной территории. В этом отношении принцип ожидания заставляет оценщика более тщательно анализировать и сопоставлять влияние принципов, отражающих текущую рыночную ситуацию.

II группа принципов оценки

1.Принцип вклада — предполагает, что для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формировании полезности и стоимости объекта.

Доходность объекта недвижимости определяется комбинацией четырех групп факторов:

* земли со строениями или только земли;
* оборудования и технические средства;
* рабочая сила;
* менеджмент.

При этом стоимость каждой группы факторов зависит от того, на сколько увеличивается стоимость всего объекта недвижимости от их использования с учетом имеющихся количественных и качественных характеристик.

Иными словами вклад - это добавление в стоимость недвижимости, которая является результатом наличия конкретного фактора.

1. Принцип остаточной продуктивности - остаточная продуктивность
2. определяется как остаток дохода, отнесенный к объекту недвижимости после того, как оплачены затраты на труд, оборудование и технические средства, менеджмент. Поскольку земля со строениями не подвижна, то необходимые для эффективного функционирования объекта оборудования, технические средства, труд и менеджмент должны быть привлечены к ней. Это означает, что собственник земли сначала должен оплатить расходы по привлечению этих трех факторов, после чего оставшийся доход может быть отнесен к земле. Следовательно, земля имеет остаточную стоимость и приносить доход только тогда, когда имеется остаток после удовлетворения требований к доходам всех привлекаемых компонентов. Остаточная продуктивность объекта недвижимости, имеющего лучшее местоположение, существенно увеличивается, если оно позволяет получать дополнительные доходы за счет максимализации выручки от продажи, минимализации издержек или за счет удовлетворения потребностей потребителей.

3. Принцип сбалансированности - для каждого типа землепользования необходимы определенные компоненты объекта, оптимальное сочетание которых обеспечивает максимальную стоимость недвижимости, т.е. любому типу недвижимости соответствует такое сочетание взаимодействующих элементов, при котором объект недвижимости может быть отчужден по максимальной цене.

Для объектов недвижимости сбалансированность характеризуется экономическими показателями ёмкости и эффективности.

Емкость показывает, сколько объектов недвижимости может быть приложено к определенному земельному участку. При этом местные органы власти могут регулировать параметры недвижимости, устанавливать требования по сохранению ландшафта, охране памятников истории и культуры, по природоохранным мероприятиям.

Эффективность - определяется тем, какой уровень прибыли может обеспечить сочетание земельного участка с расположившимися на нем строениями, при реализации различных проектов застройки.

4. Принцип разделения - означает, что физические элементы недвижимости и имущественные права на них можно разделить и соединить, таким образом, чтобы достичь максимальной стоимости объекта.

Характерная цена недвижимости заключается в том, что она может быть перемещена с одного места на другое, т.е. имеет фиксированное местоположение. Поэтому, переход объекта недвижимости от продавца к покупателю происходит путем передачи прав на нее.

Чем более совершенны нормативные документы, регулирующие разнообразные права на недвижимость и их отчуждение, тем шире и динамичнее рынки недвижимости, тем ниже степень риска и рациональные затраты, связанные с приобретением недвижимости.

При разделении физических элементов недвижимости имущественных прав на них возможны следующие варианты:

A)Пространственное разделение — т.е. разделение прав на воздушное пространство, на почвенный слой земли, на подземное пространство с недрами, на водные ресурсы прибрежных полос, разбиение земельного массива на отдельные участки, разделение здания на отдельные участки, подвальное помещение и этажи.

Б) Разделение по видам имущественных прав - т.е. аренда, ограниченное использование, ипотека, внесение в уставные фонды предприятий, эмиссионное обеспечение для выпуска акций.

B)Разделение по времени владения или пользования - краткосрочная и долгосрочная аренда, бессрочное пользование, право хозяйственного ведения и оперативного управления.

IVгруппа принципов

1. Принцип спроса и предложения — означает, что цена недвижимости изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения. Он выражает взаимосвязь и взаимозависимость между растущей потребностью в объектах недвижимости и ограниченностью предложения, обусловленной природной ограниченностью земельных участков, а так же экономическими издержками на строительство или реконструкцию.

Спрос — это предоставленная на рынке платежеспособная потребность в объектах недвижимости.

Сложность анализа спроса зависит от назначения объекта недвижимости и возрастает по мере перехода от незастроенных земельных участков к имущественным комплексам.

Предложение - это количество объектов недвижимости, которое может быть выставлено на продажу при сложившемся уровне цен.

Принцип спроса и предложения объясняет большие различия в ценах на объекты недвижимости в зависимости от их целевого назначения и местоположения.

2.Принцип конкуренции — означает, что цены на объекты недвижимости устанавливаются по средством постоянного соперничества субъектов рынка, которые стремятся получить максимальную прибыль.

При этом, высокая норма прибыли стимулирует привлечение капитала на рынок недвижимости и усиливает конкуренцию.

Положительная роль конкуренции состоит в том, что только на конкурентном рынке можно определить рыночную стоимость, когда она выравнивает доходность инвестиций в разных сегментах рынка недвижимости.

Учет принципа конкуренции проявляется в том, что, если на рынке недвижимости ожидается обострение соперничества, то оценщик: либо уменьшает величину прогнозируемых доходов, либо повышает степень риска.

3.Принцип соответствия — состоит в том, что максимальная стоимость объекта недвижимости возникает тогда, когда имеется разумный уровень архитектурно однородности и совместимый характер землепользования.

Соответствие характеристик объекта недвижимости потребностям и ожиданием местного рынка обеспечивает высокий рыночный спрос на него, а, следовательно, высокую стоимость. Принцип соответствия проявляется через прогрессию и регрессию.

Эффект прогрессии — заключается в положительном воздействии внешнего окружения или соседних объектов на стоимость недвижимости.

Регрессия - имеет место:

1)Когда объект недвижимости характеризуется изменениями и улучшениями, которые не востребованы рынком, или когда внешнее окружение оказывает отрицательное воздействие на процесс эксплуатации объекта;

2)При наличии определенного соответствия назначения объекта недвижимости его местоположению с точки зрения приобретения материально-технических средств или продажи товаров и услуг.

Принцип соответствия имеет первостепенное значение при определении величины износа объекта недвижимости. Объект недвижимости, который не соответствует установившимся социально-экономическим и архитектурным стандартам, теряет в стоимости из-за функционального или внешнего износа.

1. Принцип изменяющейся внешней среды — предполагает при оценке объектов недвижимости учет возможных изменений экономических и юридических условий, при которых они используются, а так же учет внешнего окружения и перспектив развития района. Данный принцип обязательно учитывается при написании отчета об оценке по средством указания даты, на которую определена стоимость объекта недвижимости.

IV группа принципов

Принцип наиболее эффективного использования - означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости, выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями, и именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости. Оценщик делает поправку на потери при сборе платежей, анализируя ретроспективную информацию по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики и, таким образом может определить вариант, приносящий максимально возможный доход от земельного участка, не зависимо от того застроен участок или нет, и какие строения находятся на нем на дату оценки.

Наиболее эффективное использование определяется, как использование недвижимости, которое:

1. является законодательно разрешенным, т.е. соответствует юридическим нормам, включая распоряжение о соблюдении норм охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории и архитектуры, а так же благоустройству прилегающей территории;
2. физически осуществимо, т.е. размер и формы земельного участка, его транспортная доступность, имеющиеся строения позволяют реализовывать выбранный вариант использования;

3)финансово обосновано с точки зрения окупаемости инвестиционного капитала, т.е. использование обеспечивает доход, превышающий капитальный затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства;

4)обеспечивает наивысшую стоимость или доходность недвижимости;

Наиболее эффективное использование рассматривается в два этапа:

1. если участок свободен от строений, то определяется, какой объект наиболее эффективно построить с учетом правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений, а так же с учетом перспектив развития района.
2. если на земельном участке уже имеется застройка, то вариантами наиболее эффективного использования могут быть: ремонт, модернизация или реконструкция.

Сложившееся использование будет продолжаться о тех пор, пока стоимость земли не превысит общую стоимость земли и построек при текущем использовании за вычетом затрат по сносу имеющихся сооружений.

В последнем случае, вариантом наиболее эффективного использования станет снос имеющихся строений.

Таким образом, объекты недвижимости в случае изменения эффективности могут изменять свое назначение. Это происходит как в результате износа зданий, так и под воздействием тенденций на рынке недвижимости.

Наиболее эффективное использование может развиваться с течением времени под влиянием различных рыночных стандартов и внешних изменений.

На практике данный принцип является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости, и строиться заключение о ее величине.

Существующие на сегодня в России административные ограничения и зонирования часто не отражают требований развивающегося рынка недвижимости, и поэтому фактическое использование земельного участка с улучшениями часто не соответствует наилучшему варианту.

Все вышеперечисленные принципы оценки недвижимости тесно взаимодействуют и в зависимости от вида и специфики оцениваемого объекта, от используемого метода оценки могут играть основную или вспомогательную роль.

Эти принципы представляют собой теоретическую основу оценки стоимости объектов недвижимости.

На них базируются три фундаментальных подхода к оценке недвижимости:

* затратный;
* доходный;
* сравнение продаж.

1.2 Характеристика основных подходов и методов оценки недвижимости

Как было сказано ранее, существую три основных подхода к оценке недвижимого имущества: затратный, доходный и сравнительный. Далее в работе будут рассмотрены преимущества и недостатки, а также подробная методика проведения каждого из данных методов.

Доходный подход к оценке недвижимого имущества

Доходный метод оценки отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками.

Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется, как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению с рыночным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора по недвижимости, как источники дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор.

Доходный метод оценки тесно связан с рыночным и затратным методами.

Основным недостаткам метода является то, что он в отличие от двух других методов оценки основан на прогнозных данных.

Структура доходного подхода

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. за время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости.

Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управлении, после чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевом показателе относительно первоначальной стоимости, т.е. так называемая величина реверсии.

На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость по средством методов прямой капитализации или дисконтирования денежного потока.

Выбор способа капитализации определяется характером и качеством ожидаемых доходов.

Прямая капитализация используется, если прогнозируются постоянные или плавно изменяющиеся доходы. Если динамика изменения дохода значительна, или эти изменения носят не регулярный характер, то используется дисконтирование денежного потока.

Если в перспективе ожидается неопределенная ситуация относительно будущих доходов, то целесообразно использовать метод прямой капитализации, опираясь на ретроспективные и текущие данные по продажам и арендным соглашениям применительно к объектам аналогам.

По методу прямой капитализации, величина стоимости определяется с использованием только двух переменных:

1. Спрогнозированная величина чистого годового дохода;
2. соответствующая ставка капитализации.

Основой метода является тот факт, что в условиях свободного и конкурентного рынка, отношение значений арендного дохода к ценам продажи для каждого из выявленных объектов недвижимости одинакового использования распределяются вокруг определенной величины, которая и является основным индикатором для выбора ставки капитализации.

Таким образом, стоимость определяется делением спрогнозированного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации, которая выявляется на основе ретроспективной и текущей информации о продажах или рассчитывается, как ставка дохода на капитал.

Ставка капитализации

Используется в методе прямой капитализации:

(1)



Где:

V — стоимость;

NOI — величина ожидаемого чистого операционного годового дохода;

R - Ставка капитализации.

Ставка капитализации включает в себя ставку дохода на капитал и норму возврата, учитывающего возмещение первоначального вложенных средств.

Ставка капитализации, прежде всего, отражает риски, которыми подвергаются средства, вкладываемые в данный актив.

Ставка дисконтирования (норма прибыли или норма отдачи)

Используется в методе дисконтированного денежного потока:

V=У NOI1/(1+i)1+FV/(1+i)n (2)

Где:

i — ставка дисконтирования;

FV — цена перепродажи объекта недвижимости в конце периода владения (реверсия);

N — период владения;

1 — номер платежного периода.

В данном случае стоимость определяется, как сумма текущих стоимостей доходов за каждый период и реверсии, рассчитанной по соответствующей ставке.

Ставка дисконтирования иначе называется нормой отдачи инвестиций. Эта величина так же характеризует эффективность капитальных вложений.

Она учитывает весь совокупный доход, приводя в соответствие по факторам времени и риска первоначальные инвестиции и реальный экономический эффект.

Ставку дисконтирования следует рассматривать с учетом того, что рынок капитала, рынок ценных бумаг и рынок недвижимости представляют собой единую систему инвестиционных инструментов.

Выбор ставки дисконтирования основан на анализе доступных альтернативных вариантов инвестиций с сопоставимым уровнем риска, т.е. подобная ставка рассматривается как альтернативная стоимость капитала.

Методы расчета ставки капитализации выбираются в зависимости от конкретных условий, в которых функционируют объект оценки, наиболее значительными из них являются:

1. Информация о доходах и ценах на основе репрезентативной выборки по сопоставимым объектам.
2. Источники и условия финансирования сделок.

3.Возможность корректного прогноза стоимости объекта в конце прогнозного периода.

Существуют следующие методы определения общей ставки капитализации:

* Метод анализа рыночных аналогов;
* Методика покрытия долга DCR;
* Метод связанных инвестиций по финансовым компонентам;
* Метод связанных инвестиций по физическим компонентам;
* Метод Ринга;
* Метод Инвуда;
* Метод Хосколъда.

Применение техники остатка

Техника остатка использует положение из классической теории экономики земли о том, что доход, приписываемый земле, является остатком от общего дохода, приносимого прочими объектами, после того как из этого общего дохода вычли все составляющие для удовлетворения остальных факторов производства.

Таким образом, доход, приходящийся на земельный ресурс, носит остаточный характер и соответствует так называемой земельной ренте при условии, что все прочие ресурсы экономически стабилизированы.

Техника остатка для оценки земли позволяет определить стоимость различных интересов, объединенных в доходной недвижимости:

* физических;
* финансовых;
* правовых.

Использование техники остатка для оценки всех сопоставляющих, помимо земли, носят формальный характер, но успешно используется при экономическом анализе доходной недвижимости.

Исходными величинами являются:

1. общий чистый годовой доход;
2. ставки доходности;
3. стоимость одной из составляющих.

Сначала определяется доход, необходимый для привлечения инвестиций в составляющую с известной стоимостью путем умножения соответствующей ставки капитализации на величину стоимости.

Затем определяется доход, который приходится на вторую составляющую, путем вычитания дохода по первой составляющей из общего дохода. Доход для второй составляющей капитализируется в ее стоимость.

Наиболее распространенно применение техники остатка при анализе наиболее эффективного использования земли и при ее оценке в случаях, когда отсутствует информация о продажах свободных земельных участков.

Оценка земельного участка с помощью техники остатка целесообразна, когда имеющиеся на нем постройки достаточно новые, т.е. когда определение стоимости строительства не составляет труда, а износ не значителен.

Техника остатка для оценки здания используется, когда применение затратного метода проблематично.

При этом для оценки земли имеется достаточно данных о продажах сопоставимых свободных участках.

Затратный подход к оценке недвижимого имущества

Затратный подход определяет стоимость недвижимости, как сумму остаточной стоимости зданий и земельного участка. Затратный подход основывается на сравнительном анализе, который позволяет определять затраты необходимые для воссоздания объекта недвижимости, представляющего точную копию оцениваемого объекта или замещающего по назначению. Рассчитанные затраты корректируются на фактический срок эксплуатации в состоянии и полезности оцениваемого объекта.

Затратный подход содержит элементы рыночной оценки, поскольку участники рынка соотносят стоимость приобретенного объекта с потенциально - необходимыми затратами на строительство нового здания. При оценке недвижимости затратным подходом оценщик учитывает влияние варианта оптимальной полезности объекта на его итоговую стоимость. В процессе оценки определяются прямые и косвенные затраты необходимые для строительства существующего здания и создание инфраструктуры участка, которые суммарно представляют стоимость нового здания на дату оценки, а также учитывается предпринимательская прибыль. Затем рассчитывается общий накопленный износ, на величину которого уменьшается полная стоимость здания для получения остаточной стоимости. Полученная сумма стоимости здания и земельного участка представляет собой стоимость оцениваемой недвижимости.

Оптимальной сферой применения затратного подхода является:

1. определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих не значительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию участка;

1. определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости, когда имеется надежная информация для расчета износа;
2. определение рыночной стоимости старых проектов и объектов специального назначения;
3. определение рыночной стоимости объектов, с которыми редко заключаются рыночные сделки;
4. определение рыночной стоимости объектов недвижимости не поддающихся оценки методом доходного подхода.

Затратный подход требует, чтобы земля и здания оценивались раздельно, что позволяет отделить элементы неподлежащие страхованию при оценке в целях страхования. Затратный подход имеет большое значение для принятия решения об экономической целесообразности, строительство пристроек или реконструкции здания. Для этого предполагаемые затраты сопоставляются с ожидаемым расчетом доходов или возможной ценой продажи модернизированного здания. Затратный подход используется для определения оптимального числа строений и устранения неоправданной избыточности. Расчетная стоимость строительства является основным элементом технико-экономического обоснования инвестиционных решений лежащих в основе планов землепользования. Затратный подход целесообразно использовать, если здание старое, либо не представляет наиболее эффективный вид использования участка, как незастроенного. В таком случае оценщику сложно достоверно оценить физический, функциональный и внешний износ строения.

Затратный подход сложно использовать для оценки предпринимательской прибыли, если полностью отсутствуют данные или они не однородны. Если оценка объектов недвижимости проводится в целях инвестирования, то применимость затратного подхода осложняется тем что он не учитывает временный разрыв в

получении законченного перестроенного здания. Затратный подход не обеспечивает необходимость надежности результата, если промежуточные расчеты не перепроверяются рыночными данными. Затратный подход дает результат стоимости объекта недвижимости с безусловным правом собственности. Поэтому чтобы оценить недвижимость, сданную в аренду необходимо сделать соответствующие корректировки.

Оценщик вносит корректировки на конкретные имущественные права подлежащие оценке, а также на дополнительные расходы, возникающие при простоях помещения.

Полная восстановительная стоимость — это восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат необходимых для начала эксплуатации активов и отражаемая в балансовой стоимости. В основе определения восстановительной стоимости лежит расчет затрат связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительства принято выделять прямые и косвенные затраты.

Выделяют следующие методы сравнительного подхода:

1. Метод сравнительной единицы, предполагает расчет стоимости строительства единицы (1кв. м или 1куб. м аналогичного здания). Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности). Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения. Для определения величины затрат используются различные справочные и нормативные материалы (укрупненные показатели стоимости строительства и укрупненные показатели восстановительной стоимости).

Со = С1м2 X So X Кп X Кн X Км X Kb X Кпз, где(4)

Со - стоимость оцениваемого объекта;

С 1м2 - стоимость 1м2 типичного сооружения на базовую дату;

So — площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);

Кп — коэффициент, учитывающий возможное не соответствие данных по площади объекта полученных в БТИ и строительной площади (Кп =1,1 — 1,2);

Кн — коэффициент, учитывающий имеющееся не соответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта Кн=1);

Км — коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

Кв — коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ в период между базовой датой и датой на момент оценки;

Кпз — коэффициент, учитывающий прибыль застройщика.

Важным этапом при использовании метода сравнительной единицы является выбор типичного объекта аналога. Для этого необходимо учитывать:

а)единое функциональное назначение;

б)близость физических характеристик;

в)сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов;

г)иные характеристики.

Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичного объекта, а близкого аналога, то рассчитанная стоимость объекта является стоимостью замещения.

2. Метод разбивки по компонентам, предполагает расчет стоимости всего здания, как сумму стоимостей его отдельных строительных компонентов ( фундаментов, стен, перекрытий и т.д.). стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат необходимых для устройства единицы объема по формуле:

Сзд = [У1nVi Ч Ci] Ч Кн (5)

Сзд — стоимость строительства здания в целом;

Vi - объем итогового компонента;

Ci - стоимость единицы объема;

п — количество выделенных компонентов здания;

Кн - коэффициент, учитывающий имеющиеся несоответствия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта Кн=1) .

Существует несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:

а)Метод субподряда, основан на том, что генеральный строитель нанимает субподрядчиков для качественного и быстрого выполнения части строительных работ, затем рассчитываются суммарные затраты по всем субподрядчикам.

б)Метод разбивки по профилю, аналогичен методу субподряда и основан на расчете затрат на наем отдельных специалистов.

в)Метод выделения затрат, предполагает использование разных единиц сравнения для оценки различных компоненты зданий, после чего эти оценки суммируются.

3. Метод количественного обследования, основан на детальных количественных и стоимостных расчетах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е составляется количественная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная развитость данного рынка, а так же тот факт, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями делают применение этого подхода не целесообразным.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости:

1. Принцип спроса и предложения
2. Принцип замещения
3. Принцип вклада

На основе этих принципов в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

После анализа рыночной ситуации относительно сделок купли-продажи объектов недвижимости рассматриваемого типа необходимо определить единицу сравнения и основные показатели (элементы) сравнения, существенно влияющие на стоимость оцениваемого объекта недвижимости. Исходя из этого, формулируется основное правило корректировок при реализации метода сравнения продаж. Корректируется цена продаж сравниваемого объекта недвижимости для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

В зарубежной и отечественной практике выделяют 9 основных элементов сравнения:

1. Переданные права собственности на недвижимость
2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости
3. Условия продажи (частота сделки)
4. Динамика сделок на рынке (дата продажи)
5. Местоположение
6. Физические характеристики
7. Экономические характеристики
8. Отклонение от целевого использования
9. Наличие движимого имущества

Последовательность и измерение корректировок

Первые четыре корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново. При этом необходимо соблюдать указанную очередность первых четырех элементов сравнения. Последующие (после четвертого элемента) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

Допустимы корректировки, как в % так и в денежных суммах; возможно одновременное использование корректировок в % и в денежных суммах. Посторонние модели в стоимости оцениваемого объекта недвижимости связывающие единицы сравнения с элементами сравнения расчет корректировок по выбранным элементам сравнения и применение этой модели к объектам сравнения для расчета корректировочных цен продаж объектов сравнения предполагает применение соответствующего метода выполнения корректировок. Имеется целый ряд такого рода методов, наиболее распространенными являются следующие:

1. Анализ парного набора данных. Цены продажи сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения кроме одного, по которому и проводится анализ.
2. Анализ вторичного рынка. Применяется, когда рыночная информация по продажам не дает возможности оценщику провести анализ парного набора данных. В этом случае определение величины корректировок базируется на рыночных данных, не относящихся не посредственно к рассматриваемому объекту оценки и объектам сравнения.
3. Качественный анализ. Применяется, когда надежные рыночные данные не позволяют оценщику проанализировать парный набор данных, а также при необходимости проведения экспресс расчета оценки объекта недвижимости.
4. Этот метод основывается на ранжирование качественных характеристик (элементах сравнения) в категориях типа: значительно лучше; немного лучше; равной; немного хуже; значительно хуже.

Применение поправок

Поправки классифицируют по двум направлениям: исходя из причин, вызывающих необходимость расчета поправок (коммерческие и параметрические), и по методологии расчета (коэффициентные и денежные). Суть коммерческих поправок состоит в уравнении цен объектов аналогов с базисом, определяемый оценщиком стоимости объекта оценки.

К наиболее часто встречающимся коммерческим поправкам относят поправки на НДС, торг, дату продажи, права собственности, рыночные условия, условия финансирования. Все остальные, начиная с местоположения и заканчивая поправками на физические различия в сравниваемых объектах,- категории параметрических. Классификация поправок определяет приоритетность внесения таковых к ценам объектов аналогов.

Среди коммерческих и параметрических поправок некоторые могут быть рассчитаны как в виде коэффициентных так и в виде денежных, поэтому следует придерживаться следующего правила: сначала к ценам объектов-аналогов вносятся коммерческие коэффициентные, затем коммерческие денежные; далее осуществляют внесение параметрических поправок в таком же порядке. Возможность игнорирования данного правила может иметь место в том случае, когда все поправки рассчитаны в виде денежных или коэффициентных.

Процентные поправки

Вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные поправки.

1. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1га,единицу плотности, 0,1), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различия в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения можно отнести поправки, но качественные характеристики, а так же поправки, рассчитанные статистическими методами.

2.Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, применяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимые к цене проданного объекта самого в целом следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и др.).

Расчет и внесение поправок.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие: 1.методы, основанные на анализе парных продаж; 2.экспертные методы расчета и внесения поправок; 3. статистические методы.

Методы парных продаж

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположение), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на выше упомянутую характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога.

Ограниченность применения данного метода объясняется стоимостью подбора объектов парной продажи поиском и проработкой большого количества информации.

Экспертные методы расчета и внесения поправок Основу экспертных методов расчета и внесения поправок составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Обозначим стоимость объекта оценки X, а цену продажи сопоставимого аналога примем равной 1,0, тогда:

1. Если оцениваемый объект лучше аналога на 15%, тогда цена аналога должна увеличиться на те же 15%:

Х=1,0+15%\*1,0=1,0\*(1+0,15)=1,15;

1. Если оцениваемый объект хуже аналога на 15%, цена аналога уменьшиться:

Х=1,0-15%\*1,0=1,0\*(1,0-0,15)=0,85;

1. Аналог лучше оцениваемого объекта на 15%, тогда цена аналога должна уменьшиться:

1,0=х+15%\*х=х(1,0+0,15),х=0,87;

4.Аналог хуже оцениваемого объекта на 15%, тогда цена аналога должна вырасти:

1,0=х-15%\*х=х\*(1,0-0,15),х=1/0,85=1,18.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок

Суть метода корреляционно — регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями, каких либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборов из базы данных.

При оценке на основе соотношения дохода и цены продажи в качестве единицы сравнения используются:

1). Валовой рентный мультипликатор (ВРМ);

2). Общий коэффициент капитализации (ОКК).

Валовой рентный мультипликатор - это отношение продажной цены к потенциальному валовому доходу или к действительному валовому доходу для применения валового рентного мультипликатора, необходимо:

1. оценить рыночный валовой доход приносимый объектом;
2. определить отношение валового дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогам;

3.умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение валового рентного мультипликатора по аналогам. Вероятная цена продажи оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

Цоб = ПВДо Ч ВРМа = ПВДо Ч [У(Цi /ПВДia]/m (6)

Цоб - вероятная цена продажи оцениваемого объекта;

ПВДо - валовой доход от оцениваемого объекта;

ВРМа - усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;

Цia -цена продажи итого сопоставимого аналога;

ПВДia - потенциальный валовой доход итого сопоставимого аналога;

т — количество отобранных аналогов.

Валовой рентный мультипликатор не корректируют на удобство или другие различия между объектом оценки и сопоставимыми аналогами, так как в основу его расчета положены фактические арендные платежи, и проданные цены в которых уже учтены указанные различия.

Данный метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:1 - может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;

2-е полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогам;

3 - не учитывает вероятную разницу чистых операционных доходов сравниваемых объектов;

Общий коэффициент капитализации, основные этапы расчета стоимости объекта:

1.подбор сопоставимых (в том числе по степени риска и дохода) продаж в данном сегменте рынка недвижимости;

2.общий усредненный коэффициент капитализации (ОКК) определяет отношение чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога его продажной цене;

Ккап = [Уm1 (ЧОДia / Цia] /m (7)

Ккап - общий коэффициент капитализации;

ЧОДга - чистый операционный доход итого сопоставимого аналога; Ща — цена продажи итого сопоставимого объекта; т — кол-во отобранных аналогов

3.далее будет определяться вероятная цена продажи объекта оценки по формуле:

Цоб = ЧОДо ч Ккап = ЧОДо ч [Уm1( ЧОДia ч ia)]чm (8)

ЧОДо - чистый операционный доход оцениваемого объекта

Использование метода валовой ренты

Данный метод можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж, он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным доходом от сдачи ее в аренду. Чем выше рентный доход, тем выше цена продажи, эта взаимосвязь измеряется через валовой рентный мультипликатор как отношение цены продажи рентному доходу. Метод валовой ренты применим к оценке доходной недвижимости широко реализуемой на рынке.

Этапы метода валовой ренты

1.Расчет валового рентного мультипликатора:

а)формирование перечня объектов недвижимости сопоставимых с оцениваемым объектом и расположенных в том же районе;

б)расчет по средствам деления цены продажи каждого сопоставимого объекта на величину соответствующей арендной плате для получения значений валового рентного мультипликатора;

в)согласование полученных значений мультипликатора для определения его единого значения или диапазона значений которые могут быть применены к оцениваемому объекту.

2.Расчет величины рыночного рентного дохода для оцениваемого объекта недвижимости:

а)определение сопоставимых по уровню арендной платы сравниваемых объектов недвижимости.

б)анализ сравниваемых объектов по основным характеристикам сравнения соответствующих характеристикам объекта оценки;

в)расчет необходимой корректировки для получения значения рыночного рентного дохода для оцениваемого объекта;

3.Расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости:

а) умножение расчетной величины рыночного рентного дохода для оцениваемого объекта недвижимости, на соответствующее значение мультипликатора полученного на первом этапе.

2. Практическая часть

2.1 Описание объекта недвижимости

Таблица 1

Описание объекта недвижимости для целей оценки

|  |  |
| --- | --- |
| Характеристика объекта | Примеры |
| Сегмент рынка | Рынок жилых помещений |
| Текущее использование | Квартира |
| Вид данных | Оценка |
| Юридическое описание: |  |
| Регион | Саратовская область |
| Район | Г.Маркс |
| Адрес | Ул.Проспект Ленина д.30 кв.30 |
| Право собственности на здание | Полное право собственности |
| Право собственности на земельный участок | Право пользования |
| Участок |  |
| Площадь участка | 141 м2 |
| Зона | Жилые помещения |
| Форма | Прямоугольная |
| Топография | Ровный |
| Состояние участка | Имеется посадка |
| Неблагоприятные условия окружающей среды | Затопление, ветер |
| Транспортная доступность участка  (выбор нескольких значений) | Пересечение главной и второстепенной дороги |
| Качество дорог | С твердым покрытием |
| Состояние дорог | Удовлетворительное |
| Доступные инженерные коммуникации | ЛЭП, водопровод, газопровод, сети канализации, телефонная сеть |
| Здания | |
| Год постройки | 1989 год |
| Первоначальная балансовая стоимость | 60000рублей |
| Год последнего капитального ремонта |  |
| Количество этажей | 1 |
| Общая площадь | 141 м2 |
| Полезная площадь | 135 м |
| Площадь застройки | - |
| Техническое состояние | Удовлетворительное (21-49%) |
| Фундаменты | Железобетонные |
| Стены | Ж/б плиты |
| Колонны и столбы | - |
| Перекрытия | Ж/б плиты |
| Кровля | Двухскатная покрытая жестью |
| Степень огнестойкости | 2 |
| Коммунальные услуги | Электроснабжение, вода, телефон, газовое локальное отопление, канализация |
| Дополнительные постройки | - |
| Дополнительные удобства | - |

|  |  |
| --- | --- |
| **Помещения** | |
| Размещение в здании | Этаж |
| Отделка | Сделан косметически ремонт |
| Вход | Со двора |
| Вид из окон | На улицу |
| Количество телефонных линий | 1 |
| **Сведения о доходах** | |
| Вид арендной платы | Все помещение |
| Вид договора аренды по сроку | Помесячные |
| Вид арендной платы | Постоянная |
| Ставка аренды | 3000рублей |
| Количество платежей в году | 12 |
| Потери арендной платы | 1460 |
| Операционные расходы, всего, в т. ч.: | 1460 |
| налоги | 460 рублей |
| страховые взносы | - |
| капитальный и текущий ремонт | 500 рублей |
| коммунальные услуги | 500рублей |
| содержание территории | - |
| заработная плата персонала | - |
| расходы на управление | - |
| обеспечение безопасности | - |
| прочие | - |
| Дата оценки | 01.04.2009 г. |
| Вид оцениваемой стоимости | Рыночная |
| Стоимость | 850000рублей |

|  |  |
| --- | --- |
| Дата предложения/продажи | 06.05.2009 |
| Цена предложения | 1000000 |
| Цена продажи | 900000 |
| Условия продажи | Рыночные |
| Условия финансирования | Рыночные |
| Доля заёмных средств | 20% |
| Сумма займа | 180000 |
| Норма процента | 2% |
| Описание местоположения объекта | |
| Время до центра на общественном транспорте | 14 минут |
| Время до центра на личном транспорте | 2,5 минуты |
| Расстояние до остановок общественного транспорта | 200 метров |
| Ближайший город | Энгельс |
| Расстояние до ближайшей автомагистрали | 1000 метров |
| Расстояние до ж/д станции | 70 километров |
| Ближайшее окружение | |
| Границы окружения | Жилые многоквартирные дома |
| Типичное использование окружения | Жилая недвижимость |
| Основной тип застройки | Уличная |
| Основной тип зданий | Жилые многоквартирные дома |
| Качество застройки | 1985-1995 |

|  |  |
| --- | --- |
| Полнота застройки | 60% |
| Этажность застройки | Многоэтажная |
| Социальная инфраструктура | Детский сад, аптека, школа |
| Объекты повышенной опасности | - |
| Благоустройство территории | Тротуары, освещение |
| Источник информации | Администрация Марксовского Муниципального образования, отдел архитектуры |

* 1. Расчёт стоимости объекта недвижимости затратным подходом

Таблица 2

Оценка стоимости объекта недвижимости затратным подходом

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № строки | Расчётные показатели | Значение показателя |
| 1. | Стоимость земельного участка, тыс.руб. | 2090,47 |
| 2. | Восстановительная стоимость здания, тыс. руб. | 3358,76 |
| 3. | Прибыль застройщика, тыс. руб. | 1007,63 |
| 4. | Итого затрат на строительство, тыс. руб. | 4366,39 |
| 5. | Устранимый физический износ (элементы с коротким сроком жизни), тыс. руб. | 69,86 |
| 6. | Неустранимый физический износ (элементы с коротким сроком жизни), тыс. руб. | 74,23 |
| 7. | Неустранимый физический износ (элементы с долгим сроком жизни, тыс. руб. | 986 |
| 8. | Итого физический износ, тыс. руб. | 1130,1 |
| 9. | Устранимый функциональный износ, тыс.руб. | 255,26 |
| 10. | Неустранимый функциональный износ, тыс. руб. | 644,82 |
| 11. | Итого функциональный износ, тыс. руб. | 900,15 |
| 12. | Внешний (экономический) износ, тыс. руб. | 423,20 |
| 13. | Общий накопленный износ, тыс. руб. | 2453,72 |
| 14. | Оценка стоимости недвижимости затратным подходом, тыс. руб. | 4003,14 |

Стоимость 1 м2 жилых помещений составляет 34030 рублей

Стоимость 1м2 городских земель под жилым помещением составляет 14826 рублей.

Расчеты к таблице 2

1.Стоимость земельного участка = Сзем х S3eM (руб)

Где: Сзем - стоимость единицы земельной площади земли; S3eM - площадь земельного участка. = 141Ч14826= 2090466,00 рублей

2. Восстановительная стоимость здания:

Св-ая =Сп.ая-И(руб)

Где: Св-ая - восстановительная стоимость; С„-ая - первоначальная стоимость; И-размер износа.

* 1. Первоначальная стоимость

Сn-M = CK6\*SKe (рУб)(11)

Где:

Сп-ая - первоначальная стоимость;

Скв — стоимость единицы жилых помещений;

SKe - площадь жилых помещений. = 34030 х141 = 4798230,00 (руб)

2.2 Расчёт износа

Износ = фактический срок службы ч экономический срок службы Ч100 = 21ч70Ч100 = 30%

Итого восстановительная стоимость = 4798230,00 – 30% =3358761 ,00 (руб)

3. Прибыль застройщика

Св-ая Ч30%(13)= 3358761,00 \* 0,3 = 1007628,30 (руб)

1. Итого затрат на строительство

Ce.M + Прибыль застройщика (14) = 3358761,00 + 1007628,30 = 4366389,3 (руб)

5. Устранимый физический износ (элементы с коротким сроком жизни)

Итого затрат на строительство

Св-ая +Прибыль застройщика (15)= 4366389,3 Ч 0,016 = 69862,23 (руб)

6. Неустранимый физический износ (элементы с коротким сроком жизни)

Итого затрат на строительство

1,7% (16)= 4366389,30 Ч 0,017 = 74228,62 (руб)

1. Неустранимый физический износ (элементы с долгим сроком жизни)

Cв-ая Ч 29,4% (17)= 3358761 ,00 \* 0,294 = 986005,73 (руб)

8. Итого физический износ

п. 5 +п.6 +п.7(18)= 69862,23 +74228,62 +986005,73 = 1130096,58 (руб)

9. Устранимый функциональный износ

Св-ая Ч 7,6% (19)= 3358761 ,00 Ч 0,076 = 255265,84 (руб)

1. Неустранимый функциональный износ

Св-ая Ч19,2% (20)=3358761 ,00 Ч 0,192 = 644882,11 (руб)

1. Итого функциональный износ

п.9+п.10 (21)=255265,84+ 644882,11 = 900147,95 (руб)

12. Внешний (экономический) износ

Cв-ая Ч 12,6% (22), 3358761,00 Ч 0,126 = 423203,87 (руб)

1. Общий накопленный износ

п.8 + п.11 + п.12 (23)

1130096,58 + 900147,95 + 423203,87 = 2453718,4 (руб)

14. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом

п.1+ п.4-П.13 (24)

090466,00 +4366389,3 - 2453718,4 = 4003136,90 (руб)

2.3 Отчёт об оценке

Наименование объекта, выполнившего отчёт и его адрес: Федеральное Государственное Унитарное Предприятие "Саратовская техническая инвентаризация" Марксовский филиал г. Маркс, ул. Ленина д. 83

Дата оценки: "04" апреля 2010 г.

Цель отчёта: Согласование итоговой величины стоимости объекта недвижимости.

1. Сведения об объекте оценки

Адрес объекта оценки: Ул. Проспект Ленина д. 30 кв.30

Тип объекта недвижимости: Жилая недвижимость

Цель оценки: Определить рыночную стоимость объекта недвижимости Оцениваемые права:

-земельный участок: право пользования;

-улучшения: право собственности.

Правоустанавливающий документ: Свидетельство о государственной регистрации права на недвижимое имущество

Текущее использование объекта: жилая недвижимость

Наиболее вероятные покупатели: физические лица

Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом: 4003136,90 рублей (четыре миллиона три тысячи сто тридцать шесть рублей, девяноста копеек)

Окончательное заключение о рыночной стоимости объекта: 4003136,90 рублей (четыре миллиона три тысячи сто тридцать шесть рублей, девяноста копеек)

2. Анализ среды местоположения объекта оценки

Климат: Умеренный континентальный

Осадки: Дожди, снегопады, град: периодичность, среднегодовое и среднемесячное количество осадков по сезонам в норме.

Преобладающее направление ветров: юго-западное

Зоны затопляемости: скопление талых вод

Подземные воды: присутствуют

Природные ресурсы: отсутствуют

Состояние окружающей среды

Атмосфера: удовлетворительное

Водные ресурсы: удовлетворительное

Почвы: хорошее

3. Анализ местоположения объекта

Границы: Жилые многоквартирные дома

Полнота, тип и состояние застройки: уличные застройки, состояние удовлетворительное, полнота свыше 60%

Местоположение и транспортная доступность объекта: время до центра на общественном транспорте 14 минут, расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта 200 метров. Пересечение главной и второстепенной дорог.

Развитость инженерной инфраструктуры: ЛЭП, водопровод, газопровод, сети канализации, телефонная сеть

Состояние окружающей среды: хорошее

4. Заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости

Затратный подход, использованный для расчёта стоимости объекта недвижимости дал следующий результат : стоимость оцениваемого объекта недвижимости составила 4003136,90 рублей (четыре миллиона три тысячи сто тридцать шесть рублей, девяноста копеек)

Исходя из первичных данных в отчёте на дату оценки объект имеет рыночную стоимость: 4003136,90 рублей (четыре миллиона три тысячи сто тридцать шесть рублей, девяноста копеек)

Заключение

Экономика России находится на стадии своего "становления". Это связано, прежде всего, с переходом от централизованной экономики времен СССР к рыночной экономике. Ввиду этого большинство объектов жилой недвижимости не были оценены на рыночных условиях, а оценивались исключительно по государственной инвентаризационной стоимости. Однако, для эффективного проведения купли-продажи и прочих операций, связанных с недвижимым имуществом, государственная стоимость не подходит. Это и послужило своеобразным катализатором развития оценочной деятельности. Первоначально российские эксперты-оценщики использовали исключительно опыт своих зарубежных коллег, однако, на современной стадии в России разработаны собственные положения, стандарты и методики проведения оценочной деятельности.

В настоящее время в России действует система сертификации оценщиков недвижимости, поддерживаемая НУЦ - независимым учебным центром "Качество", центром которой является НО - независимая организация "Фонд", "Европейский институт сертификации".

НУЦ "Качество" как орган сертификации аккредитован в Германской организации по аккредитации органов сертификации персонала (TGA) в соответствии с ISO/IEK17024 на срок до 17 апреля 2011 года.

Как и в зарубежной практике, в России наибольшее распространение среди оценщиков получил затратный подход к оценке.

Эффективность данного метода обусловлена отсутствием необходимости в анализе рыночной ситуации, как в сравнительном подходе. Для данного подхода принципиальна отдельная оценка стоимости земли и строений, что делает его более эффективным улучшениями или без них, а также высчитать сумму износа. Для всех перечисленных пунктов необходима только информация о дате ввода здания в эксплуатацию.

В отличие от доходного подхода, в затратном подходе не требуется прогнозирование возможного потока дохода, не требуется анализ развития рынка недвижимости.

Всё это заметно упрощает процесс оценки и вынесения окончательной величины стоимости объекта.

Список использованной литературы

1. Горемыкин В.А. "Экономика недвижимости", Учебник - 2-е издание, перераб.и доп. - Москва: Издательско-книготорговый центр "Маркетинг", 2002г.
2. Стерник Г.М "Технология анализа рынка недвижимости" - Москва, 2005г.
3. Журнал (№6) " Жилищное строительство" - Москва, 2001г.
4. Портал www.irn.ru "Индикаторырынка недвижимости"
5. Гришаев СП. "Ваше право собственности на жилой дом или квартиру", М.,1995
6. "Законодательные основы риэлтерской деятельности", М.,1995
7. Калачева С.А. "Арендные сделки", М., 1996
8. Коган Э.Э. "Правовые основы лизинга ", "ЭКО", 1996; №3

9."Комментарий части первой Гражданского кодекса для

предпринимателей " М.,1996

10.Лаврухин О. "Рынок недвижимости ", "Бизнес ", 1996; №11

1. Павлов П. "Основные принципы регистрации прав на недвижимое имущество ", "Российская юстиция ", 1995; №5
2. "Аренда жилых и нежилых помещений", "Сборник нормативных документов с комментариями ",М., 1996

13."Сделки с недвижимостью", Библиотечка "Российской

газеты", 1996; №20

14.Суханов Е. "Сделки с недвижимостью", "Экономика и жизнь",

1996; №21

15.Трутнева Э.К "Недвижимость: парадоксы закона и логика права ",

"ЭКО", 1995; №5

16.Филатов А.А. "Лизинг: правовые аспекты", "Деньги и кредит",1995; №8