

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/35527>

Тип работы: Дипломная работа

Предмет: Экономика

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ 4

1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 5

1.1. Общие положения 5

1.2. Право на проведение оценки 17

1.3. Обязательность проведения оценки объектов оценки 17

1.4. Виды стоимости 18

1.4.1. Рыночная стоимость 18

1.4.2. Инвестиционная стоимость 24

1.4.3. Ликвидационная стоимость 24

1.4.4. Кадастровая стоимость 24

1.5. Подходы к оценке 25

1.6. Этапы проведения оценки 25

1.7. Экспертиза отчета об оценке 26

2. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 27

2.1. Принципы оценки объектов недвижимости 27

2.2. Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости 27

2.3. Основные подходы к оценке стоимости объектов недвижимости 27

2.4. Доходный подход к оценке стоимости объектов недвижимости 28

2.5. Рыночный (сравнительный) подход к оценке стоимости объектов недвижимости 33

2.6. Затратный подход к оценке стоимости объектов недвижимости 35

3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОЙ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ 37

3.1. Идентификация и описание объекта оценки 37

3.2. Анализ рынка недвижимости и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки 52

3.3. Анализ наиболее эффективного использования 54

3.4. Обоснование применения подходов к оценке и выбор методов расчета 55

3.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках разных подходов 58

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 77

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ 78

Введение

Сегодня наряду с делением земель на категории по целевому назначению разрешенное использование земельных участков является одним из важных принципов земельного законодательства Российской Федерации. Правовой режим земельных участков определяется исходя из принадлежности земель к той или иной категории и их разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Только делением земель на категории обеспечить полную конкретизацию правового режима земельных участков невозможно.

Для достижения поставленной цели необходимо выполнить следующие задачи:

- Провести анализ характеристик и месторасположения Объекта
- Провести анализ рыночного окружения, а также существующие и планируемые к реализации конкурентные проекты
- Сформулировать и проанализировать возможные варианты использования Объекта недвижимости, выбрать наилучший и наиболее эффективный вариант развития проекта.
- Разработать программу реализации проекта, разработать укрупненный бюджет проекта, план маркетинга, выполнить финансовый анализ проекта.

1. Нормативно-правовые основы оценки объектов недвижимости

1.1. Общие положения

Система землевладения – земельные правоотношения, характерные для определенного периода исторического развития государства. В другом значении – совокупность законодательных предписаний, регламентирующих формы владения земельными ресурсами, административной и судебной практики их применения.

Земля – основа жизни. Как природный комплекс она выступает предметом регулирования природоресурсного и объектом защиты экологического права. Гражданский кодекс рассматривает земельные участки в качестве оборотоспособного имущества (ст. 129), недвижимых, индивидуально определенных вещей (ст. 130). По общему правилу они могут быть отчуждены, унаследованы. Особенности правового положения земельных участков определены Земельным кодексом и гл. 17 ГК. Они могут быть образованы путем искусственного создания, разделения, объединения.

Застройка участков стационарными сооружениями может проводиться только при условии предварительного согласования с контролирующими госструктурами (ст. 263 ГК).

В России права на землю распространяется на ее почвенный слой. Собственник не может распоряжаться недрами или полезными ископаемыми (кроме торфа для собственных нужд). В США за владельцем участка признается даже право добывать нефть.

Хотя земля – плацдарм для зданий, а не наоборот, в юриспруденции «земля идет за домом» (ст. 273 ГК).

Отчуждение стационарного строения подразумевает передачу земли, на котором оно стоит, а также определенной площади по периметру для техобслуживания, даже если это не упоминается в договоре.

3.3. Анализ наиболее эффективного использования

Процедура выявления и обоснования способа использования собственности, обеспечивающего его максимальную полезность, условно называется «выбором наиболее эффективного использования».

Наиболее эффективное использование (НЭИ) – это вероятное использование имущества, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к его наивысшей рыночной стоимости.

Анализ с целью выбора варианта наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта должен проводиться в два этапа:

- Выбор наиболее эффективного варианта использования для земельного участка как условно свободного.
- Выбор наиболее эффективного варианта использования для земельного участка с существующими улучшениями.

При окончательном выборе варианта наилучшего и наиболее эффективно- го использования конкретной собственности руководствуются следующими положениями:

- если стоимость собственности с улучшениями больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земельного участка с улучшениями;
- если стоимость свободного участка за вычетом затрат на снос существующих улучшений превысит стоимость участка с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.

При выборе наиболее эффективного варианта использования земельного участка как свободного под максимальной продуктивностью объекта понимается максимальное значение стоимости земельного участка.

При выборе наиболее эффективного варианта использования земельного участка как застроенного под максимальной продуктивностью объекта понимается максимальное значение текущей стоимости объекта. Текущая стоимость определяется как разность между текущей стоимостью серии будущих доходов, получаемых от использования недвижимости и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов. Если варианты не предполагают расходов на реконструкцию или модернизацию, то они могут сравниваться непосредственно друг с другом на основе текущей стоимости будущих доходов. В качестве наиболее эффективного использования укажем ИЖС.

3.4. Обоснование применения подходов к оценке и выбор методов расчета

Алгоритм расчетов:

1. Варианты использования земельного участка с учетом существующих ограничений, норм и правил землепользования и застройки
2. Стоимость улучшения – затраты на строительство (нормативы: УПВС, УПБС)

ВР; или рыночные данные).

3. Стоимость объекта

4. Стоимость земельного участка $VL = V_o - V_B \Rightarrow \max$, где VL – стоимость земли, V_o – рыночная стоимость объекта (улучшение + земля), V_B – стоимость улучшения.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли, как свободного, является максимальная стоимость земли. Стоимость земли можно найти, например, техникой выделения.

В данной работе использовался метод капитализации нормой отдачи и метод остатка для нахождения стоимости земельного участка.

Доходный подход определяет стоимость недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвесторов к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Метод капитализации нормой отдачи основан на учете периода владения собственностью, вида потоков доходов и периодичности их поступления. Каждое поступление дохода, включая доход от перепродажи, дисконтируется (то есть пересчитывается по ставке дисконтирования в настоящую стоимость). При этом ставка дисконтирования, которая является в основном функцией риска, может быть для каждого вида дохода различной. Величина ставки дисконтирования выбирается с учетом состояния рынков капитала, ожиданий и желаний инвесторов.

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного метода:

1. Обоснование типичного периода владения (прогнозный период) для оцениваемой недвижимости;
2. прогнозирование периодических денежных потоков до конца периода владения, для каждого периода необходимо определить:

I_{pg} – потенциальный валовой доход (это общий валовой доход от недвижимости при сдаче в аренду всех помещений и при своевременном внесении арендных платежей всеми арендаторами);

I_{eg} – эффективный валовой доход (учитывает возможные потери от временно пустующих помещений и потери при сборе арендных платежей);

E – операционные расходы (издержки при эксплуатации объекта);

Io – чистый операционный доход (разница между эффективным валовым доходом и операционными расходами);

3. расчет соответствующей нормы отдачи (ставки дисконтирования) для периодических денежных потоков (Y);

4. расчет соответствующего коэффициента капитализации (R_n);

5. расчет стоимости реверсии оцениваемого объекта на конец прогнозного периода (на последний год периода владения);

6. расчет текущей стоимости чистого операционного дохода и стоимости реверсии путем их дисконтирования с применением соответствующей ставки дисконтирования;

7. расчет рыночной стоимости путем суммирования текущих величин денежных потоков и стоимости реверсии.

Математическое выражение определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости представлено следующей формулой:

Список литературы

1. Федеральные стандарты оценки - ФСО №№1, 2, 3. МЭРТ. 2007.
2. Федеральный закон №135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
3. Генеральный план Санкт-Петербурга
4. Минэкономразвития <http://economy.gov.ru/>
5. ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate <http://www.asteragroup.ru/>
6. Гражданский кодекс РФ Часть 1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (действующая редакция от 06.04.2015)
7. СНиП 2.08.02 «Общественные здания и сооружения»
8. ГУП «ГУИОН» <http://www.guion.spb.ru/>
9. Сборник Ко-Инвест 2011 г. «Общественные здания».

10. Международные стандарты оценки (МСО 2007 - перевод с английского) - Москва. Изд. РОО. 2008.
11. Е.С.Озеров. Проект Российских Федеральных стандартов оценки. <http://www.spbgpu-dreem.ru/normdoc/rfso2011.pdf>.
12. Озеров Е.С. О концептуальных основах нормативного обеспечения оценочной деятельности (www.spbgpu-dreem.ru, раздел «Статьи и исследования»).
13. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости / Е.С. Озеров
14. — СПб. : МКС, 2007 .— 535с. : ил.— Библиогр. — ISBN 5-901-810-16-3.
15. Озеров Е.С. Об оценке вклада арендуемого земельного участка в стоимость объекта недвижимости (на сайте www.spbgpu-dreem.ru, раздел «Статьи и исследования»).
16. Озеров Е.С. Нормативное обеспечение выбора варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки при определении его рыночной стоимости. М. «Имущественные отношения в РФ». №3, 2010 (на сайте www.spbgpu-dreem.ru, раздел «Статьи и исследования»).
17. Озеров Е.С. О нормативном определении понятия объекта оценки. (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=35>)
18. Озеров Е.С., Пупенцова С.В. Управление рисками в оценке активов и бизнеса. Учебное пособие.
19. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): учеб. пособие [в 2 ч.] / Санкт-Петербургский государственный политехнический университет — СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2011. Ч. 2 / Н. А. Бухарин, С. В. Пупенцова, Е. Я. Шабля .— 88 с.: ил., табл.; 20 см.— Библиогр. в конце гл. — ISBN 978-5- 7422-3200-1
20. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): учеб. пособие [в 2 ч.] / Санкт-Петербургский государственный политехнический университет — СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2011. Ч. 1 / Н. С. Алексеева, Н. А. Бухарин, С. В. Пупенцова .— 2011 .— 195 с.: ил., табл.; 20 см.— Библиогр.: с. 193 и в сносках .— ISBN 978-5-7422-3201-8.
21. Пупенцова С.В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций / С.В. Пупенцова— СПб. : МКС, 2007 .— 183 с. : ил., табл. ;— Библиогр.: с. 179-183. — ISBN 978-5-901810-18-7.
22. Правила землепользования и застройки, утвержденные Законом Санкт-Петербурга от 04.02.2009 г. № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»

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/35527>