

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/61010>

Тип работы: Курсовая работа

Предмет: Оценка недвижимости

Содержание

Введение 3

1.Основные положения 4

2.Законодательство, регулирующее оценочную деятельность. 6

3. История оценочной деятельности в России 6

4. Обзор подходов 11

5.Практическая часть 20

Заключение 25

Используемая литература и источники 26

рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга .

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получать результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа договоров аренды (либо предложений к аренде).

Требования к порядку выполнения метода сравнительного анализа договоров аренды:

Обоснование набора ценообразующих факторов. Должно осуществляться по результатам исследования и анализа данного сегмента рынка недвижимости, выполненного в соответствующем разделе Отчета. При исследовании рынка аренды недвижимости, в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

На основе отобранных ценообразующих факторов формируется перечень элементов сравнения.

Рассмотрению подлежат только те факторы, изменение величин которых приводит к поддающимся измерению (с учетом точности расчетов) и подлежащем корректировке различиям арендных ставок сравнимых объектов.

Выбор удельных единиц сравнения. В общем случае, сравнению подлежат арендные ставки, которые рассчитываются на единицу площади (1 кв.м.) в единицу времени (год, квартал, месяц). Желательно проводить сравнительный анализ в тех удельных единицах сравнения, в которых согласно техническому заданию требуется определить арендную ставку за передаваемое в аренду помещение .

Сбор сведений о заключенных договорах аренды либо предложениях к аренде сопоставимых объектов сопровождается интервью с непосредственными участниками сделки, либо с посредниками (например, агентствами недвижимости) Объекты аналоги должны отбираться оценщиком таким образом, что бы отличия по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными.

По результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов следует исключить из дальнейшего рассмотрения те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от объекта оценки и между собой, обратив на это внимание читателя.

Данные о ценах объектов-аналогов обрабатываются оценщиком с целью определения цен, по которым эти объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и сдавались в аренду на рынке на дату оценки. Обработка данных осуществляется техниками сравнительного анализа,

рассматриваемого ниже.

На завершающем этапе итоговый показатель рыночной арендной ставки объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

Объекты-аналоги и сопоставимые сделки аренды или предложения к аренде должны быть детально описаны. Описание должно включать:

1. Адрес/местоположение объекта аналога;
2. Размер (площадь) объекта аналога;
3. Арендная плата/ставка аренды;
4. Качество передаваемых прав;
5. Условия финансирования;
6. Дата сделки/предложения;
7. Ф.И.О. и телефон контактного лица, с кем проводилось интервью для верификации данных;
8. Маркетинговый период (время, в течении которого объект был сдан в аренду, либо находился в листинге)
- .
9. Иная описательная информация по всем отобранным элементам сравнения (например, возврат и состояние объекта аналога, уровень операционных расходов, требуемые затраты на ремонт, если таковые данные имеются).

При описании объектов-аналогов оценщик вправе опираться на требования к описанию и идентификации объекта аренды.

Описание рекомендуется сопровождать фотографиями объектов-аналогов и картой их места расположения относительно друг друга и объекта оценки.

Затратный подход

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав – пользования и владения в течение определенного срока – срочное право аренды. Поэтому затратный метод основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами.

Требования к порядку выполнения метода компенсации издержек доходами (в общем случае, специальные случаи рассмотрены ниже).

1. Рассчитать рыночную стоимость объекта аренды затратным и/или сравнительным подходами, согласовав между собой полученные результаты.

2. Определить коэффициент капитализации для чистого операционного дохода.
3. Рассчитать требуемый чистый операционный доход (ЧОД) от объекта аренды умножением рыночной стоимости на коэффициент

Используемая литература и источники

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Часть 1. [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ: (в ред. от 01.02.2017) // КонсультантПлюс : справ. правовая система.
2. Налоговый Кодекс РФ 31 июля 1998 года N 146-ФЗ (в ред. от 01.02.2017)) // КонсультантПлюс : справ. правовая система.
3. Ардяинов В. Д., Александров В. Т. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости; Питер - Москва, 2013. - 384 с
4. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения [Текст] Изд. Питер, 2013 г. 416 с.
5. Аскинадзя, В. М. Инвестиционное дело [Текст]/ В. М., Аскинадзи, В.Ф. Максимова. - М.: ДС, 2016. - 451 с.
6. Алексеев, Т.Д. Операции с недвижимостью в России [Текст] / Т.Д. Алексеев. - М.: Финансы и статистика. 2016. - 230 с.
7. 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.
8. Басовский Л. Е. Прогнозирование и планирование в условиях рынка. // Л. Е. Басовский. - М., ИНФРА-М. 2017. - С. 195.
9. Буянов А.Ю. Оценка земли [Текст]/ М.: Изд-во МИИГАиК, 2016 - 123 с.
10. Варламов А.А., Комаров С.И. Оценка объектов недвижимости [Текст]/ М.: Форум, — 2019. —289 с.
11. Все о недвижимости. Вторичный рынок жилья; Питер - Москва, [Текст]/ 2016. - 176 с
12. Гаврилова Н. Налог на имущество организаций и транспортный налог: что изменилось в 2016 г. // Новая бухгалтерия. 2016. N 2. С. 36 - 46.
13. Заслонов Вадим Продажа/покупка недвижимости; [Текст]/ М: ПЕРО - Москва, 2013. - 200 с.
14. Кутик, А.Б. Экономика недвижимости. [Текст]/ А.Б. Кутик - СПб.: Издательский дом «ЛВС», 2017. - 120 с.
15. Крашенинников, П.В. Операции с недвижимостью. Серия Библиотека агент по недвижимости [Текст]/ П.В. Крашенинников. - М.: Менеджер, 2016. - 410 с.
16. Кухтин П. В. Управление земельными ресурсами // П. В. Кухтин, А. А. Левов, В. В. Лобанов, О. С. Семкина. - СПб: Питер, 2017. - С. 91.
17. Кухтин П. В. Зарубежный опыт государственного управления землями крупных городов. // П. В. Кухтин. Научное издание. - 2014. - № 6 (25). - С.33.
18. Рынок недвижимости и ипотека: Учебное пособие [Текст] / Г. А. Лигай. Каф. теории рыночной экономики и инвестирования. - М.: МЭСИ, 2017. - 328 с.
19. Рахман, И.А. Развитие рынка недвижимости в России [Текст]. -М.: Экономика, 2016.- 294 с.
20. Рынок недвижимости и Ипотека [Текст] / Учебно-методический комплекс/ С. М., Лигай. - М.: ИНФРА, 2017. - 351 с.
21. Сай С. И. Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. - 2016. - № 4. - С. 15.
22. Смирнов, В.В., Лукина З. Аренда недвижимости [Текст]/ В.В. Смирнов, З. Лукина. - М.: Издательство «Ось-89», 2016. - 230 с.
23. Фридман, Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости [Текст]/ Дж. Фридман, Н. Ордуэй. - М.: ЮНИТИ, 2017. - 541 с.
24. 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. - 2016. - № 10. - С. 9-11.
25. Шмырев М., Сухорукова Н. Все о недвижимости. Рынок загородного жилья; [Текст] Питер - Москва, 2016. - 192 с.
26. Унтерберг Е. С. Правоустанавливающие документы на объекты недвижимости; Московская Финансово-Промышленная Академия - Москва, 2016. - 176 с
27. Цукерман, И. Блевинс Д. Недвижимость: зарубежный опыт развития [Текст]/ И. Цукерман, Д. Блевинс. - М.: Diamant-ртуть - М, 2017 г. - 451 с.
28. Экономика недвижимости: учебное пособие [Текст] / Под Ред. проф. В.И. Ресин. - М.: Дело, 2013. - 540 с.

29. Инвестиционный строительный холдинг [Электронный ресурс]. RODEX GROUP <http://www.rodexgroup.ru>
30. Рынок недвижимости в Москве и области [Электронный ресурс]. <http://www.bn.ru>
31. Базы данных агентств недвижимости «БЕСТ-Недвижимость», «Миэль», «МИАН», «Инком-Недвижимость», «Контакт», «Статус» и др. [Электронный ресурс].
32. Периодические издания «Недвижимость и цены», «Из рук в руки», «недвижимости. Дача. Офис» [Электронный ресурс]
33. Аналитический отдел «БЕСТ-Недвижимость». Рынок недвижимости Москвы [Электронный ресурс] <http://best-realty.ru>
- а. «РосБизнесКонсалтинг [Электронный ресурс] www.rbc.ru
34. Интернет-газета «Недвижимостью.Ру» [Электронный ресурс] www.mned.ru
35. Информационные серверы «Анализ Рынка Недвижимости» [Электронный ресурс] <http://www.arn.ru>
36. «Индексы рынка недвижимости» [Электронный ресурс] <http://www.irn.ru>,
37. Rambler-Недвижимость [Электронный ресурс]<http://orsn.rambler.ru>
38. Информационно-аналитический центр Риэлтор [Электронный ресурс]<http://realtor.kdo.ru>
39. Журнал «Недвижимость и цены» [Электронный ресурс] <http://dm-realty.ru>
40. Цены на недвижимость в 2016 году [Электронный ресурс] <http://investorschool.ru/chto-budet-s-cenami-na-nedvizhimost-v-2016-godu-v-rossii>
41. Московская торгово-промышленная палата [Электронный ресурс].-Электр. данные.- Режим доступа: <http://www.mostpp.ru/>
42. Департамент финансов города Москвы [Электронный ресурс] / Официальный сайт. – Электрон. дан. – М., сор. 2017. – Режим доступа: <http://findep/mos/ru/>
43. Информационный бюллетень Контрольно-счетной палаты г.Москвы, [Электронный ресурс].-Электр. дан.- 2017.- Режим доступа: http://www.ksp.mos.ru/common/upload/KSP_3_46.pdf
44. Федеральная налоговая служба [Электронный ресурс] / Официальный сайт. – Электрон. дан. – М., сор. 2017-2019. – Режим доступа: <http://www.nalog.ru/rn77>
45. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] / Официальный сайт. – Электрон. дан. – М., сор. 2019 – Режим доступа: http://www.gks.ru/free_doc
46. Администрация Президента РФ [Электронный ресурс] / Официальный сайт. – Электрон. дан. – М., 2019. – Режим доступа: <http://www.kremlin.ru/acts/46742>

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/61010>