

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/diplomnaya-rabota/353319>

Тип работы: Дипломная работа

Предмет: Экономика в недвижимости и в строительстве

Введение 3

1. Теоретические аспекты доходного подхода в оценке стоимости недвижимости 5

1.1. Оценка стоимости объектов недвижимости 5

1.2. Доходный подход к оценке стоимости объектов недвижимости 11

2. Вычисление рыночной стоимости недвижимого имущества доходным подходом 16

2.1 Общая информация об объекте оценки 16

2.2 Анализ рынка недвижимости 17

2.3 Перечень количественных и качественных характеристик объекта оценки 23

2.4 Вычисление стоимости доходным подходом 32

3 Рекомендации по совершенствованию доходного подхода в оценке стоимости недвижимости 48

Заключение 51

Список использованной литературы 52

Оценка – это мнение или оценка стоимости конкретного имущества на конкретную дату. Оценки используются компаниями, государственными учреждениями, частными лицами, инвесторами и ипотечными компаниями для принятия решений о сделках с недвижимостью. Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества, а именно цены, по которой имущество может быть куплено и продано на конкурентном и открытом рынке.

Рыночная стоимость, то есть цена, по которой фактически продается имущество, не всегда соответствует рыночной стоимости. Например, недвижимость может продаваться по цене ниже рыночной, если продавец находится под давлением из-за угрозы обращения взыскания или если проводится частная продажа.[1,2] Точная оценка зависит от систематического сбора данных. Для определения стоимости собираются и анализируются конкретные данные о конкретном объекте и общие данные о государстве, области, городе или районе, в котором объект находится. Для определения стоимости недвижимости в оценочной деятельности используются три основных подхода.

Метод 1: Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж часто используется при оценке особняков и земельных участков. И представляет собой оценку стоимости, полученную путем сравнения недвижимости с недавно проданной недвижимостью с аналогичными характеристиками. Эти подобные объекты известны как сопоставимые объекты, и для того, чтобы сделать корректное сравнение, необходимо сравнить каждый из них.

- Максимально близко к недвижимости
- Продано в течение последнего года на открытом конкурентном рынке
- Продается в типичных рыночных условиях

В процессе оценки следует использовать как минимум три или четыре сопоставимых объекта. Самыми важными факторами, которые следует учитывать при выборе сопоставимых объектов, являются размер, сопоставимые объекты и, возможно, самое главное, местоположение, которое оказывает значительное влияние на рыночную стоимость объекта.

Поскольку нет двух абсолютно одинаковых объектов, цена продажи сопоставимых объектов будет скорректирована с учетом различий в характеристиках и других факторов, влияющих на стоимость, таких как:

- а) Дата продажи, если между датой продажи сопоставимого имущества и датой оценки есть экономические изменения
- б) Условия продажи, например, если продавец имущества находился под давлением или если имущество было продано между родственниками (по сниженной цене)
- в) Местоположение, поскольку цены на аналогичные объекты могут варьироваться в зависимости от района.
- д) Физические характеристики, включая размер участка, ландшафтный дизайн, тип и качество строительства, количество и тип комнат, площадь жилой площади, паркетные полы, гараж, модернизацию

кухни, камин, бассейн, систему кондиционирования воздуха и т. д.

Расчетная рыночная стоимость имущества находится в пределах корректировки цен продажи аналогичного имущества. Поскольку корректировки цен продажи аналогичных объектов более субъективны, чем другие, основное внимание обычно уделяется аналогичным объектам с наименьшими корректировками.

Способ 2: затратный подход

Затратный подход может использоваться для оценки недвижимости, дополненной одним или несколькими зданиями. При таком подходе здания и земля оцениваются отдельно с учетом амортизации. Затем эти значения складываются для расчета стоимости улучшенного свойства в целом. Затратный подход предполагает, что ни один разумный покупатель не заплатит за существующую улучшенную собственность больше, чем стоимость покупки эквивалентной земли и строительства эквивалентного здания. Этот подход полезен, если оцениваемое имущество относится к типу, который редко продается и не приносит дохода. Примеры включают школы, церкви, больницы и правительственные здания.

Определение цены, по которой будет продан определенный тип или класс имущества. Это делается путем оценки нормы прибыли или нормы капитализации.

Ставка капитализации применяется к годовому чистому операционному доходу собственности для получения оценки стоимости собственности.

Оценка стоимости строительства включает метод квадратного метра, при котором стоимость квадратного метра аналогичного новостройки умножается на количество квадратных метров соответствующего здания; метод «единицы на месте», при котором затраты оцениваются исходя из себестоимости строительства в расчете на единицу отдельных компонентов здания, включая труд и материалы; а также количество сырья, необходимого для рассматриваемой реконструкции. Метод количественного исследования, который оценивает количество сырья, необходимого для рассматриваемой реконструкции.

Для целей оценки амортизация относится к любому состоянию, которое отрицательно влияет на стоимость улучшения имущества, и принимает во внимание:

1. Физический износ, в том числе поддающийся ремонту износ, такой как покраска и замена крыши, и не поддающийся ремонту износ, например структурные проблемы.
2. Функциональное устаревание, которое относится к физическим или конструктивным особенностям, которые владельцы больше не считают желательными, например, устаревшая бытовая техника, устаревшая сантехника или дома с четырьмя спальнями, но только с одной ванной комнатой.[14]
3. Экономическая амортизация, вызванная факторами, внешними по отношению к объекту недвижимости, такими как близость к шумному аэропорту или загрязняющей окружающей среде заводу.

Оцените стоимость земли, как если бы она была свободна и доступна для максимального использования, используя метод сравнения продаж, поскольку земля не может быть амортизирована.

Оценка текущей стоимости строительства зданий и благоустройства.

Оценка суммы амортизации улучшений в связи с износом, функциональным устареванием или экономическим устареванием.

Вычтите амортизацию из предполагаемой стоимости строительства.

И добавив оценочную стоимость земли к амортизированной стоимости здания и ландшафта, чтобы определить общую стоимость имущества.

Метод 3: доходный подход

Этот метод основан на соотношении между нормой прибыли, требуемой инвестором, и чистой прибылью, полученной от собственности. Он используется для оценки приносящей доход недвижимости, такой как многоквартирные дома, офисные здания и торговые центры. Если ожидается, что недвижимость будет приносить доход в будущем, а ее затраты предсказуемы и стабильны, то оценка с использованием метода капитализации доходов достаточно проста.

При использовании метода прямой капитализации оценщики будут делать следующее:

- а) Предполагаемый потенциальный годовой валовой доход.
- б) Учитывать убытки от вакантных площадей и арендную плату, взимаемую для определения фактического валового дохода.
- с) Вычтите годовые операционные расходы, чтобы рассчитать годовой чистый операционный доход.[13]

Для жилой недвижимости обычно используется валовой ежемесячный доход; для коммерческой и промышленной недвижимости используется валовой годовой доход. Метод мультипликатора валового дохода можно рассчитать следующим образом:

Стоимость продажи ÷ Доход от аренды = Мультипликатор валового дохода.

Для определения точного валового дохода от недвижимости можно использовать данные о недавних

продажах и аренде как минимум трех аналогичных объектов. Эта валовая выручка может быть применена к предполагаемой справедливой рыночной арендной плате для достижения рыночной стоимости, которая может быть рассчитана соответствующим образом.

Доход от аренды $\times$ Валовой доход = Оценочная рыночная стоимость.[20]

1.2. Доходный подход к оценке стоимости объектов недвижимости

Доходный подход определяет рыночную стоимость недвижимости как сумму дохода, которую оцениваемое имущество может принести в будущем с поправкой на риск недополучения. Оценка недвижимого имущества с использованием доходного подхода основывается на прогнозе будущих доходов, получаемых объектом недвижимости, и анализе связанных с ним рисков, что может привести к расхождению между фактическими доходами и суммой, рассчитанной на дату оценки.

Доходный подход к оценке имущества включает два основных метода:

- 1) метод дисконтирования денежных потоков;
- 2) метод капитализации доходов.

Выбор метода определяется динамикой будущих доходов. Если, по мнению оценщика, прогнозируемый доход с годами будет существенно меняться, то оценку следует проводить методом дисконтированных денежных потоков, а если ожидаемый доход стабилен или неуклонно меняется, то можно использовать метод капитализации дохода. использовался. использовал. [12, с.216-224.]

Для оценки рыночной стоимости можно использовать разные уровни (виды) доходов, которые приносит собственник недвижимости. Оценщик рассчитывает следующие виды доходов.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это доход, который может принести объект обременяемого имущества при условии, что вся площадь, предназначенная для сдачи в аренду, будет сдана в аренду в течение года:

$$PVD = S \cdot \text{Апл}, (2.1)$$

где Апл - годовая арендная плата (рыночная или договорная); S - площадь, предназначенная для сдачи в аренду.

Фактический валовой доход – это потенциальный валовой доход, скорректированный с учетом коэффициента убытков от недофинансирования и недополучения. Коэффициент убыточности определяется экспертами на основе анализа рыночной информации в процентах от потенциального валового дохода:

$$\text{ФВД} = \text{ПВД} \cdot (1 - \text{Клосс}), (2.2)$$

где ПВД - потенциальный валовой доход; Клосс — это общие потери из-за нехватки места и недоплаты.

Прочие доходы, включенные в смету, не связаны с арендной платой. Например, владелец гостиничного имущества может оказывать дополнительные услуги гостям и получать от этого доход.

Фактическое получение валового дохода требует от владельца определенных расходов, связанных с эксплуатацией имущества. Такие расходы называются операционными расходами.

Чистый операционный доход представляет собой фактический валовой доход, скорректированный на сумму расходов, связанных с владением и эксплуатацией недвижимого имущества.

Состав операционных расходов зависит от оцениваемого имущества и метода оценки операционных расходов. Однако во всех случаях амортизация, затраты на финансирование оцениваемого имущества и налог на прибыль не включаются.

Амортизация не является расходом собственника, а фактически представляет собой возмещение за счет ренты понесенных в прошлом расходов на приобретение имущества, т.е. данная статья является денежным доходом собственника объекта.

Затраты на финансирование оцениваемого имущества включают погашение кредитов, ранее взятых на приобретение оцениваемого имущества, вместе с начисленными процентами.

Денежный поток до налогообложения представляет собой часть чистой операционной прибыли, скорректированную с учетом платежей по обслуживанию долга, причитающихся кредитору, но до уплаты обычного налога на прибыль.

Доходность – это сумма денег, которую может получить инвестор в случае гипотетической продажи объекта оценки в конце анализируемого периода.

Возврат, ожидаемый инвестором, включает в себя полный возврат зараженных средств (т. е. возврат капитала) и прибыль или вознаграждение (т. е. возврат капитала).

Коэффициент капитализации выражает отношение годового дохода к стоимости вложенного капитала.[11]

Общий коэффициент капитализации — это текущая мера нормы доходов от имущества. Является соотношением ожидаемого годового чистого операционного дохода и общей стоимости имущества. Эта

цифра используется для преобразования чистого операционного дохода в стоимость недвижимости. Коэффициент общей капитализации не характеризует эффективность вложений в недвижимость. Не является показателем рентабельности капитала. Он может быть больше, меньше или равен ожидаемой доходности капитала, вложенного в недвижимость. Используя кумулятивный метод построения, ставки дисконтирования можно рассчитать следующим образом:

$$R_n = R_b/p + P_1 + P_2 + P_3 + C, (2.3)$$

где R_b/p — безрисковая (базовая) ставка доходности; P_1 — премия за ликвидность;

P_2 — премия за риск вложения в оцениваемый объект; P_3 — премия за инвестиционный менеджмент.

Коэффициент инвестиционной капитализации города — это мера текущей прибыльности. Он отражает взаимосвязь между ежегодными денежными поступлениями от собственного капитала до налогообложения и суммой вложенного капитала. Этот показатель также не является показателем рентабельности собственного капитала.

Ставка дисконтирования — это процентная ставка. Используется для преобразования будущих доходов в текущую стоимость. Результат отражает сумму капитала. Его необходимо инвестировать, чтобы ожидаемая доходность инвестора соответствовала указанной ставке дисконтирования. [12, с.216-224]

В методе дисконтированных доходов рыночная стоимость имущества определяется путем преобразования дохода за год, ближайший к дате оценки, в стоимость с использованием коэффициента капитализации. Шаги для определения рыночной стоимости с использованием метода дисконтированных доходов следующие:

- 1) Расчет годового чистого операционного дохода.
- 2) Расчет ставки капитализации.
- 3) Расчет рыночной стоимости недвижимости по формуле:

$$C_n = \text{ЧОД} / K_k, (2.4)$$

где C_n — рыночная стоимость недвижимости; ЧОД — чистый операционный доход; K_k — коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации — это процентная ставка, которая используется для конвертации годового дохода в стоимость. Коэффициент капитализации включает ставку доходности инвестора на вложенный капитал и норму возврата капитала:

$$K_n = R_n + H_v. k, (2.5)$$

где K_n — коэффициент капитализации для недвижимости; R_n — ставка доходности инвестора на вложенный капитал; $H_v. k$ — норма возврата капитала.[10]

Ставка доходности инвестора на вложенный капитал — это норма дохода. Её владелец недвижимости рассчитывает получить исходя из уровня рисков, присущих оцениваемой недвижимости.

Норма возврата капитала — это процентная ставка. Она обеспечивает возврат первоначальных инвестиций. Данная составляющая коэффициента капитализации позволяет в процессе инвестиционного анализа разделить доход, ежегодно приносимый недвижимостью, на две составляющие:

1. возмещение капитала, вложенного в недвижимость;
2. получение дополнительного дохода от владения объектом.

В оценочной практике используется три способа вычисления нормы возврата капитала:

- а) способ Ринга;
- б) способ Инвуда;
- в) способ Хоскольда.

Для вычисления нормы возврата капитала в зависимости от способа необходимо располагать следующей информацией:

1. остаточный срок службы недвижимости;
2. ставка доходности недвижимости;
3. безрисковая ставка доходности.[5]

Способ Ринга предполагает линейный возврат вложенного в недвижимость капитала. В данном случае возврат капитала не предполагает его последующего реинвестирования для извлечения дохода. Обычно способ Ринга используется при оценке объектов, находящихся на последней фазе экономической жизни. Для такой недвижимости характерно направление возмещаемых сумм на поддержание объекта.

Вычисление нормы возврата капитала способом Ринга осуществляется по формуле:

Федеральные законы

1. Борисов, А.Н. Комментарии к федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [Текст] // Юстицинформ. - Москва: 2015.
2. Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.98 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (ред. от 24.07.2007 г.).

Монографии, учебники, учебные пособия

3. Акимов И.О., Биктимирова Н.В. Новые подходы к стандартизации оценки недвижимого имущества в системе действующего законодательства и реальной правоприменительной практики / И.О. Акимов, Н.В. Биктимирова. Москва: Право и экономика, 2015. 21 с.
4. Белых Т.И., Бурдуковская А.В., Шерстянкина Н.П. Исследование ценообразования на городском рынке коммерческой недвижимости с использованием экономических методов / Т.И. Белых, А.В. Бурдуковская, Н.П. Шерстянкина // Известия Иркутской государственной экономической академии. 2016. № 2. С.312-321.
5. Бринчук М.М. Экологическое право / М.М. Бринчук. Москва: Юрист, 2013. 670 с.
6. В. Н. Жигалова Экономика недвижимости// Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники (ТУСУР): Учебное пособие. Томск. 2012
7. Галасюк В.Т., Вишневская А.Г. Метод NPV: фундаментальные недостатки / В.Т. Галасюк, А.Г. Вишневская // Финансовый директор. 2005. № 2. С. 81-84.
8. Гарбузов Д.О., Стерхов А.В. Моделирование ставки дисконтирования при оценке коммерческой недвижимости методом дисконтированных денежных потоков / Д.О. Гарбузов, А.В. Стерхов // Актуальные вопросы современной науки. 2014. № 38. С.36-46.
9. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости / В.А. Горемыкин. Москва: Проспект, 2016. 126 с.
10. Горькова Н.А. Развитие проектного финансирования в России: автореф. дис. На соискание ученой степени канд. экон. наук. / Н.А. Горькова; [Московский государственный университет управления] – Москва, 2011. 170 С.
11. Грибовский С.В. Массовая оценка недвижимости / С.В. Грибовский. Москва: Финансовый бизнес, 2010. 45 с.
12. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. Москва. 2009 г.
13. Григорьева И.Л. Проблемы оценки собственности / И.Л. Григорьева. Москва: Финансовый бизнес, 2014. 49 с.
14. Доценко А.В. Расчет ставок дисконтирования и капитализации при оценке недвижимости в условиях кризиса / А.В. Доценко // Известия ТулГУ. Экономические и юридические науки. 2009. №2. С.216-224.
15. Зайверт Л.К. Ваше время – в Ваших руках. / Л.К. Зайверт. Москва: ИНФРА-М, 2012. 267 с.
16. Иванов М.А., Шустерман Д.М. Организация как ваш инструмент: российский менталитет и практика бизнеса. / М.А. Иванов, Д.М. Шустерман. Москва: Альпина Бизнес Букс, 2015.
17. Лебедева О.И., Гафиятова Т.П. О некоторых особенностях современного рынка недвижимого имущества / О.И. Лебедева, Т.П. Гафиятова // Проблемы современной экономики. 2012. №1 С.298-302.
18. Лейфер Л.А., Кашникова З. А. Определение рыночной стоимости недвижимости на основе коллективных экспертных оценок / Л.А. Лейфер, З.А. Кашникова // Имущественные отношения в РФ. 2012. №2 С.20-28.
19. Лондарева Л.А. Принципы и методы эффективной организации рынка недвижимости. / Л.А. Лондарева. Ростов-на-дону: Алвина, 2015. 368 с.
20. Лочан С.А., Шульга А.П. Методы регулирования и устойчивого развития рынка коммерческой недвижимости крупного города / С.А. Лочан, А.П. Шульга // Интеграл. 2012. №5. С. 80-81.
21. Максимова С.Н. Управление недвижимостью. / С.Н. Максимова. Москва: Издательство «Дело» АНХ, 2011. 432с.

Интернет-ресурсы

22. Investopedia: [Электронный ресурс] - <https://www.investopedia.com/>
23. Правозащита/ Анализ рынка офисной недвижимости Екатеринбурга в 2023 году – [Электронный ресурс] URL: <https://dzurduat.ru/shtrafy/>
24. Рынок купли-продажи коммерческой недвижимости г.Екатеринбург. май 2022 г. – [Электронный ресурс] URL: <http://ocenkaural.ru/>
25. Официальный сайт правительства Свердловской области [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.midural.ru>
26. Официальный сайт региональной ассоциации «Уральская палата недвижимости» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://upn.ru>
27. Цифровая платформа/ Динамика цен - [Официальный сайт] URL: <https://ekaterinburg.restate.ru/>

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/diplomnaya-rabota/353319>