

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/kurosovaya-rabota/385339>

**Тип работы:** Курсовая работа

**Предмет:** Экономика в недвижимости и в строительстве

-

Со – доля авансового платежа в общей сумме платежей.

Период строительства определен экспертно и принят равным 18 месяцам, что составляет 1,5 года.

Соотношение Со принято равным 0,5. Предполагается, что инвестор первоначально авансирует в строительство 50% от общей стоимости работ.

Определение нормы отдачи на вложенный капитал (ставки капитализации) кумулятивным методом, складывается из:

а) нормы дохода (обеспечивающей доход на вложенный капитал). Норма дохода складывается из безрисковой ставки, надбавки за риск вложения в недвижимость (инвестиционный риск), компенсации на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент;

б) нормы возврата (обеспечивающей возврат основной суммы вложенного капитала).

Безрисковая ставка – ставка процента альтернативного вложения денежных средств в высоколиквидные активы без риска не возврата. В качестве альтернативного варианта выбрана среднесрочная процентная ставка рынка ГКО-ОФЗ по состоянию на дату оценки (в настоящее время составляет 11,69 %).

Премии за риск зависят от особенностей оцениваемого вида недвижимости.

Премия за низкую ликвидность отражает тот факт, насколько быстро недвижимость может быть превращена в наличные деньги. Недвижимость из всех активов является наименее ликвидной.

Максимальное значение компенсации 5%, минимальное – 3%.

Риск инвестиций во многом зависит от назначения здания и района его расположения. Если оцениваемый район относится к промзоне, риск инвестирования в объекты офисного назначения в данном случае выше, чем инвестирование в те же объекты, расположенные в центре города. т.е. 2%.

Надбавка за инвестиционный менеджмент зависит от уровня менеджмента, который требуется для управления объектом недвижимости.

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют (от 3 % до 5%).

Норма возврата (по методу Ринга) рассчитывается как величина, обратная оставшемуся сроку службы оцениваемого объекта с учетом периода, необходимого для возмещения вложенных средств. Если предполагается, что реальный срок службы объекта, достаточный для возврата вложенных средств составит не менее 40 лет, норму возврата принимают равной  $100 / 40 = 2,5\%$ .

Таблица 2 – Расчет ставки дисконтирования

Показатели Объект оценки

Безрисковая ставка дохода 11,69 %

Премия за низкую ликвидность 3 %

Премия за риск инвестирования 2 %

Надбавка за инвестиционный менеджмент 3 %

Норма возврата 2,5 %

Суммарная ставка 22,19 %

Ставка дисконтирования 27,43 %

$P_{пр} = 1,5 \cdot 0,2219 / 2 (1 + (1,5 \cdot 0,2219) / 3 + 0,5 \cdot (1 + 2/3 \cdot 1,52 \cdot 0,22192)) = 0,2743 = 27,43 \%$ .

Расчет поправочного коэффициента стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта, учитывающего особенности местоположения, возраст, особенности планировки, другие особенности, отличающие объект оценки, осуществляется в соответствии с данными справочника.

Результаты расчета рыночной стоимости объекта затратным подходом оформляются в таблицу 3.

Таблица 3 – Расчет рыночной стоимости объекта затратным подходом

Показатели Объект оценки

Полная восстановительная стоимость 6 571 400

Накопленный износ, % 41,36

Прибыль предпринимателя, % 27,43

Общий поправочный коэффициент 0,8607

Рыночная стоимость объекта, руб. 5 656 004

## 2.2. Расчет рыночной стоимости со сравнительным подходом

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт).
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки.
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи.
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки.
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Для проведения оценки использовалась информация базы данных, сформированной по объявлениям, опубликованным в открытых источниках. В качестве аналогов были отобраны четырехкомнатные квартиры, выставленные для продажи в период проведения оценки.

Отобранные варианты представлены в таблице 4.

-

*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/kurovaya-rabota/385339>