Министерство образования и молодежной политики Свердловской области Государственное автономное профессиональное образовательное учреждение Свердловской области

«Екатеринбургский монтажный колледж»

«Допустить к защите»

Зам. директора по УР _____ Л. С. Хоринова
подпись

«Результаты защиты»

Протокол ГИА _____ от _____

Председатель ГИА _____ Н. А. Зуев
подпись

Оценка _____

ДИПЛОМНЫЙ ПРОЕКТ

Тема: «Основные методы и подходы, используемые при оценке стоимости объектов недвижимости»

ЕМК 21.02.05. 4395-3-82-18

Руководитель дипломного проекта _____ В.В. Захаров
подпись

Консультант _____ В. В. Захаров
подпись

Студент _____ К.Е. Даглы
подпись

2020

МИНИСТЕРСТВО ОБЩЕГО И ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ГАПОУ СО «ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ МОНТАЖНЫЙ КОЛЛЕДЖ»

ЗАДАНИЕ

Для выпускной квалификационной работы выданной студенту III курса 3-82 группы Екатеринбургского монтажного колледжа

Даглы Карине Евгеньевне

Тема выпускной квалификационной работы: **Основные методы и подходы, используемые при оценке стоимости объектов недвижимости.**

Выпускная квалификационная работа на указанную тему выполняется студентом колледжа в следующем объеме:

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Понятие оценки стоимости имущества, объекты оценки, виды оценочной деятельности;
2. Законодательно-правовые основы, цели и этапы проведения оценки имущества;
3. Основные подходы и методы, используемые при оценке имущества и их применение;
4. Сущность и особенности подходов и методов оценки имущества;
5. Преимущества и недостатки в применении различных подходов к оценке имущества;
6. Описание оцениваемого объекта недвижимости.

РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА

1. Расчет стоимости оцениваемого имущества.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА

1. Лазерный диск с электронной презентацией.

Руководитель дипломного проекта	подпись	В. В. Захаров
Зам. директора по УР	подпись	Л. С. Хоринова

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....4

ГЛАВА 1. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА.....6

1.1. Понятие оценки стоимости имущества.....6

1.2. Объекты оценки.....101.3. Виды оценочной стоимости 1

1.4. Законодательно-правовая основа.....16

1.5. Цели проведения оценки имущества.....17

1.6. Этапы проведения оценки имущества.....18

ГЛАВА 2. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА И ИХ ПРИМЕНЕНИЕ.....22

2.1. Сущность и особенности подходов и методов оценки имущества272.2. Преимущ
.....363.2. Расчет стоимости оцениваемого имущества 3

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....48

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА, ИНФОРМАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ.....50

Согласовано

Взамен инв.

Подп. и дата

Инв.№ подл.

						ЕМК 21.02.05. 4395-3-82-18	
Изм.	Колуч	Лист	№док	Подпись	Дата		
Разработал		Даглы К.Е				Пояснительная записка	Стадия: ДП; Лист: 3; Листов: 51
Консульт.		Захаров В.В.					ГАПОУ СО «ЕМК»
Руководит.		Захаров В.В.					

ВВЕДЕНИЕ

На сегодняшний день в России существуют различные формы собственности, дающие возможность собственнику по своему усмотрению распоряжаться принадлежащим ему имуществом. В связи с этим возникают вопросы о стоимости собственности, необходимость разрешения имущественных споров, в которых стороны для определения объективной стоимости того или иного имущества были вынуждены прибегать к услугам независимых ценовых арбитров.

Недвижимое имущество обладает значимой и социальной значимостью, считается основой жизни. Обладание недвижимостью престижно в обществе и очень важно для развития культурного среднего социального слоя. Таким образом, это приводит к этому, что рынок недвижимости заполнен процессами продажи, приобретения в собственность и аренды.

Я выбрала данную тему для ВКР, потому что с каждым годом повышается количество операций на рынке недвижимости, тем самым, увеличивается потребность в объективной и специализированной оценке стоимости недвижимого имущества. Именно поэтому тема является актуальной.

Цель моей ВКР – раскрыть все тонкости подходов и методов при оценке недвижимости и обосновать преимущества и недостатки в применении различных подходов к оценке имущества. Изучить основную теорию моей темы и выяснить значение оценки имущества для человека.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие **задачи:**

1. Исследовать теоретическую основу оценки стоимости имущества;

2. Дать характеристику всем подходам, используемым при оценке имущества;

3. Описать оцениваемый объект недвижимости и рассчитать его стоимость.

Объект исследования – процедура определения рыночной стоимости объекта имущества, на примере складского здания.

Предмет исследования – обоснование расчета рыночной стоимости объекта имущества.

Данная работа состоит из введения, трёх глав, выводов и рекомендаций и заключения. В первой главе рассматриваются понятие оценки стоимости имущества, объекты оценки, виды оценочной стоимости, а также законодательная база оценочной деятельности, цели и этапы проведения оценки имущества. Во второй главе рассматриваются основные подходы и методы, их сущность и особенности, используемые при оценке имущества и их применение, их преимущества и недостатки.

В третьей главе, она же практическая часть, идет описание оцениваемого объекта недвижимости, расчет его стоимости и разбор подходящих методов и подходов, используемых для данной недвижимости.

Теоретической и методологической основой исследования является диалектический метод познания, а также труды ученых, периодическая литература и материалы сети Интернет по исследуемой проблеме.

Были использованы следующие материалы: Федеральный закон «об оценочной деятельности в РФ», Федеральные стандарты оценки, государственные стандарты оценки, учебные пособия по оценке имущества, материалы журнала «Вопросы оценки» и т.п.

ГЛАВА 1. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Понятие оценки стоимости имущества

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Оценка стоимости имущества - упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости соответствующего объекта собственности с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного сегмента рынка.

Оценка имущества - наиболее общий термин, применяемый к оценочной деятельности и всем ее возможным объектам.

Оценка имущества может распространяться на следующие объекты:

1. Отдельные материальные вещи (квартира, машина, коллекция минералов и т.д.);
2. Совокупность вещей, составляющих имущество юридического или физического лица (сюда входит и бизнес, как объект оценки);
3. Право собственности и иные вещные права;
4. Права требования, обязательства (долги);
5. Работа, услуги, информация;
6. Иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РТ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оценка стоимости - определение ценности объекта в конкретный момент времени в соответствии с выбранным стандартом стоимости.

Стоимость - это затраты факторов производства, овеществленные в данном объекте.

Определяемая стоимость имущества может быть различной. Вид определяемой стоимости обуславливает цель оценки, а метод оценки - реализацию цели оценки.

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результатов оценки.

Оценка имущества производится лицензированными оценщиками на основании договора о проведении оценки объекта имущества при обязательном использовании всех трех классических подходов к оценке имущества - доходного, сравнительного (рыночного) и затратного.

Обычно целями оценки стоимости имущества являются:

- определение стоимости имущества при его приватизации, передаче в доверительное управление, передаче в аренду, национализации;
- использование имущества в качестве предмета залога;
- продажа или иное отчуждение имущества;
- переуступка долговых обязательств, связанных с объектами оценки;
- передача имущества в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц;
- ипотечное кредитование физических и юридических лиц;
- выкуп или иное предусмотренное законодательством изъятие имущества у собственника для государственных или муниципальных нужд;

Согласовано

Взамен инв.

Подп. и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Колу	Лист	№док	Подпись	Дата	ЕМК 21.02.05. 4395-3-82-18	Лист 7

- проведение оценки объектов имущества с целью контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы;
- составление брачных контрактов, раздел имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества.

Таким образом, цели оценки имущества могут быть самыми различными, но очень часто оценка необходима для совершения различных сделок.

Проведение оценки имущества включает в себя следующие этапы:

1. **Определение задач.**

На данном начальном этапе проведения оценочных работ одним из важнейших является вопрос формулирования цели оценки. В процессе общения между заказчиком и оценщиком на этапе постановки задачи определяют объект оценки, то есть, что заказчик хочет оценить в виде совокупности материальных объектов и (или) прав; цель и задачи проведения оценки объекта оценки, а также вид стоимости.

2. **Ознакомление с деятельностью компании.** Эксперты - оценщики направляют заказчику следующие **документы:**
   - копии документов о квалификации специалистов;
   - копии лицензии, договора страхования гражданской ответственности оценщика;
   - бланк договора на оценку (для согласования и внесения корректировок со стороны заказчика);
   - перечень необходимых документов для оценки, которые впоследствии должны будут представляться заказчиком;
   - предварительно ознакомление с оцениваемым имуществом.

3. **Заключение договора об оценке.** Следующим этапом, а также и основанием для выполнения работ и услуг по оценке, является договор, заключаемый между заказчиком и оценщиком в соответствии с требованиями законодательства ТЧ. На данном этапе определяется точный перечень документов, предоставляемых заказчиком; устанавливаются сроки проведения оценочных работ, согласовывается стоимость оценочных услуг.

4. **Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.**

Данный этап включает: выезд оценщика на место и осмотр объекта; определение заказчиком лиц, ответственных за предоставление необходимой документации; предоставление необходимой информации согласно перечню документов.

5. **Этап оценки включает следующие действия:**

- оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор;
- оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации;
- оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) метода (ов) оценки в рамках каждого из трех подходов к оценке, а именно затратный, сравнительный, доходный. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы.

Оценка стоимости имущества должна определяться только на основе беспристрастных данных об объекте оценки и о конъюнктуре соответствующего сегмента рынка, на нее не должны влиять пожелания клиентов (заказчиков) или иные факторы субъективного характера.

При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

6. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

На данном этапе оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

7. Составление и передача заказчику отчета об оценке.

На данном этапе результаты исследования и расчетов, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино и излагаются в виде отчета, в котором в обязательном порядке предоставлены копии лицензий (с приложениями), полиса страхования профессиональной ответственности, составление акта сдачи-приемки выполненных работ по договору.

Отчет об оценке имущества - документ установленной формы, представляемый профессиональным оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта.

1.2. Объекты оценки недвижимости

Под объектами недвижимости подразумевается, во-первых, предприятие в целом как имущественный комплекс, а во-вторых, земельный участок, неотъемлемой частью которого могут являться:

- сооружение (здание) либо категория строений (сооружений), находящихся на этом участке, подземные постройки, принадлежащие к этому участку;
- обособленные водные объекты, многолетние насаждения;
- инженерные сооружения и сети, исполняющие подключение земельного участка и находящихся на нем строений (зданий) к объектам инфраструктуры квартала или мегаполиса.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие **виды стоимости объекта оценки:**

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

1. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

2. При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

3. При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

4. При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии.

Основными параметрами, определяющими стоимость имущества, являются: полезность, спрос, предложение, дефицитность, возможность передачи прав на имущество, затраты на создание имущества.

1.3. Виды оценочной деятельности

На начальной стадии оценки недвижимости перед экспертом-оценщиком всегда возникает сложная проблема выбора вида стоимости для проведения оценочных расчетов. Этот выбор зависит от многих факторов (характера объекта и функций оценки) и обусловливает последующий выбор метода оценки данного объекта недвижимости. Если оценка недвижимости имущества производится в целях получения ипотечного кредита (ссуды под залог недвижимости собственности), оценщику важно иметь достоверную информацию о наиболее

вероятной цене продажи этой недвижимой собственности, если заемщик (владелец недвижимости) не вернет долг (кредит). При оценке недвижимости в целях налогообложения в западных странах используется рыночная или восстановительная стоимость объекта недвижимости, основанная на издержках воспроизводства последнего. При оценке объектов, подлежащих реконструкции, как правило, выбирается инвестиционная стоимость, т.е. стоимость недвижимости для конкретного инвестора.

При оценке зданий специального назначения, объектов недвижимости в «пассивных» секторах рынка недвижимости, когда для определения рыночной стоимости нет достаточной информации, а также при оценке в целях страхования недвижимого имущества используется восстановительная стоимость или стоимость замещения.

Рыночная стоимость.

В рыночных условиях хозяйствования наиболее распространенным видом стоимости объектов недвижимости является рыночная стоимость. Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, которую должна достигать собственность на конкурентном и открытом рынке с соблюдением всех условий справедливой торговли, сознательных действий продавца и покупателя, без воздействия незаконных стимулов.

Подразумевается, что при сделке купли-продажи передача прав от продавца к покупателю производится при соблюдении следующих условий:

1. Мотивация покупателя и продавца имеют типичный характер, т.е. они действуют, не испытывая незаконного давления или чрезвычайных жизненных обстоятельств;
2. Обе стороны хорошо проинформированы, проконсультированы и действуют, по их мнению, с учетом своих максимальных интересов;

3. Имущество было выставлено на продажу на рынке достаточное количество времени (достаточное для того, чтобы с информацией о продаже недвижимости ознакомились потенциальные покупатели и приняли решение о покупке объекта);
4. Оплата произведена на условиях финансирования сделки;
5. Цена является нормальной, не затронутой специфическими условиями финансирования и продажи.

Рыночную стоимость недвижимости иначе называют стоимостью при обмене – в отличие от стоимости в использовании (или потребительской стоимости), которая отражает ценность объекта для конкретного собственника.

Концепция рыночной стоимости основывается на том, что типичный покупатель на рынке недвижимости имеет возможность выбрать альтернативные объекты недвижимости. Рыночная стоимость является объективной, независимой от желаний отдельных участников рынка недвижимости и отражает реальные экономические условия, складывающиеся на этом рынке.

Стоимость в использовании (потребительская стоимость).

Стоимость в использовании (потребительская стоимость) отражает ценность объекта недвижимости для конкретного собственника, который не собирается выставлять объект на рынок недвижимости. Оценка потребительской стоимости объекта производится исходя из существующего профиля его использования и тех финансово-экономических параметров, которые наблюдались в период предыстории функционирования объекта и прогнозируются в будущем.

Инвестиционная стоимость.

Понятие «инвестиционная стоимость», сходное с понятием «стоимость в использовании», означает стоимость объекта недвижимости для конкретного инвестора, который собирается купить оцениваемый объект или вложить в него свои финансовые средства. Расчет инвестиционной стоимости производится исходя из ожидаемых данным инвестором доходов и конкретной ставки их капитализации. Инвестиционная стоимость рассчитывается обычно при оценке для конкретного инвестора инвестиционного проекта либо объекта, приносящего доход. Данный вид стоимости носит субъективный характер.

Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства объекта).

Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства объекта) определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта, в его «новом» состоянии (без учета износа), с использованием таких же архитектурных решений, строительных конструкций и материалов, а также с тем же качеством строительно-монтажных работ. В данном случае воспроизводится тот же моральный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имелись у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле, с использованием современных проектных нормативов и прогрессивных материалов и конструкций, а также современного оборудования объекта недвижимости. Таким образом, восстановительная стоимость выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание объекта функционального аналога.

Страховая стоимость.

Страховая стоимость рассчитывается на основе либо восстановительной стоимости, либо стоимости замещения объекта, который подвержен риску уничтожения (или разрушения). На базе страховой стоимости объекта определяются страховые суммы, страховые выплаты и страховые проценты.

Кадастровая стоимость для целей налогообложения (налогооблагаемая стоимость).

Стоимость для целей налогообложения имущества юридических и физических лиц определяется аккредитованными при налоговых инспекциях экспертами-оценщиками на основе либо рыночной стоимости, либо восстановительной стоимости объекта недвижимости, либо оценка производится формально по нормативной методике без привлечения экспертов-оценщиков.

Ликвидационная стоимость.

Ликвидационная стоимость представляет собой чистую денежную сумму, которую собственник объекта может получить при ликвидации объекта недвижимости или при продаже по решению суда.

1.4. Законодательно-правовая основа

Законодательными основами оценочной деятельности в Российской Федерации являются:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя ред. Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 220 – ФЗ). Основные положения.

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256. Основные положения.

3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255. Основные положения.

4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254. Основные положения.

Согласно Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценочная деятельность подлежит обязательному лицензированию.

Оценка имущества производится лицензированными оценщиками на основании договора о проведении оценки объекта имущества при обязательном использовании всех трех классических подходов к оценке имущества - доходного, сравнительного (рыночного) и затратного.

Согласно ст. 8 ФЗ-135, проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям.

1.5. Цели проведения оценки имущества

Обычно целями оценки стоимости имущества являются:

- определение стоимости имущества при его приватизации, передаче в доверительное управление, передаче в аренду, национализации;
- использование имущества в качестве предмета залога;
- продажа или иное отчуждение имущества;
- переуступка долговых обязательств, связанных с объектами оценки;
- передача имущества в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц;

- ипотечное кредитование физических и юридических лиц;
- выкуп или иное предусмотренное законодательством изъятие имущества у собственника для государственных или муниципальных нужд;
- проведение оценки объектов имущества с целью контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы;
- составление брачных контрактов, раздел имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества.

Таким образом, цели оценки имущества могут быть самыми различными, но очень часто оценка необходима для совершения различных сделок.

1.6. Этапы проведения оценки имущества

Проведение оценки имущества включает в себя следующие этапы:

1. **Определение задач.**

На данном начальном этапе проведения оценочных работ одним из важнейших является вопрос формулирования цели оценки. В процессе общения между заказчиком и оценщиком на этапе постановки задачи определяют объект оценки, то есть, что заказчик хочет оценить в виде совокупности материальных объектов и (или) прав; цель и задачи проведения оценки объекта оценки, а также вид стоимости.

2. **Ознакомление с деятельностью компании.** Эксперты – оценщики направляют заказчику следующие документы:
   - копии документов о квалификации специалистов;

- копии лицензии, договора страхования гражданской ответственности оценщика;
- бланк договора на оценку (для согласования и внесения корректировок со стороны заказчика);
- перечень необходимых документов для оценки, которые впоследствии должны будут представляться заказчиком;
- предварительно ознакомление с оцениваемым имуществом.

3. **Заключение договора об оценке**. Следующим этапом, а также и основанием для выполнения работ и услуг по оценке, является договор , заключаемый между заказчиком и оценщиком в соответствии с требованиями законодательства РФ. На данном этапе определяется точный перечень документов, предоставляемых заказчиком; устанавливаются сроки проведения оценочных работ, согласовывается стоимость оценочных услуг.

4. **Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.**

Данный этап включает: выезд оценщика на место и осмотр объекта; определение заказчиком лиц, ответственных за предоставление необходимой документации; предоставление необходимой информации согласно перечня документов.

5. **Этап оценки включает следующие действия:**
   - оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор;
   - оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность

получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации;

- оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) метода (ов) оценки в рамках каждого из трех подходов к оценке, а именно затратный, сравнительный, доходный. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы.

Оценка стоимости имущества должна определяться только на основе беспристрастных данных об объекте оценки и о конъюнктуре соответствующего сегмента рынка, на нее не должны влиять пожелания клиентов (заказчиков) или иные факторы субъективного характера.

При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

6. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

На данном этапе оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

7. Составление и передача заказчику отчета об оценке.

На данном этапе результаты исследования и расчетов, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино и излагаются в виде отчета, в котором в обязательном порядке предоставлены копии лицензий (с приложениями), полиса страхования профессиональной ответственности, составление акта сдачи-приемки выполненных работ по договору.

Отчет об оценке имущества – документ установленной формы, представляемый профессиональным оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта.

ГЛАВА 2. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА И ИХ ПРИМЕНЕНИЕ

В оценке недвижимости существуют три общепринятых подхода к определению стоимости: затратный, рыночный и доходный. В каждом подходе имеются свои сложившиеся методы, приемы и процедуры. Обнаруживается концептуальное сходство подходов к оценке различных объектов собственности. В то же время вид оцениваемого объекта определяет особенности конкретных методов, вытекающие из специфических проблем оценки, присущих, как правило, только данному виду собственности.

В настоящее время существует три подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости: затратный, доходный и сравнительный подходы. Иногда в литературе эти подходы называют методами, однако, согласно российскому законодательству, в оценке существуют именно подходы, содержащие соответствующие методы.

В Стандартах оценки даны следующие определения каждому из подходов:

- **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью. Т.е. стоимость объекта сопоставима с затратами на приобретение по рыночной стоимости земельного участка и строительство на нем аналогичного объекта с учетом накопленного износа.

Затратный подход требует определения нескольких видов из¬носа оцениваемого имущества: физического, функционального и износа, полученного в результате будущего изменения внешнего воздействия или экономического износа.

- **сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

- **доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления, а также доход от продажи объекта в конце прогнозного периода дисконтируются на дату оценки в текущую стоимость.

Процедура оценки включает в себя следующие 6 этапов:

1. Сбор информации об объекте оценки (натурный осмотр объекта и его окружения, сбор первичной информации о составе, размерах - площади, объемах и эксплуатационных характеристиках недвижимости, собеседование с представителями собственника (балансодержателя) объекта;
2. Изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки;
3. Анализ на наилучшее и оптимальное использование;
4. Использование традиционных подходов для определения стоимости объекта;
5. Согласование результатов и определение рыночной стоимости объекта;
6. Составление письменного отчета.

Основная задача первого этапа в процессе оценки — идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

Запрос и изучение технического паспорта на объект недвижимости, определение, насколько данные представленного документа соответствуют фактическому состоянию объекта. **Информация, необходимая для оценки, включает в себя:**

- данные о юридическом положении объекта (титул, имущественные права и сервитут);
- данные о состоянии земельного участка;
- данные о сооружениях, входящих в состав недвижимости;
- данные о районе расположения оцениваемого объекта и его непосредственном окружении, отражающие его влияние на величину стоимости объекта. Выявление намерений относительно использования в дальнейшем

заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

Второй этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта: данные о состоянии рынка недвижимости применительно к оцениваемому объекту (сбор сведений о прошлых продажах и предложениях по объектам, сопоставимым с объектом оценки, анализ арендных ставок и т.п.).

Третий этап в процессе оценки — определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Четвертый этап является основным с точки зрения обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке.

Пятый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного рынка недвижимости используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

Окончательное заключение о стоимости основано на оценке адекватности использования того или иного подхода оценки применительно к оцениваемому объекту с учетом его особенностей.

Шестой этап – составление отчета об оценке и представление его заказчику.

Отчет об оценке включает в себя следующие пункты:

1. Основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:
   - общая информация, идентифицирующая объект оценки;
   - результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
   - итоговая величина стоимости объекта оценки.
2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике. В отчете об оценке должны быть приведены следующие сведения о заказчике оценки и об оценщике;
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки;
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности;
6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки;
7. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость;
8. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке;
9. Согласование результатов. В разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости подразумевает использование трех основных подходов (затратного, сравнительного и доходного) к этому процессу и большого количества методов в рамках этих подходов

2.1. Сущность и особенности подходов и методов оценки имущества

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик при определении рыночной стоимости обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Данные подходы оценки стоимости бизнеса позволяют определить рыночную стоимость компании на конкретную дату.

В федеральном стандарте оценки (ФСО № 1) дается следующее определение доходного подхода:

“Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки”.

Суть данного подхода заключается в определении времени и размеров доходов, которые будет получать собственник, и выявлении рысков с которыми

это связано. Необходимо составить прогноз доходов и привести их к текущей стоимости.

Для применения доходного подхода необходима достоверная информация, которая позволит прогнозировать будущие доходы и расходы объекта оценки. Чем выше доход объекта оценки, тем выше его рыночная стоимость. Данный подход основан на принципе ожидания.

Расчет стоимости земельного участка доходным подходом представлен в формуле 1.

Соб = Стоимость годовой аренды / Кк

Кк = Стоимость годовой аренды / Стоимость земельного участка

Соб – общая стоимость земельного участка;

Кк – коэффициент капитализации.

Расчет стоимости объекта недвижимости доходным подходом представлен в формуле 2.

Соб = Сдз + Стоимость годовой аренды / Кк

Кк = Стоимость годовой аренды / Стоимость недвижимости

Соб – общая стоимость объекта недвижимости;

Сдз – стоимость доли земельного участка;

Кк – коэффициент капитализации.

Согласовано

Взамен инв.

Подп. и дата

Инв.№ подл.

Методы доходного подхода

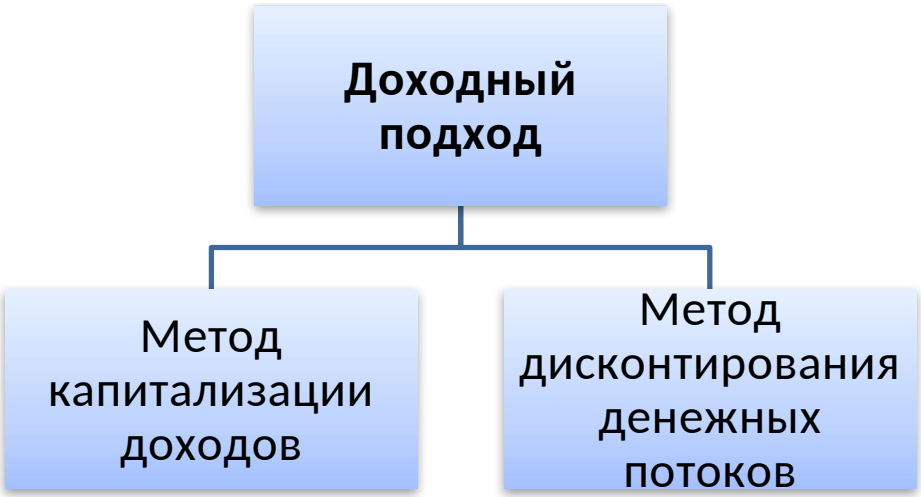

Рис. 1

При использовании этого способа можно применять **два метода** оценки имущества:

- **капитализация доходов.** Этот вариант расчета предполагает, что стоимость представлена величиной, рассчитываемой при делении чистого операционного дохода на ставку капитализации. Важно брать доход до вычета налогов. Ставка капитализации рассчитывается в зависимости от ставки, определяемой финансовым регулятором. Дополнительно она изменяется при учете имеющихся рисков.

- **дисконтирование денежных потоков.** Этот вариант расчета считается целесообразным для применения в случае, если доходы от использования имущества постоянно изменяются. Также этот метод оценки имущества предприятия эффективен при использовании разных коэффициентов капитализации.

В соответствии с ФСО № 1:

«**Сравнительный подход** — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами».

Под объектами-аналогами оцениваемого предприятия понимается предприятие со схожими экономическими, материальными, техническими условиями, цена которого известна. Точность оценки зависит от качества собранных данных, включающих физические характеристики, время продажи, местоположение, условия продажи и финансирования.

Таким образом, особенностью сравнительного подхода к оценке бизнеса является его ориентация на фактические цены купли-продажи аналогичных предприятий или, в случае, если проводится оценка не всего предприятия, цены акций, сформированных на фондовом рынке.

Данный подход целесообразно применять в тех случаях, когда имеется достоверная и достаточная для проведения анализа информация об объектах-аналогах. Точность оценки зависит от качества собранных данных.

Методы сравнительного подхода



Рис. 2

- **метод компаний-аналогов (рынка капитала)** — при его использовании стоимость бизнеса определяется на основе анализа рыночных цен акций аналогичных компаний;
- **метод сделок** — при его использовании стоимость бизнеса определяется с учетом цен приобретения контрольных пакетов акций предприятий-аналогов;
- **метод отраслевых коэффициентов** — происходит расчёт предполагаемой стоимость бизнеса на основе отраслевой статистики.

Расчет стоимости доли земельного участка представлен в формуле 3.

Сдз = Итоговая стоимость земельного участка / Площадь склада

В ФСО № 1 дается определение затратного подхода:

«**Затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания».

Затратный подход применяют в тех случаях, когда имеется достоверная информация, с помощью которой возможно определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. При затратном подходе стоимость бизнеса определяется как стоимость имущества предприятия.

Суть данного подхода заключается в том, что стоимость предприятия равна стоимости его активов на данный момент времени за вычетом обязательств.

Расчет стоимости земельного участка затратным подходом представлен в формуле 4.

$$Соб = Сзу + Свс – Сиз$$

Соб – стоимость объекта оценки (земельный участок);

Сзу – стоимость земельного участка без сооружений;

Свс – восстановительная стоимость (стоимость замещения или воспроизводства);

Сиз – накопленный износ.

Расчет стоимости объекта недвижимости затратным подходом представлен в формуле 5.

$$Соб = Сдз + Свс – Сиз$$

Соб – стоимость объекта оценки (недвижимости);

Сдз – стоимость доли земельного участка;

Свс – восстановительная стоимость (стоимость замещения или воспроизводства);

Сиз – накопленный износ.

Методы затратного подхода

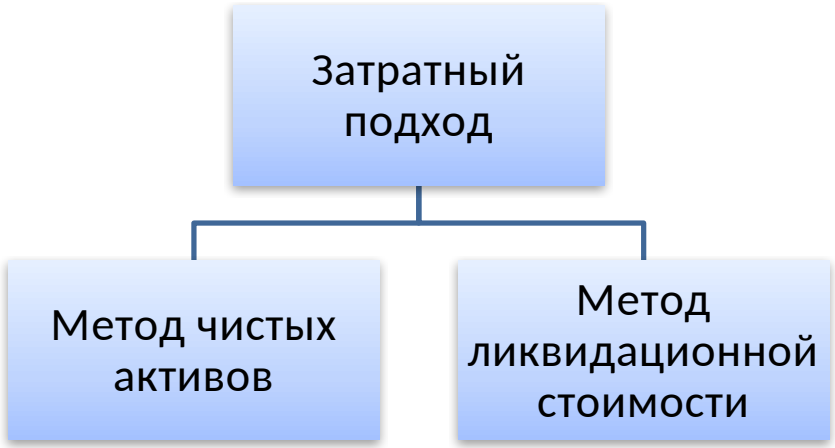

Рис. 3

- при расчете затратного подхода методом чистых активов стоимость бизнеса приравнивается рыночной стоимости всех активов предприятия за вычетом обязательств;
- а при расчете метода ликвидационной стоимости — стоимость бизнеса можно рассчитать, как суммарную стоимость всех активов предприятия за вычетом обязательств с учетом затрат на его ликвидацию.

2.2 Преимущества и недостатки в применении различных подходов к оценке имущества

Сравнительный подход

Этот способ самый распространенный. Суть его заключается в сравнении аналогичных оцениваемому объектов. Исходя из этого сравнения, а также с применением различных поправочных коэффициентов и допущений в итоге и выводится искомая величина – стоимость.

Преимущества сравнительного подхода:

- прост в применении;
- на активном рынке с большим количеством аналогов дает наиболее точные результаты;
- учитывает с большой точностью любые колебания цен на рынке и инфляцию.

Недостатки сравнительного подхода:

- не дает большой точности при плохо развитом рынке (если на рынке мало аналогичных объектов);
- сильно зависит от активности на рынке недвижимости;
- сложность сбора и согласования информации (нужно собрать целый ряд показателей по каждому аналогу).

Затратный подход

Применяется в основном в случаях, когда сравнительный подход использовать невозможно (недостаточно или вовсе нет аналогов), а также когда объект находится еще на стадии строительства. Если упростить, то суть данного метода заключается в том, чтобы определить “сколько денег нужно, чтобы создать (построить) такой же”.

Преимущества затратного подхода:

- при оценке новых объектов (недавно построенных) дает наиболее точный результат;
- для редких, узко специализированных или находящихся на этапе строительства объектов – это самый точный подход.

Недостатки затратного подхода

- затраты при создании объекта далеко не всегда соответствуют его рыночной стоимости (могут быть как выше, так и ниже);
- при оценке крупных и сложных объектов с большим количеством деталей – метод предусматривает большие затраты труда оценщика.

Доходный подход

Используется часто для инвестиционного анализа или в рамках оценки бизнеса. Является обязательным при оценке предприятий.

Преимущества доходного подхода:

- дает большую точность при оценке недвижимости приносящей доход: торговые площади, офисы, склады, гостиницы и т.д;
- единственный подход, позволяющий прогнозировать будущие доходы от использования объекта недвижимости.

Недостатки доходного подхода:

- собрать информацию о доходе от аналогичных объектов весьма проблематично;
- в нашем государстве сложно строить мало-мальски достоверные прогнозы в условиях нестабильной экономики и ситуации на рынке

ГЛАВА 3. ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

3.1. Описание оцениваемого объекта недвижимости

Объектом оценки является здание склада класса А, расположенное на территории Логопарка "Высота", в непосредственной близости от автодорожной развязки ЕКАД и Кольцовского тракта. Общая площадь здания 5000 кв.м.

Постановка задания на оценку - Таблица 1

№ п/п	Наименование обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
1	Объект оценки	Склад. Свердловская область, Екатеринбург, ЕКАД, 5-й километр, 6к6 , р-н Октябрьский
2	Имущественные права на объект оценки	Право собственности; Ограничение прав и обременение на оцениваемый участок: не зарегистрировано
3	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
4	Документы, подтверждающие имущественные права на объект	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50 НГN 225785 от 16.02.1979г.
5	Год постройки	2002

6	Площадь земельного участка	1 га

Постановка задания на оценку – Продолжение таблицы 1

№ п/п	Наименование обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
7	Площадь склада	5 000 м²
8	Парковка	Есть

Т

Конструктивные элементы здания – Таблица 2

№ п/п	Наименование обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
1	Подвал	Имеется
2	Материал стен	Кирпич
3	Перекрытия	Ж/б плиты
4	Фундамент	Ж/б монолитный
5	Полы	Бетон
6	Крыша	Мембрана
7	Системы инженерного обеспечения здания	Электроснабжение, водоснабжение, канализация.
8	Высота потолков	12 м

О

Согласовано

Взамен инв.

Подп. и дата

Инв.№ подл.

ССхема склада

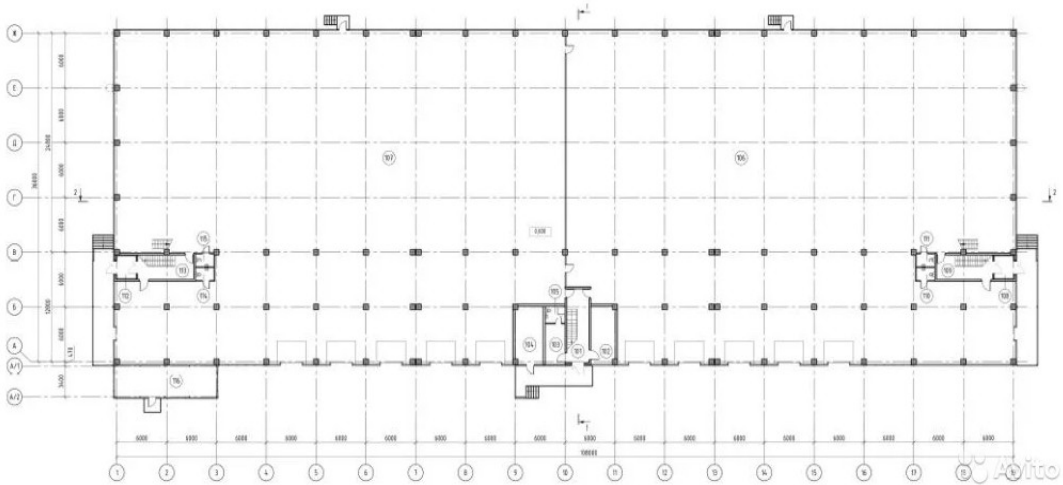

Рис. 4

Описание земельного участка

Характеристика объектов сравнения - Таблица 3

Разрешенное использование земельного участка	Для застройки промышленными, коммунально-складскими и иными производственными объектами

Категория земель	Земли населённых пунктов
Площадь участка, кв. м.	1 га
Форма участка	прямоугольная

Местоположение склада



Рис. 5

3.2. Расчет стоимости оцениваемого имущества

3.2.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка

При подборе информации по ценам сделок (предложений) использованы данные с сайта «Avito» в г.Екатеринбург (www.avito.ru).

Затратный подход

Затратный подход основан на определении стоимости недвижимости исходя из стоимости земельного участка и затрат на возведение имеющихся на нем улучшений за вычетом накопленного износа.

Площадь данного участка составляет 1га = 10 000 кв.м.. Цена 1 кв.м. без сооружений = 2 500 руб.

Здание подключено к системам электроснабжения, водоснабжения и канализации. Отопление склада осуществляется теплогазогенераторами.

На земельном участке находится система водоснабжения из стальных труб диаметром 200 мм. Глубина заделки труб до 2 м. Длина трубопровода составляет 60 м. Прибыль предпринимателя – 20 %, НДС – 20%.

Стоимость строительства 1 м. водовода из стальных труб, диаметром 200 мм. в нашем территориальном поясе составляет 14,3 руб. Индекс цен в строительстве данных объектов на 2020 г. составляет 104. Водовод сооружён в 2012 г, нормативный срок жизни 30 лет.

Для того, чтобы рассчитать стоимость данного земельного участка затратным подходом необходима формула:

$$Соб = Сзу + Свс – Сиз$$

Соб – стоимость объекта оценки (земельный участок);

Сзу – стоимость земельного участка без сооружений;

Свс – восстановительная стоимость (стоимость замещения или воспроизводства);

Сиз – накопленный износ.

1. Стоимость земельного участка без сооружений = 2 500 × 10 000 = 25 000 000 руб.
2. Восстановительная стоимость сооружения = 14,3 руб. × 104 × 60 × 1,2 × 1,2 = 128 494 руб
3. Накопленный износ водовода = (8 лет / 30 лет) × 100% = 26.6% = =0.266
4. Стоимость замещения водовода = 128 494 × (1 – 0,266) = 94 315 руб
5. **Стоимость земельного участка** = 25 000 000 + 128 494 – 94 315 = **25 034 179 руб.**

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, полученная с помощью **затратного подхода**, составляет **25 034 179 руб**.

Сравнительный подход

Для того, чтобы определить стоимость земельного участка сравнительным подходом необходимо подобрать похожие участки, выставленные на продажу и находящиеся в районе расположения объекта оценки. В ходе подбора информации был выявлен один аналог.

Характеристика объектов сравнения – Таблица 4

Хар- ка объектов сравнения	Объект оценки	Объект № 1
Адрес объекта	Екатеринбург, ЕКАД, 5-й километр, 6к6 р-н Октябрьский	Екатеринбург, ЕКАД, 5-й километр, 6к8 р-н Октябрьский

Год постройки	2002	2002
Общая площадь (кв. м.)	5000	6705
Основное назначение в текущем состоянии	Для застройки промышленными, коммунально-складскими и иными производственными объектами	Промышленного назначения

Характеристика объектов сравнения – Продолжение таблицы 4

Хар – ка объектов сравнения	Объект оценки	Объект №1
Земельный участок	1 га	1 га
Высота потолков	12	10.7
Стоимость земельного участка, млн. руб.	-	27
Наличие парковки*	Парковка площадью 425 кв.м.	Парковка площадью 525 кв.м.

*Наличие парковки увеличивает стоимость земельного участка на 30 000 за 1 м²

1. Стоимость парковки аналога 1 = 35 000 × 400 = 18 900 000 руб.
2. Стоимость объекта №1 без парковки = 27 000 000 – 18 900 000 = 8 100 000 руб.
3. Стоимость парковки объекта оценки = 35 000 × 425 = 14 875 000 руб.
4. **Стоимость оцениваемого земельного участка** = 8 100 000 + 14 875 000 = **22 975 000 руб.**

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, полученная с помощью **сравнительного подхода**, составляет **22 975 000 руб.**

Доходный подход

Исходя из того, что подобранный выше аналог сдавался в аренду за 2 200 000 руб/мес. А продан был за 27 000 000 руб.

Для того, чтобы рассчитать стоимость данного земельного участка доходным подходом необходима формула:

Соб = Стоимость годовой аренды / Кк

Кк = Стоимость годовой аренды / Стоимость земельного участка

Соб – общая стоимость земельного участка;

Кк – коэффициент капитализации.

1. Стоимость годовой аренды = 1 000 000 × 12 = 12 000 000 руб.
2. Коэффициент капитализации = 12 000 000 / 27 000 000 = 0,44
3. **Стоимость земельного участка** = 12 000 000 / 0,44 = **27 272 727 руб.**

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, полученная с помощью **доходного подхода**, составляет **27 272 727 руб.**

Итоговая стоимость земельного участка

Итоговая стоимость земельного участка:

(27 272 727 + 22 975 000 + 25 034 179) / 3 = **25 093 969 руб.**

Таким образом, рыночная стоимость **земельного участка** составляет **25 093 969 руб.**

3.2.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Сравнительный подход

Для того, чтобы определить стоимость земельного участка сравнительным подходом необходимо подобрать похожие участки , выставленные на продажу и находящиеся в районе расположения объекта оценки. В ходе подбора информации был выявлен один аналог.

Характеристика объектов сравнения - Таблица 5

Харак - ка объектов сравнения	Объект оценки	Объект № 1
Классификация склада	А	А
Площадь склада, м²	5000	6705
Системы инженерного обеспечения здания	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление – теплогазогенератор	Электроэнергия, Отопление воздушное от собственной газовой котельной; Вода и водоотведение.

	ы	
Стоимость склада, млн. руб.		210

1. Аналог 1 = 210 000 000 / 6 705= 31 320 руб. за 1 м²

2. Стоимость склада = 31 320 × 5 000 = 156 599 553 руб.

Общая стоимость склада = стоимость склада + стоимость доли земельного участка

Для расчета стоимости доли земельного участка применяется формула:

Сдз = Итоговая стоимость земельного участка / Площадь склада

3. Стоимость доли земельного участка = 25 093 969 / 5 000 = 5 019 руб.

4. **Общая стоимость склада** = 156 599 553 + 5 019 = **156 604 572 руб**.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная с помощью **сравнительного подхода**, составляет **156 604 572 руб.**

Доходный подход

Аналог склада сдавался в аренду стоимостью 2 000 000 руб. в месяц. Стоимость аналога склада составляет 130 000 000 руб.

Для того, чтобы рассчитать стоимость данного земельного участка доходным подходом необходима формула:

Соб = Сдз + Стоимость годовой аренды / Кк

Кк = Стоимость годовой аренды / Стоимость недвижимости

1. Стоимость годовой аренды = 2 000 000 × 12 = 24 000 000 руб.
2. Коэффициент капитализации = 24 000 000 / 130 000 000 = 0,18
3. Стоимость склада = 24 000 000 / 0,18 = 133 333 333 руб.

Общая стоимость склада = стоимость склада + стоимость доли земельного участка

Для расчета стоимости доли земельного участка применяется формула:

Сдз = Итоговая стоимость земельного участка / Площадь склада

4. Стоимость доли земельного участка = 25 093 969 / 5 000 = 5 019 руб.
5. **Общая стоимость склада** = 133 333 333 + 5 019 = **133 338 352 руб.**

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, полученная с помощью **доходного подхода**, составляет **133 338 352 руб.**

Затратный подход

Площадь данного участка составляет 5 000 кв.м. В нашей стране примерная стоимость восстановления такой недвижимости в РФ составляет 45 580 руб. за 1м². Объект оценки построен в 2002 году. Нормативный срок эксплуатации для объекта оценки составляет 30 лет. Прибыль предпринимателя – 20 %, НДС – 20%.

Для того, чтобы рассчитать стоимость данного объекта недвижимости затратным подходом необходима формула:

Соб = Сдз + Свс – Сиз

1. Стоимость доли земельного участка = 25 093 969 / 5 000 = 5 019 руб.

2. Восстановительная стоимость склада = 5 000 × 55 580 × 1,2 × 1,2 = 328 176 000 руб.
3. Накопленный износ склада = (18 лет / 30 лет) × 100% = 60% = 0.6
4. Стоимость воспроизводства = 400 176 000 × (1 – 0,6) = 161 270 400 руб.
5. **Стоимость объекта оценки (склада)** = 5 019 + 328 176 000 – 161 270 400 = **166 910 619 руб.**

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная с помощью **затратного подхода**, составляет **166 910 619 руб**.

Итоговая стоимость объекта оценки

Итоговая стоимость складского помещения:

(166 910 619 + 133 338 352 + 156 604 572) / 3 = **152 284 514 руб.**

Таким образом, рыночная стоимость **объекта оценки** составляет **152 284 514 руб.**

ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

Как следует из положений стандартов, «все методы, процедуры и техники измерения рыночной стоимости, если они основаны на рыночных показателях и при этом правильно применены, ведут к одному и тому же выражению рыночной стоимости».

При этом «любой метод, основанный на рыночной информации, является по своей сути сравнительным».

Таким образом, согласно существующим стандартам, только качество информации и правильность применения процедур может служить ограничением на использование того или иного метода.

Подводя итоги можно сказать, что все три подхода оценки бизнеса взаимосвязаны и дополняют друг друга. Каждый из них предполагает использование различных видов информации, получаемой на рынке.

Так, для затратного подхода нужны данные о текущих рыночных ценах на материалы, рабочую силу и другие элементы затрат.

А для доходного подхода необходимо использовать коэффициенты капитализации, расчет которых также осуществляется по данным рынка.

Для проведения качественной оценки бизнеса необходимо использовать все три подхода, так как при расчёте каждого из них учитываются различные свойства предприятия, оказывающие влияние на величину его стоимости.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В данной дипломной работе были изучены: методологические основы оценки стоимости имущества; основные подходы и методы, используемые при оценке имущества; Была рассчитана стоимость оцениваемого имущества (в данном случае это земельный участок и расположенное на нём здание склада), с применением всех трёх подходов.

В ходе работы были раскрыты все тонкости подходов и методов при оценке недвижимости и обоснованы преимущества и недостатки в применении различных подходов к оценке имущества.

А точнее, изучена теоретическая основу оценки стоимости имущества; дана характеристика всем подходам, используемых при оценке имущества; Описан и рассчитан объект недвижимости.

Оценка как важнейшая функция системы управления предшествует принятию практически любого решения в отношении недвижимого имущества. Она проводится обычно профессиональными оценщиками по заказу собственника или покупателя перед заключением сделки, для получения кредита под залог недвижимости, при разделе имущества или внесении его в качестве взноса в уставный капитал коммерческой организации, при страховании и налогообложении объектов и для многих других целей.

Подводя итоги можно сказать, что все три подхода оценки бизнеса взаимосвязаны и дополняют друг друга. Каждый из них предполагает использование различных видов информации, получаемой на рынке. Так, для затратного подхода нужны данные о текущих рыночных ценах на материалы, рабочую силу и другие элементы затрат. А для доходного подхода необходимо использовать коэффициенты капитализации, расчет которых также осуществляется по данным рынка.

Для проведения качественной оценки бизнеса необходимо использовать все три подхода, так как при расчёте каждого из них учитываются различные свойства предприятия, оказывающие влияние на величину его стоимости.

Исходя, из проделанной работы можно сделать вывод о том, что в настоящее время в России недвижимое имущество обладает высокой социальной значимостью. И всё это приводит к тому, что рынок недвижимости заполнен

процессами продажи, приобретения в собственность и аренды. Поэтому с каждым новым днем увеличивается потребность в объективной и специализированной оценке стоимости недвижимого имущества.

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА, ИНФОРМАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 02.07.2005 № 83-ФЗ).
2. Конституция Российской Федерации: Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года. // Российская газета № 237 от 25 декабря 1993 года. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.rg.ru/.
3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р.
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. № 1102-р.
5. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в российской федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ).
6. Соловьев М. М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учебное пособие. – М.: ГУ ВШЭ, 2009.
7. Тарасевич Е. И. Методы оценки недвижимости. СПб, 2008. – 247 с.
8. Черняк А.В. Оценка городской недвижимости. - М.: Русская деловая литература, 2006.
9. Цыпкин Ю. А., Цуканов И. Л. Законодательные акты, нормативно-распорядительные документы и стандарты по оценочной деятельности: Учебно-методическое пособие. – М.: Финансы и статистика, 2009. – 164 с.
10. Гранова И. В. Оценка недвижимости. – СПб: Питер, 2008. - 208 с.: ил. – (Серия «Учебное пособие») 2004. - С. 130 - 134.

11. Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков, арендных и депозитных ставок по состоянию на 01.01.2013г», разработанный Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, Казань, январь, 2013г.
12. Коростылев С. П. Основы теории и практики оценки недвижимости: Учебное пособие. – М.: Русская деловая литература, 199.
13. http://www.avito.ru
14. http://www.cfin.ru
15. https://ru.wikipedia.org
16. https://vuzlit.ru/1372927/ponyatie_otsenki_stoimosti_imuschestva_obekty_otsenki_vidy_otsenochnoy_stoimosti
17. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32407/b128b881fe28d36a535a7861091bf133afe3f6b6/
18. http://www.ceae.ru/FSO_1.htm
19. https://vuzlit.ru/1139266/zakonodatelno_pravovye_osnovy_tseli_etapy_provedeniya_otsenki_imuschestva
20. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/
21. https://studopedia.ru/19_98719_normativno-pravovaya-baza-otsenochnoy-deyatelnosti.html
22. https://mirznanii.com/a/251480-4/podkhody-i-metody-otsenki-imushchestva-4/
23. https://moluch.ru/archive/132/37078/
24. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180061/
25. http://www.labrate.ru/laws/1998_gost_r_51195-0-02-98_ocenka.htm
26. http://domkhv.ucoz.ru/papka2/2014_metodicheskie_podkhody_ocenki_organizacij.pdf

Согласовано

Взамен инв.

Подп. и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Колу	Лист	№док	Подпись	Дата

ЕМК 21.02.05. 4395-3-82-18

Лист