Введение

Деление имущества на движимое и недвижимое берет свое начало со времен римского права. Общеизвестно, что недвижимое имущество является базой, без которой невозможно существование ни одного развитого общества и государства. Рассмотрим различные трактовки понятия «недвижимое имущество». «Недвижимое имущество – это любое имущество, состоящее из земли, а также зданий и сооружений на ней». «Недвижимое имущество – это реальная земельная и вся материальная собственность.

Включает все материальное имущество под поверхностью земли, над ее поверхностью или прикрепленное к земле». «Недвижимыми имуществами признаются по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги». Во всех приведенных определениях речь идет о земле и всем, что неразрывно с ней связано. Но необходимо уточнить сущность понятия «недвижимость». Под недвижимостью понимают материальный объект, созданный природой (земельный участок) или руками человека (здания строения, сооружения), то есть принимают во внимание физическую суть объекта собственности.

Понятие «недвижимость» и «недвижимое имущество» больше определяют правовые отношения, чем характеризуют физический объект, который необходимо именовать как «объект недвижимости». Оценка недвижимости - наука прикладного экономического анализа, цель которого заключается в выявлении наиболее эффективного с экономической точки зрения использования объекта, в исследовании спроса и предложения на соответствующем рынке, а также в разработке модели оценки объекта, которая прогнозировала бы наиболее вероятную цену его продажи. Оценка рыночной стоимости – итоговое значение рыночной стоимости имущественных прав на оцениваемый актив как наиболее вероятного значения цены. Одним из главных преимуществ при продаже квартиры является правильно определенная цена на нее.

Задача собственника – попасть в конъюнктуру рынка, предложить квартиру по стоимости, адекватной той, которую просят за аналогичную недвижимость. Для этого необходимо оценить имеющуюся недвижимость, используя услуги оценщика. Услуги оценщика практически не востребованы в том случае, когда квартира выставляется на продажу. Очень важна оценка стоимости недвижимости, в том числе оценка недвижимости под залог, оценка стоимости жилья для ипотечного кредитования, оценка имущества и обеспечения кредитования под залог. Оценка недвижимости необходима тогда, когда решается вопрос по суду и когда заключается ипотечный договор или выдается любой кредит под залог недвижимости.

Оценка недвижимого имущества требует специального образования, подготовки и опыта и поэтому выполняется профессионалом, имеющим соответствующую лицензию. Смысл оценки состоит в том, чтобы показать реальную стоимость объекта. Ведь цена объектов недвижимости может вырасти или упасть в зависимости от различных условий и обстоятельств рынка. В данной работе студент выступает в роли оценщика. Оценщик может оценивать несколько видов стоимости.

Каждая оценка основывается на определенной методологии, имеет определенные требования к расчетам. В этой работе оценщик (студент) должен выявить рыночную стоимость недвижимости, которая соответствует стоимости аналогичных объектов недвижимости. При этом необходимо составить отчет об оценке рыночной стоимости жилой недвижимости. В отчет по оценке обязательно должен войти описание района, описание самого объекта недвижимости (квартиры), фотографии объекта недвижимости, расчеты его стоимости. Оценка объектов недвижимости и определение рыночной стоимости играет важную роль в настоящее время.

Недвижимость заняла одно из важных мест в жизни человека, как место проживания, так и вложение капитала. Люди, не имеющие собственного жилья, стремятся его приобрести, а тот, у кого уже оно есть, и кто имеет достаточно средств на его приобретение, желает проживать в более комфортных условиях, и покупает более дорогое и современное жилье. Так как рынок жилья сейчас очень развит, то без оценки и стоимости недвижимости невозможно совершить практически ни одной операции.

Оценка стоимости недвижимости — процесс определения рыночной стоимости объекта или отдельных прав в отношении оцениваемого объекта недвижимости. Оценка стоимости недвижимости включает: определение стоимости права собственности или иных прав, например, права аренды, права пользования и т.д. в отношении различных объектов недвижимости.

К основным Законодательным актам Российской Федерации, на основании которых производится оценка рыночной стоимости объектов недвижимости и другого имущества юридических и физических лиц, относятся:

* постановление № 285 от 11.04.01 г. «Положение о лицензировании оценочной деятельности в РФ»;
* постановление № 519 от 06.07.01 г. «Об утверждении стандартов оценки»;
* Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Целью данной курсовой работы является закрепление теоретических знаний и приобретение практических навыков в области оценки недвижимости на основе самостоятельного изучения и обобщения законодательных актов и специальной экономической литературы, проведение расчетов по определению стоимости объекта коммерческой недвижимости.

Задачами курсовой работы являются: изучение подходов сравнительного, затратного и доходного методов оценки недвижимости.

1 Определение задания на оценку

Таблица 1 - Задание на оценку

|  |  |
| --- | --- |
| * Оцениваемый объект * Назначение объекта недвижимости * Место расположения * Цели, задачи оценки * Дата проведения оценки * Дата составления отчета * Оцениваемое маркетинговое время * Сведения об оценщике | * Склад * Коммерческое * Р.Б. г. Уфа * Составление учебного отчета по объекту оценки * 25.02.2011 * 04.04.2011 * Три месяца * БСК группа ИЗО-31   Рахимов Э.М. |

2 Описание объекта оценки

Таблица 2 - Сбор информации

|  |  |
| --- | --- |
| * Оцениваемый объект * Назначение объекта недвижимости * Место расположения объекта недвижимости * Год постройки * Общая площадь * Высота здания * Группа капитальности * Нормативный   Срок службы   * Действительный возраст | * Склад * Коммерческое * г. Уфа * 1985 г. * 700 м2 * 5 м * 2 * 100 лет * 26 лет |

Таблица 3 - Техническое описание объекта оценки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Конструктивный элемент | Конструктивное решение, материал | Техническое состояние |
| Фундамент | Сборный ж/б | Состояние хорошее |
| Стены | Кирпич | Трещины по линии разграничения стен разных нагрузок |
| Перекрытия | ж/б | Следы протечек на потолке, обмазка места разрушилась |
| Кровля | Рулонная | Не плотность фальцев, пробоины |
| Полы | Бетонные | Отдельные мелкие выбоины |
| Проемы | Металлические | Уплотнительные прокладки изношены |
| Отделочные работы | Масляная окраска | Повреждения окрасочного слоя, царапины |
| Наличие инженерных коммуникаций | Электроснабжение 220/380 Вт | Состояние удовлетворительное |

3 Анализ ситуации сложившейся на рынке недвижимости

Сегодня на рынке коммерческой недвижимости города Уфы в активном обороте находятся самые разнообразные объекты недвижимости: Офисные здания; Производственно-складские комплексы; Торговые площади; Объекты сервисного обслуживания и другие.

Рынок офисной недвижимости г. Уфа показывает положительную динамику роста объема предложения. Наибольший объем представлен помещениями, предлагаемыми к продаже.

В 2010 г. арендные ставки на объекты офисной недвижимости находятся в стадии стагнации с отклонениями как вверх, так и вниз. Средняя арендная ставка на конец сентября составляет 527 руб.кв.м. в месяц (6 324 руб. кв.м. в год). Изменение составило за период с конца 2 квартала 2010г. – 1,5%. Стоимость продажи - 51 430 руб. кв.м. Изменение за период с конца 2 кв. 2010г. составило « + 0,75%» В структуре спроса на офисные помещения по-прежнему лидирующую позицию занимает аренда – 60%.

Важной тенденцией является активизация инвесторов. Основную их долю занимают финансовые структуры, которые проявляют интерес к помещениям, имеющим удобное месторасположение, близость остановок общественного транспорта, наличие инфраструктуры и др.Подводя итог, можно выделить следующие тенденции на рынке офисной недвижимости: рост объема предложения, преимущественно продажи, стагнация арендных ставок и стоимости продажи, активизация спроса в конце года.

На 11.11.2010 г. Средняя стоимость продажи 1кв.м. на рынке предложений торговых помещений составила 56700р.

Офисных предложений 41800р.

Производственно-складских 8600р.

Средняя арендная ставка за торговое помещение составило 1370р. За 1 кв.м.

Офисное помещение 588р. За 1 кв.м.

Производственно-складское помещение 180р. За 1 кв.м.

Большим спросом в настоящее время пользуются офисные помещения на первых этажах жилых зданий, где цены немного ниже, чем в специализированных офисных центрах. Цены за 1кв.м. торговых помещений колеблются в диапазоне 34 000-107 200 р. В отличие от офисной недвижимости влияние отделки на торговые помещения незначительно. С открытием больших торговых центров в Уфе, вырос спрос на аренду помещений в них. Это и удобно, и прибыльно арендатору. Цены же на производственно-складские помещения колеблются от 1 600-24 000 р. за 1 кв.м. С развитием различных видов коммерческой деятельности, возникает необходимость аренды помещений. Арендная ставка производственно-складских помещений определяется расположением и состояниям помещения. Нужно отметить, что большим спросом пользуется именно аренда коммерческой недвижимости, а не продажа. Не каждая организация способна оплатить покупку такого объекта.

4. Определение рыночной стоимости склада

4.1 Определение рыночной стоимости затратным подходом

Затратный подход, используемый для оценки недвижимости, основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Особенность применения затратного подхода составляет понимание оценщиком различия между восстановительной стоимостью (стоимостью воспроизводства) объекта и стоимостью замещения. Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства) определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно - планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно - монтажных работ. При определении восстановительной стоимости воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта. Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, восстановительная стоимость выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения - издержками на создание современного объекта - аналога.

Граница между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

Расчет полной восстановительной стоимости ресурсным методом.

Ресурсный метод основывается на расчете стоимости основных строительных материалов в текущих ценах с последующим добавлением стоимости, оплаты труда, затратное эксплуатацию машин и механизмов, накладных расходов, прибыли подрядчика и прочих работ и затрат.

Таблица 4 – Расчет стоимости основных материалов

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование строительных материалов | Количество | Стоимость единицы в руб. | Общая стоимость |
| Цемент (т) | 344,46 | 2800 | 964488 |
| Сталь (т) | 55,25 | 43275 | 11045943,8 |
| Бетон и ж/б (м3) | 904,66 | 2200 | 1990252 |
| Лесоматериалы (м2) | 38,9 | 6000 | 233400 |
| Кирпич (шт.) | 59,37 | 6000 | 21148,8 |
| Стекло строительное (м2) | - | - | - |
| Рулон и Кровельный материал (шт.м2) | - | - | - |
| Трубы (м2) | - | - | - |
| Асбестоцемент (м2) | - | - | - |
| Всего стоимость основных материалов |  |  | 14255232,6 |

Таблица 5 - Расчет сметной стоимости строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Статьи затрат | Стоимость в тыс.руб. |
| 1 | стоимость строительных затрат | 14255232,6 |
| 2 | ФОТ | 6414854,67 |
| 3 | Эксплуатация, содержание машин и механизмов | 3563808,15 |
| 4 | Итого прямые расходы | 24233895,4 |
| 5 | Накладные расходы | 6414254,67 |
| 6 | Итого прямые затраты | 30648750,1 |
| 7 | Косвенные расходы | 12259500 |
| 8 | Предпринимательская прибыль | 3207427,34 |
| 9 | Итого ПВС | 46115677,4 |

Полная становительная стоимость (ПВС) = Объем здания • Стоимость м2 • Коэффициент климатический • Коэффициент территориальный • К69-84 • К84-2011 • К01-03 • Коэффициент группы капитальности • Коэффициент различия конструктивных элементов • Предпринимательская прибыль.

Таблица 6 - Расчет ПВС

|  |  |
| --- | --- |
| Показатель | Цифровое значение |
| Объем здания | 3500 |
| Стоимость ед.м2 | 31,5 |
| Коэффициент климатический | 1,09 |
| Коэффициент территориальный | 1,02 |
| К69-84 | 1,18 |
| К84-2011 | 46,4 |
| К01-03 | 1,08 |
| Группа капитальности | 1,06 |
| Различия конструктивных элементов | 0,13 |
| Предпринимательская прибыль | 1,3 |
| ПВС | 1298439,09 |

Таблица 7 - Расчет коэффициента различия конструктивных элементов

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Конструктивный элемент | Оцениваемый объект | | Объект аналог | | Значение коэффициента |
| материал | коэффициент | материал | коэффициент |
| Фундамент | Сборный ж/б | 0,88 | Кирпич | 0,87 | 1,01 |
| Стены | Кирпич | 0,4 | Кирпич | 0,4 | 1 |
| Перекрытия | ж/б | 0,58 | Кирпич | 0,87 | 0,7 |
| Кровля | Рулонная | 0,45 | Цинк | 1,7 | 0,3 |
| Полы | Бетонные | 0,67 | Асфальт | 1,1 | 0,6 |
| Водопровод |  | + |  | + | 1 |
| Отопление |  | + |  | + | 1 |
| Вентиляция |  | + |  | + | 1 |
| Электросеть |  | + |  | + | 1 |
| Канализация |  | + |  | + | 1 |
| Общий коэффициент | \_ | \_ | \_ | \_ | 0,13 |

Рассчитаем сумму общего износа.

Износ = Физический + Функциональный + Внешний

Функциональный износ = 10 %

Внешний износ = 5 %

Расчет функционального износа.

1)Методом срока жизни

2)Методом разбивки по компонентам

Методом срока жизни:

Действительный возраст / Экономический срок службы · 100%

26/100 · 100% = 26

Методом разбивки по компонентам:

Таблица 8 - Расчет устранимого и неустранимого физического износа

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 11 | Общий  Физ.  Износ | | | 131609,7 | 80150,1 | 106342,1 | 21229,5 | 55261,5 | 20816,5 | 114532,7 | - | 529942,1 |
| 10 | Расчет уст. износа | Сумма | | 113431,6 | 44832,5 | 21943,6 | 7595,9 | 8517,7 | 19647,9 | 98951,4 | - | 314920,6 |
| 9 | Коэф.  износа | | 26 | 26 | 26 | 30 | 4 | 52 | 86,6 | - | - |
| 8 | Норм.  срок | | 100 | 100 | 100 | 20 | 25 | 50 | 30 | - | - |
| 7 | Факт  срок | | 26 | 26 | 26 | 6 | 1 | 26 | 26 | - | - |
| 6 | Ост.  ПВС | | | 436275,6 | 172432,7 | 84398,6 | 25319,6 | 212944 | 37784,6 | 114262,6 | - | - |
| 5 | Расчет уст. износа | | Руб. | 18178,1 | 35317,6 | 84398,5 | 13633,6 | 46743,8 | 1168,6 | 15581,3 | - | 215021,6 |
| 4 | % | 4 | 17 | 50 | 35 | 18 | 3 | 12 | - | - |
| 3 | ПВС | | | 454453,7 | 207750,3 | 168797,09 | 38953,2 | 259687,8 | 38953,2 | 129843,9 | - | 1298439,09 |
| 2 | У/В | | | 35 | 16 | 13 | 3 | 20 | 3 | 10 | - | 100 |
| 1 | Конструктивный элемент | | | Фундамент | Стены | Перекрытия | Кровля | Полы | Проемы | Отделка | Инженерные коммуникации | Итого |

ПВС конструктивных элементов = ПВС \* У.В. конструктивных элементов

ПВС конструктивных элементов = 1298439,09 \* 35%=454453,7

Устранимый физический износ = ПВС конструктивных элементов \* Износ конструктивных элементов

Устранимый физический износ = 454453,7 \* 4%=18178,1

Остаточная стоимость ПВС = ПВС конструктивных элементов - Устранимый физический износ

Остаточная стоимость ПВС = 454453,7-18178,1=436275,6

Норма износа = Фактический срок службы / Нормативный срок экономической жизни \* 100

Норма износа = 26/100\*100=26

Неустранимый физический износ = Остаточная стоимость ПВС \* Норму износа

Неустранимый физический износ = 436275,6\*26%=113431,6

Общий физический износ = Устранимый физический износ + Неустранимый физический износ

Общий физический износ = 18178,1+113431,6=131609,7

Расчет совокупного износа:

Рассчитаем норму износа: Общий Ф.И. / ПВС · 100%

529942,1 / 1298439,09 · 100% = 40,8 %

Общий износ = Физический + Функциональный + Внешний

40,8%+10%+5% = 55,8%

Общий износ в руб. ПВС · Износ / 100%

1298439,09 · 55,8% /100% = 724529,01

Остаточная стоимость: ПВС - Общий износ

1298439,09 – 724529,01 = 573910,1

Стоимость земельного участка: Площадь · стоимость 1 кв. м земли

Средняя стоимость 1 кв.м по городу составляет 10500 р.

10500· 700 = 7350000

Рыночная стоимость: Остаточная стоимость + стоимость земельного участка

573910,1+7350000= 7923910,1 р.

4.2 Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую платит типичный покупатель, за аналогичный по качеству и полезности объект.

Рыночный подход наиболее действителен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, рыночный подход не приемлем. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки учитывается при анализе, поэтому при применении рыночного подхода должна использоваться достоверная и полная информация о сделках купли-продажи. Как правило, для доходных объектов данный метод задает лишь диапазон вероятной стоимости, потому что экономические характеристики объектов, определяющих стоимость, являются в современных условиях коммерческой тайной.

4.3 Определение рыночной стоимости доходным подходом

Доходный подход – это определение текущей стоимости будущих доходов, которые возникнут в результате использования собственности и возможной дальнейшей ее продажи. В данном случае применяется оценочный принцип ожидания. При использовании доходного подхода применяют следующие методы;

Метод дисконтированных денежных потоков позволяет оценить объект в случае получения от него денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Для расчета ДДП необходимы следующие данные:

- длительность прогнозного периода,

- прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию,

- ставка дисконтирования.

Определение прогнозного периода зависит от объема информации, достаточной для долгосрочных прогнозов. Для России типичной величиной будет период длительностью 3-5 лет. Это реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз.

Прогнозирование величин денежных потоков, включая реверсию, требует:

- тщательного анализа на основе финансовой отчетности, представленной заказчиком о доходах и расходах от объекта недвижимости в ретроспективном периоде,

- изучение текущего состояния рынка недвижимости и динамики изменения его основных характеристик,

- прогноз доходов и расходов на основе реконструированного отчета о доходах.

Ставка дисконта – это коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем.

Стоимость реверсии можно спрогнозировать с помощью:

- назначения цены продажи,

- принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения,

- капитализация дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием ставки капитализации.

Метод капитализации дохода основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод, или, иными словами, показывает величину текущей стоимости будущих денежных поступлений при определенной ставке дохода.

рынок склад стоимость анализ

Таблица 9 - Расчет операционных расходов

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Показатель | Цифровое значение |
|  | Постоянные расходы |  |
| 1 | Аренда земли | 12000 |
| 2 | Страхование объекта | 2066,4 |
| 3 | Другие | 240 |
| 4 | Итого | 14306,4 |
|  | Переменные расходы |  |
| 5 | Расходы на управление | 126000 |
| 6 | Заработная плата | 210000 |
| 7 | Коммунальные услуги | 26539,2 |
| 8 | Расходы на уборку | 37380 |
| 9 | Расходы на текущий ремонт | 84000 |
| 10 | Итого | 483919,2 |
|  | Резервы затрат капитального характера |  |
| 11 | Стоимость быстро изнашивающихся элементов здания | 467483,1 |
| 12 | Ставка дохода инвестора | 56092,6 |
| 13 | Итого | 523530,6 |

Аренда земли=1000\*12=12000

Страхование объекта = остаточная стоимость \* ставку налога/100

Страхование объекта = 573910,2 \* 0,03%/100=172,2

Страхование объекта на год = 172,2 \* 12=2066,4

Другие = 2% \* аренду земли

Другие = 2% \* 12000=240

Итого = Аренда земли + Страхование объекта + Другие

Итого = 12000 + 2066,4 + 240=14306,4

Расходы на управление = 3% \* ПВД

Расходы на управление = 3% \* 4200000=126000

Заработная плата = 5% \* ПВД

Заработная плата = 5% \* 4200000=210000

Коммунальные услуги = Расхода на отопительную систему + водоснабжение + электроэнергия

Расходы на отопительную систему = S \* стоимость 1м2 \* 7 мес.

Расходы на отопительную систему = 700 \* 4,8 \* 7=23520

Водоснабжение = Расходы \* стоимость 1м2 \* 12 мес.

Водоснабжение = 10 \* 17 \* 12=2040

Электроэнергия = кол-во дней \* среднею потребность \* цену

Электроэнергия = 360 \* 80% \* 3,4=979,2

Коммунальные услуги = 23520+2040+979,2=26539,2

Расходы на уборку = 1% \* ДВД

Расходы на уборку = 1% \* 3738000=37380

Расходы на текущий ремонт = 2% \*ПВД

Расходы на текущий ремонт = 2% \* 4200000=8400

Итого = Расходы на управление + Заработная плата + Коммунальные услуги + Расходы на уборку + Расходы на текущий ремонт

Итого = 126000+210000+26539,2+8400=483919,2

Стоимость быстро изнашивающихся элементов = стоимость коротко живущих элементов

Стоимость быстро изнашивающихся элементов = 38953,2+259687,8+38953,2+129843,9=467438,1

Ставка дохода инвестора = 12% \* стоимость быстро изнашивающихся элементов

Ставка дохода инвестора = 12% \* 467438,1=56092,6

Итого = Стоимость быстро изнашивающихся элементов + Ставка дохода

Итого = 467438,1+56092,6=523530,6

Всего операционных расходов = Итого1 + Итого2 + Итого3

Всего операционных расходов = 14306,4+483919,2+523530,6=1021756,2

1.Расчет годовой ставки арендной платы. В среднем по городу стоимость 1м2 складского помещения составляет 500руб./1м2

Ап=1м2 \* 12; Ап=700 \* 12=6000

2.Расчет ПВД=S \* Ап; ПВД=700 \* 6000=4200000

3.Расчет ДВД=ПВД \* (1-Кп); Кп=Кнезагруженности \* Кнедосбора; Кп=4%+7%=11%; ДВД=4200000 \* (1-11%)=3738000

4.Расчет ЧОД=ДВД-ОР; ЧОД=3738000-1021756,2=2716243,8

5.Рыночная стоимость = ЧОД/Кк; РС=2716243,8/16,9%=16072448,5

Таблица 10 - Расчет ставки капитальности

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Показатель | Цифровое значение |
| 1 | Безрисковая ставка доходности | 7% |
| 2 | Премия за ликвидность | 1,5% |
| 3 | Премия на инвестиционный менеджмент | 2% |
| 4 | Премия за риск вложений капитальности | 6,4% |
|  | Итого | 16,9% |

5 Согласование результатов и заключение рыночной стоимости

Таблица 11 - Итоговая таблица

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Рассматриваемый подход | Стоимость в рублях | У/В | Рыночная стоимость |
| Затратный подход | 7923910,1 | 0,33 | 2614890,3 |
| Сравнительный подход | - | - | - |
| Доходный подход | 16072448,5 | 0,67 | 10768540,5 |
| Итого |  |  | 13383430,8 |

В данном отчете для определения обоснованной рыночной стоимости недвижимости сравнительный подход не использовался.

Рыночная стоимость на 04.04.11 составила с учетом округления 13400000

Рыночная стоимость склада, расположенного в РБ по состоянию на 4 апреля 2011 года составляет 13383430,8 или округленно 13400000 рублей.

Заключение

В данной курсовой работе, выступая в роли оценщика, мы провели работу по оценке склада расположенного в Республике Башкортостан. Перед нами стояла цель в определении рыночной стоимости недвижимости с использованием трех подходов: доходного, сравнительного и затратного.

Полученная величина стоимости является профессиональным мнением о стоимости недвижимости, но не гарантирует, что объект будет продан по этой цене на открытом рынке.

При выводе итоговой величины стоимости мы руководствовались количеством информации по каждому подходу. Каждому подходу был присвоен коэффициент и суммируя все полученные коэффициенты, мы определили рыночную стоимость недвижимости.

Таким образом, рыночная стоимость недвижимости (склада) равна округленно 13400000 рублей.

Список использованной литературы

1.Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС);

2. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технологического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально – культурного назначения. ВСН 55-88 (р) – М., 2005г.;

3. Закон РБ “О плате на землю”;

4. “Временные строительные нормы. ВСН.” 53-86;

5. “Оценка недвижимости” под редакцией А.Г.Грязновой, М.: Финансы и статистика, 2002г.;

6. А.Ковалев “Оценка износа”;

7.Генри С. Харисов “Оценка недвижимости” учебное пособие. Перевод с англ. – М.,2004г.

Приложение

Приложение А (к таблице 6)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Группа капитальности | I | II | III | IV | V |
| Поправочные коэффициенты |  |  |  |  |  |
| I | 1 | 0,98 | 0,92 | 0,77 | 0,71 |
| II | 1,02 | 1 | 0,94 | 0,78 | 0,73 |
| III | 1,09 | 1,06 | 1 | 0,84 | 0,78 |

Приложение Б (к таблице 8)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Состояние | Процент износа | Признаки износа |
| Хорошее | 0-10 | Повреждений и деформаций нет |
| Вполне удовлетворительное | 11-20 | Деформации незначительные давнего происхождения не отражающиеся на прочности конструкции; незначительные трещины |
| Удовлетворительно | 21-30 | Незначительные трещины; искривления; имеются местами следы косметического ремонта |
| Не вполне удовлетворительно | 31-40 | Имеются небольшие повреждения; многочисленные трещины; окна и двери открываются с некоторым усилием; материалы среднего качества |
| Неудовлетворительно | 41-60 | Имеется много следов ремонта; много трещин ранее заделанных и появившихся вновь; отдельное отставание пола |
| Плохое (ветхое) | 61-80 | Разрушены конструктивные элементы |
| Негодное | 81-100 | Полное разрушение конструкций |