

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/kurovaya-rabota/105120>

Тип работы: Курсовая работа

Предмет: Оценка недвижимости

Введение 4

Глава 1. Теоретические основы оценки недвижимости доходным подходом 5

1.1. Особенности и этапы проведения оценки недвижимости доходным подходом 5

1.2. Методы оценки доходного подхода 7

1.3. Нормативно-правовое регулирование доходного подхода 12

Глава 2. Практические аспекты оценки недвижимости доходным подходом 13

2.1. Описание объекта оценки 14

2.2 Оценка объекта недвижимости доходным подходом 16

2.3 Проблемы и предложения по усовершенствованию методов оценки недвижимости 20

Заключение 26

Список использованной литературы 28

Введение

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что земля — это важный имущественный комплекс, оценка которой позволяет определить ее доходность и возможность возведения зданий и сооружений. Сегодня недвижимость отождествляется с достатком среди населения. Особенно это наблюдается в мегаполисах, где ее стоимости сильно разнятся в зависимости от районов. Рынок недвижимости в стране проходит активную стадию развития, и становится объектом залога для получения кредитов, ссуд. Оценка стоимости недвижимости позволяет определить цели управления ее, получения дохода.

Цель исследования состоит в оценке стоимости недвижимости доходным подходом. Поставленная цель определила следующие задачи:

1. Рассмотреть теоретические основы оценки недвижимости.
2. Провести анализ методов оценки, используемые при определенной стоимости недвижимости.
3. Провести оценку стоимости недвижимости доходным подходом.
4. Разработать пути совершенствования методов оценки недвижимости.

Объектом исследования являются объекты недвижимости.

Предметом исследования является методология оценки объектов недвижимости.

Теоретической и методологической основой исследования являются научные работы российских и зарубежных авторов, раскрывающих теорию и практику оценочной деятельности. При оценке и обработке материалов использовались методы: экономического анализа, сравнительного анализа.

Информационной базой исследования являются законодательные и нормативные акты РФ по оценке недвижимости, материалы Федеральной Налоговой Службы, Федеральной службы государственной статистики, а также статистические и фактические данные, опубликованные в отечественных и зарубежных монографиях, и периодических изданиях.

Глава 1. Теоретические основы оценки недвижимости доходным подходом

1.1. Особенности и этапы проведения оценки недвижимости доходным подходом

Стоимость бизнеса – это, прежде всего, наиболее объективный показатель функционирования компании. Собственно говоря, оценка бизнеса – это технологический, организационный и финансовый анализ перспектив и текущей деятельности организации.

При оценке фирмы учитывают многие факторы. При этом следует отметить, что в зависимости от организации, главные критерии оценки могут существенно отличаться. Если это промышленные объекты (фабрики и заводы), то основным является стоимость того комплекса имущества, которое им принадлежит. Если компания относится к торговой сфере или к сфере услуг, то это генерируемый ими доход.

Развитие рынка слияний и поглощений M&A привело к значительному росту числа сделок купли-продажи,

как самих компаний, так и их различных частей. Все это вынуждает оценщиков учитывать тот факт, что стоимость фирмы не может значительно отличаться от аналогичной суммы при продаже подобной компании.

На сегодняшний день в нашей стране оценка бизнеса представляется одним из дискуссионных вопросов оценочной деятельности. Дело в том, что сегодня в России большое количество малых фирм в своей работе применяют упрощенную систему налогообложения. Поскольку у таких хозяйствующих субъектов, как правило, отсутствует перечень основных средств, не имеется документального подтверждения наличия основных средств в собственности, а также данных о кредиторской и дебиторской задолженности, система бухгалтерского учета не развита, то естественно, что это существенно усложняет работу оценщика бизнеса в процессе оценки стоимости таких предприятий.

В таких условиях рыночная оценка бизнеса возможна в рамках только доходного подхода. Но и тут возникают проблемы. В том случае, если в качестве объекта оценки выбран объект малого бизнеса с фондоемким характером предоставляемых услуг (например, магазин или гостиница), то процедура прогнозирования будущих денежных потоков и определения стоимости такого бизнеса доходным подходом не представляется трудоемкой.

Но если мы определяем стоимость бизнеса, основанного на предоставлении услуг, таких, как, например, консалтинг, оптовая торговля и т.д., то тогда возникает проблема клиентской базы или оценки личного вклада руководителя в формирование денежных потоков (т.е. так называемая предпринимательская способность).

В общем случае, стоимость предприятия равна сумме его активов за вычетом обязательств. В нашей ситуации придется оценивать основные фонды предприятия по весьма скудной информации, добавлять деньги в кассе и на счету, прибавлять дебиторскую задолженность и отнимать кредиторскую. Именно в ходе подобных расчетов может возникнуть проблема «серых доходов», «черной кассы», «второй бухгалтерии».

Зачастую для принятия срочных управленческих решений требуется сделать экспресс-оценку бизнеса компании. Для проведения такой экспресс-оценки бизнеса действующего предприятия необходимо будет ознакомиться с бухгалтерской отчетностью. Если компания динамично развивается или находится в стабильном положении, то в принципе ее стоимость равна стоимости чистых активов на дату оценки. Это все справедливо, если активы предприятия учтены на балансе по рыночной стоимости. Если же нет, то будет необходимо провести оценку активов предприятия или оценку основных средств предприятия. В результате получится приблизительная оценка рыночной стоимости предприятия.

На сегодня, недвижимость России является тем немногим, что обладает высокой ценностью в долгосрочной перспективе. Стоимость этого ресурса намного превосходит стоимость всей промышленности, а инвестиции в развитие недвижимости сейчас наиболее перспективные. Собственность на недвижимость – это, прежде всего, основа частных имущественных прав, которая является свойственным атрибутом рыночных отношений. И, как объект предпринимательской деятельности – это определенная гарантия стабильности бизнеса.

1.2. Методы оценки доходного подхода

Расчеты доходного подхода основываются на прибыли и чистых денежных потоках предприятия, что является важнейшей составляющей деятельности компании для ее собственников. Доходные методы учитывают перспективы развития организации и дают информацию о целесообразности инвестирования. Основным недостатком доходных методов оценки стоимости бизнеса является использование прогнозных величин в расчетах, которые, ввиду нестабильного состояния в экономике России и постоянных структурных изменений на рынке, не могут быть рассчитаны с высокой точностью в долгосрочной перспективе.

Применение доходных методов для оценки стоимости бизнеса осложнено особенностью доходов бизнеса, поскольку они складываются из доходов (инвестиционных от размещения резервов).

Поэтому при проведении оценки встает вопрос о способе прогнозирования денежных потоков: рассматривать доходы без разделения (что приводит к потере качества оценки) либо использовать модификации распространенных моделей прогнозирования денежных потоков с разделением (что приводит к повышенной сложности расчетов). Это обуславливает следующие недостатки доходного подхода для оценки стоимости организаций:

1. Большая трудоемкость (либо низкое качество);

2. Модель прогнозирования денежных потоков должна включать специфику деятельности конкретной бизнеса, чтобы учесть возможные колебания от наступления крупных событий;
 3. При оценке не учитываются активы организации;
 4. Значительная волатильность оценок при незначительном изменении параметров.
- Однако доходные методы позволяют учитывать инвестиционные предпочтения инвестора при проведении оценки (к примеру, при составлении ставки дисконтирования) .

Расчет метода прямой капитализации

Применение этого способа отображает общую цену объекта, в которую входят специфические компоненты, в частности, стоимость здания, земельного участка.

Общая формула цены объекта «С» в простом виде иллюстрирует взаимосвязь чистых операционных доходов (именуются как ЧОД) и коэффициента капитализации (Ккап):

$$C = \text{ЧОД} / \text{Ккап} \quad (1)$$

ЧОД берется годовой или среднегодовой. Рассматриваемую методику расчета не используют в двух ситуациях:

- объект является нестабильным источником прибыли;
- строительство недвижимости еще не завершено либо объект подлежит восстановлению.

Этапы использования метода прямой капитализации :

1. Вычисление ожидаемой прибыли, которую может принести объект. Анализ может основываться на годовых показателях или на средних достижениях, характерных аналогичному периоду. В приоритете способы максимально эффективного использования объекта.
2. Определение значения коэффициента капитализации на основе ставки прибыли и нормы возврата денег. Здесь не подсчитывается цена реверсии, процесс иницируется только в отношении объектов недвижимости.

1. Ардяинов В. Д., Александров В. Т. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости; Питер - Москва, 2019. - 384 с
2. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения [Текст] Изд. Питер, 2019 г. 416 с.
3. Аскинадзя, В. М. Инвестиционное дело [Текст]/ В. М., Аскинадзи, В.Ф. Максимова. - М.: ДС, 2019. – 451 с.
4. Алексеев, Т.Д. Операции с недвижимостью в России [Текст] / Т.Д. Алексеев. - М.: Финансы и статистика. 2020. - 230 с.
5. Басовский, Л.Е. Экономический анализ (Комплексный экономический анализ хозяйственной деятельности) [Текст] / Л.Е. Басовский, А.М. Лунева, А.Л. Басовский. Учеб. Резерва. - М.: ИНФРА-М, 2017. - 315 с.
6. Басовский Л. Е. Прогнозирование и планирование в условиях рынка. // Л. Е. Басовский. – М., ИНФРА-М. 2017. – С. 195.
7. Буянов А.Ю. Оценка земли [Текст]/ М.: Изд-во МИИГАиК, 2020 - 123 с.
8. Варламов А.А., Комаров С.И. Оценка объектов недвижимости [Текст]/ М.: Форум, — 2019. —289 с.
9. Гаврилова Н. Налог на имущество организаций и транспортный налог: что изменилось в 2020 г. // Новая бухгалтерия. 2020. N 2. С. 36 - 46.
10. Заслонов Вадим Продажа/покупка недвижимости; [Текст]/ М: ПЕРО - Москва, 2019. - 200 с.
11. Кутик, А.Б. Экономика недвижимости. [Текст]/ А.Б. Кутик - СПб.: Издательский дом «ЛВС», 2017. - 120 с.
12. Кухтин П. В. Управление земельными ресурсами // П. В. Кухтин, А. А. Левов, В. В. Лобанов, О. С. Семкина. – СПб: Питер, 2017. – С. 91.
13. Кухтин П. В. Зарубежный опыт государственного управления землями крупных городов. // П. В. Кухтин. Науковедение. – 2014. - № 6 (25). – С.33.
14. Рахман, И.А. Развитие рынка недвижимости в России [Текст]. -М.: Экономика, 2019.- 294 с.
15. Рынок недвижимости и Ипотека [Текст] / Учебно-методический комплекс/ С. М., Лигаи. - М.: ИНФРА, 2017. - 351 с.
16. Сай С. И. Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2020. - № 4. – С. 15.
17. Смирнов, В.В., Лукина З. Аренда недвижимости [Текст]/ В.В. Смирнов, З. Лукина. - М.: Издательство «Ось-89», 2019. - 230 с.
18. Фридман, Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости [Текст]/ Дж. Фридман, Н. Ордуэй. - М.: ЮНИТИ, 2017. – 541 с.
19. Хайкин, В. Г. Архитектурно-строительный потенциал объектов недвижимости, вовлеченных в процесс

- воспроизводства [Текст] / В. Г. Хайкин, С. В. Аргунов, Н. Г. Старостина // Промышленное и гражданское строительство. – 2019. – № 10. – С. 9-11.
20. Шмырев М., Сухорукова Н. Все о недвижимости. Рынок загородного жилья; [Текст] Питер - Москва, 2020. - 192 с.
21. Унтерберг Е. С. Правоустанавливающие документы на объекты недвижимости; Московская Финансово-Промышленная Академия - Москва, 2020. - 176 с
22. Цукерман, И. Блевинс Д. Недвижимость: зарубежный опыт развития [Текст]/ И. Цукерман, Д. Блевинс. - М.: Diamant-ртуть - М, 2017 г. – 451 с.
23. Экономика недвижимости: учебное пособие [Текст] / Под Ред. проф. В.И. Ресин. - М.: Дело, 2019. - 540 с.
24. Инвестиционный строительный холдинг [Электронный ресурс]. RODEX GROUP <http://www.rodexgroup.ru>
25. Периодические издания «Недвижимость и цены», «Из рук в руки», «недвижимости. Дача. Офис» [Электронный ресурс]

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/kurovaya-rabota/105120>