

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/otchet-po-praktike/143587>

Тип работы: Отчет по практике

Предмет: Оценка недвижимости

- 1 Оценка рыночной стоимости недвижимости тремя подходами 3
- 1.1 Оценка стоимости недвижимости затратным подходом 5
- 1.2 Оценка стоимости недвижимости доходным подходом 11
- 1.3 Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом 14
- 1.4 Согласование результатов оценки, полученной тремя подходами 16
- Библиографический список 18

- 1 Оценка рыночной стоимости недвижимости тремя подходами

В качестве расчетного задания взят объект оценки – Здание литейного цеха, со следующими характеристиками

Таблица 1 – Характеристики объекта оценки

Номер варианта	Объект оценки
(год постройки)	Площадь, кв.м. Высота этажа, м Этажность
Капитальный ремонт	Процент повреждений '
элементов	Потери от недоиспользования, %
Долгоживущих	
Коротко	
живущих	
1	Здание литейного цеха, 1972 г.п. 5 200,6 12,5 1 1994 15 22 12,5

Таблица 2 – Удельные веса и нормативные сроки основных элементов здания литейного цеха

Конструктивный элемент	Здания цехов и производственных помещений
Уд. вес, %	Нормативный срок службы
1. Фундаменты	10 120
2. Стены и перегородки	12 90
3. Перекрытия	18 100
4. Крыши	15 50
5. Полы	10 60
6. Проемы	16 60
7. Отделочные работы	6 40
8. Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	8 40
9. Прочие работы	5 50
Итого:	100

Объект оценки имеет неудачную планировку помещений, при строительстве использовались устаревшие архитектурные и строительные решения. По данному фактору – устаревание 8 %. Объект расположен в районе со слабо развитой инфраструктурой. По данному фактору – устаревание – 5 %.

В каждом объекте недвижимости проводился капитальный ремонт, во время которого полностью были обновлены отделочные работы, внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства; на 40% заменено напольное и кровельное покрытие. Год проведения капитального ремонта 1994.

Долгосрочные ежегодные темпы прироста показателей дохода принять в размере: 5 % (1-ый год), 8 %; (2-ой год), 4 % (3-ий год), 3 % (постпрогнозный период).

Ставка дисконта – 20 %.

Сумма эксплуатационных расходов в месяц составляет 8500 рублей.

Среднемесячная арендная ставка: 130 руб./кв.м.

Таблица 3 – Сведения о сделках, произошедших недавно на рынке недвижимости

Тип объекта недвижимости Площадь общая, кв. м. Цена продажи, руб.

Цеховое здание 4 580,0 4 909 760,0

Теория оценочной деятельности базируется на применении трех подходов к оценке:

затратный подход;

доходный подход;

сравнительный подход.

1.1 Оценка стоимости недвижимости затратным подходом

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

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

1. Оценка восстановительной стоимости оцениваемого здания как нового.

2. Расчет выявленных видов износа.

3. Оценка рыночной стоимости земельного участка.

4. Расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости здания как нового на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

На первом этапе определяется стоимость объекта недвижимости в рамках затратного подхода. Рыночная стоимость объекта с точки зрения издержек может быть определена по формуле:

Сначала определяется стоимость объекта недвижимости в рамках затратного подхода. Рыночная стоимость объекта с точки зрения издержек может быть определена по формуле:

$$MV = LV + IV$$

или

$$MV = LV + (RCN - D)$$

где MV - рыночная стоимость;

LV - стоимость земли;

IV - стоимость сооружений за вычетом их износа, которая разбивается на две части: стоимость замещения (затраты на возведение нового сооружения (RCN) равной полезности) и износ сооружений (D).

Таким образом, сначала необходимо оценить стоимость земельного участка, на котором находится объект, затем рассчитать восстановительную стоимость объекта, затем оценить накопленный износ. Полученные данные используются для вывода величины рыночной стоимости объекта затратным подходом.

Во всех вариантах стоимость земельного участка, находящегося под объектом, принимается равной 10% от восстановительной стоимости объекта недвижимости.

Коэффициент пересчета показателей восстановительной стоимости в цены текущего момента равняется 122,4.

Следующий этап оценки недвижимости затратным подходом – оценка накопленного износа. Выделяют 3 вида износа: физический, функциональный и экономический.

Физический износ может быть устранимым и неустрашимым. Неустрашимый физический износ имущества вызван естественным процессом старения строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования. Данный вид износа рассчитывается пропорционально отношению фактических и нормативных сроков службы конструкций и элементов.

Сумма неустрашимого физического износа рассчитывается по формуле:

$$И = \sum_{i=1}^n C_i \cdot T_{if} / T_{in}$$

где C_i - стоимость нового строительства i -го конструктивного элемента здания;

T_{if} - фактический срок службы i -го конструктивного элемента здания;

T_{in} - нормативный срок службы i -го конструктивного элемента здания.

Неустрашимый физический износ в работе рассчитывается по данным таблицы 3, в которой даны удельные

веса и нормативные сроки службы конструктивных элементов различных зданий. Студент подбирает для расчета здание, близкое по назначению к объекту оценки.

При расчете суммы неустраняемого износа необходимо учесть, что определенная часть конструкций была заменена в ходе капитального ремонта и соответственно имеет фактический срок службы, отличный от фактического срока службы других элементов. Год капитального ремонта приведен в таблице 1, перечень замененных элементов - в дополнительных сведениях.

Сумма устранимого износа рассчитывается как процент повреждений от восстановительной стоимости долгоживущих и короткоживущих элементов (проценты даны в таблице 1).

Кроме физического износа (устранимого и неустраняемого) необходимо учесть функциональный и экономический износ.

Функциональное устаревание - это потеря стоимости из-за неспособности сооружения адекватно выполнять на момент проведения оценки те функции, для которых оно предназначено.

Экономическое устаревание вызывается факторами, внешними по отношению к собственности.

Заключительным этапом оценки недвижимости затратным подходом является определение итоговой величины стоимости объекта недвижимости. Для этого необходимо к стоимости земельного участка прибавить стоимость улучшения (строения) за минусом износа.

Библиографический список

1. Бердникова, В.Н. Экономика недвижимости 2-е изд., испр. и доп. учебник и практикум для академического бакалавриата / В.Н. Бердникова. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 190 с.
2. Максимов, С.Н. Экономика недвижимости: Учебник и практикум для академического бакалавриата / С.Н. Максимов. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 402 с.
3. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 4-е изд., испр / А.Н. Асаул. — М.: АНО ИПЭВ, 2014. — 432 с.
4. Мурзин, А.Д. Недвижимость: основы экономики, оценки и кадастра. Краткий курс / А.Д. Мурзин. - М.: Феникс, 2017. - 897 с.
5. Каминский, А. В. Анализ практики оценки недвижимости / А.В. Каминский, Ю.И. Страхов, Е.М. Трейгер. - М.: РИО МАОК, 2018. - 238 с.

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://stuservis.ru/otchet-po-praktike/143587>