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/kursovaya-rabota/399973

Тип работы: Курсовая работа

Предмет: Экономическая оценка

Введение 3
1 Теоретические аспекты рынка коммерческой недвижимости 6
1.1 Понятие и классификация рынка коммерческой недвижимости 6
1.2 Тенденции развития рынка коммерческой недвижимости в России 12
2 Аренда коммерческой недвижимости и ее особенности 17
2.1 Анализ рынка коммерческой недвижимости и прогноз арендных ставок в городе Красноярске 17
2.2 Показатели доходности от аренды коммерческой недвижимости 18
3 Расчет показателей доходности от аренды объектов коммерческой недвижимости 20
3.1 Обоснование применения подходов к оценке коммерческой недвижимости 20
3.2 Расчет стоимости объектов коммерческой недвижимости 23
3.3 Анализ проблем применения сравнительного подхода к оценке объектов коммерческой недвижимости 26
Заключение 28
Список использованных источников 30

Актуальность исследования. Управление и оценка объектов недвижимости - одно из наиболее востребованных направлений деятельности оценочных компаний. Суть оценки заключается в том, что объект недвижимости принадлежит не только юридическому, но и физическому лицу. Для небольших независимых структур и крупных производственных комплексов могут потребоваться оценочные затраты. В наиболее распространенном случае, когда имущество нуждается в оценке, это сделка купли-продажи объекта, и в банке получается кредит под гарантию объекта, который собирается внести имущество в уставный капитал. Кроме того, необходимо оценить цели страхования, налогообложения, приобретения недвижимости по наследству и другие обстоятельства.
В некоторых случаях квалифицированная независимая оценка объекта недвижимости является необходимым условием для принятия эффективных управленческих решений. Существует множество различных типов недвижимости, каждый из которых имеет свои специфические факторы, влияющие на стоимость этого объекта.
При оценке объекта оценочная компания учитывает множество различных факторов, влияющих на стоимость объекта. Основными из них являются: тип здания и его назначение, условия объекта и прилегающей территории, местоположение объекта-атрибута, наличие транспортного потока и т.д. Особое значение имеет ситуация на рынке недвижимости на момент оценки.
Перед началом оценки необходимо определить ее цели. Цель зависит от определения стоимости объекта в процессе оценки. Объекты недвижимости могут иметь рыночную стоимость, инвестиционную стоимость и оценочную стоимость.
Рыночная стоимость - это цена, по которой данный объект продается на рынке недвижимости в данный момент времени при наличии здоровой конкуренции. Инвестиционная стоимость объекта недвижимости определяется для конкретной инвестиционной сделки с определенной группой. Ликвидационная стоимость объекта - это цена, по которой имущество может быть продано в кратчайшие сроки при условии обязательной передачи объекта собственником.
Метод рыночной оценки основан на анализе данных о недавних продажах оцениваемого объекта аналогичных объектов и текущих продажах аналогичных объектов.
Цель исследования: проанализировать существующие к настоящему времени проблемы применения сравнительного подхода к оценке коммерческой недвижимости.
Задачи исследования:
1. Рассмотреть понятие и классификация рынка коммерческой недвижимости;
2. Раскрыть тенденции развития рынка коммерческой недвижимости в России;

3. Провести анализ рынка коммерческой недвижимости и прогноз арендных ставок в городе Красноярске;
4. Изучить показатели доходности от аренды коммерческой недвижимости;
5. Привести обоснование применения подходов к оценке коммерческой недвижимости;
6. Произвести расчет стоимости объектов коммерческой недвижимости;
7. Осуществить анализ проблем применения сравнительного подхода к оценке объектов коммерческой недвижимости.

Объект исследования: коммерческая недвижимость г. Красноярск.

Предмет исследования: проблемы применения сравнительного подхода к оценке коммерческой недвижимости.

Методы исследования: аналитический метод, метод сравнения, метод измерений, метод описания, метод моделирования, метод наблюдения.

Практическая и теоретическая значимость исследования состоит в том, что она может быть применена в курсовых, диссертационных и научных работах.

Структура. Работа включает в себя введение, три главы, заключение и список источников. В первой главе приведены теоретические аспекты рынка коммерческой недвижимости. Во второй главе раскрыты особенности аренды коммерческой недвижимости. В третьей главе произведен расчет показателей доходности от аренды объектов коммерческой недвижимости.

Работа содержит 31 страницу, 3 рисунка, 5 таблиц и 20 наименований библиографического списка.

1 Теоретические аспекты рынка коммерческой недвижимости

1.1 Понятие и классификация рынка коммерческой недвижимости

Недвижимость является важнейшим элементом экономики и ее важным ресурсом. Понятие «недвижимость» в России появилось в XVII веке, но оно точно не было определено.

Сегодня термин «недвижимое имущество» закреплен, в частности, в законах Гражданского кодекса Российской Федерации (пункт 1 статьи 130). Пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации определяет, что входит в категорию недвижимого имущества в российском законодательстве. Это объекты, которые нельзя перемещать без несоразмерного ущерба объекту, включая земельные участки, подземные зоны и все, что прочно связано с землей, то есть леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (статья 130, пункт 1, подпункт 1).

Недвижимость как специальный объект для купли-продажи имеет множество особенностей. Среди них основой является «материальность» [5].

С точки зрения экономике недвижимость также характеризуется определенными особенностями. Среди основных - редкость (объекты недвижимости не могу быть абсолютно одинаковыми), территориальные особенности (удаленность, транспортная доступность), целевое назначение (недвижимость может использоваться только для определенных или нескольких целей, и чтобы изменить назначение недвижимости, обычно необходимо изменение регистрационных документов и материальные затраты).

Состав недвижимого имущества разнообразен по типу, а также по характеру использования и целевому назначению. Это наглядно показано на рисунке 1 и в таблице 1.

Рисунок 1 – Основные типы недвижимости

Как следует из рисунка 1, каждый тип недвижимости включает в себя множество различных видов

недвижимого имущества. Таблица 1 более подробно характеризует это видовое разнообразие недвижимости в рамках, выделенных в рисунке 1 типов [7].

Таблица 1 – Классификация недвижимого имущества по видам

Отдельные объекты	Комплексные объекты
Земельные участки	Предприятие целиком в качестве имущественного комплекса, в т.ч.: - земельные участки; - здания и сооружения; - инвентарь и оборудование; - сырье и продукцию; - требования и долги; - права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги; - нематериальные активы; - информацию; - другие исключительные права
Участки недр	
Обособленные водные объекты	
Все, что прочно связано с землей, в том числе: - леса; - многолетние насаждения; - здания; - сооружения	
Приравненные к недвижимости, подлежащие государственной регистрации: - воздушные и морские суда; - суда внутреннего плавания; - космические объекты.	
Иные предметы, наделенные статусом недвижимости по закону	

Как видно из таблицы 1, различные виды недвижимости далее делятся на 2 большие группы: индивидуальные объекты, включающие в себя отдельный объект недвижимости, и комплексные объекты недвижимости. Их также называют имущественными комплексами.

В самом общем смысле коммерческая недвижимость - это вид недвижимости, используемый для получения прибыли. Разъясняя это определение термина «коммерческая недвижимость», можно добавить, что коммерческая недвижимость - это недвижимость, которая используется для получения зданий, помещений, земельных участков и другой прибыли.

При понимании коммерческой недвижимости сегодня необходимо опираться в первую очередь на тот факт, что основными критериями, отличающими ее от некоммерческой недвижимости, являются возможность получения дохода и прибыли для владельцев коммерческой недвижимости и направленность их целей. Это не означает, что такая недвижимость является постоянным источником дохода для владельца, но это является основной целью и обладает всеми необходимыми характеристиками для получения прибыли и служит источником дохода [8].

Классическое инвестирование относится к первому варианту. Особенно выгодно инвестировать в коммерческую недвижимость на этапе строительства объекта. В большинстве случаев это позволяет добиться серьезной экономии. Однако окупаемость инвестиций может занять длительное время. Кроме того, многие застройщики не идут на такой вариант и предпочитают реализацию готовых помещений.

Объектами коммерческой недвижимости могут быть земельные участки, здания или части зданий (офисы, мастерские и т.д.) или и то, и другое. В научных публикациях сфера применения коммерческой недвижимости может быть обозначена более широко. Также нередко специалисты, учитывающие многообразие коммерческой недвижимости, говорят о существовании в ней целой отдельной категории, которая выделяется в зависимости от назначения такой недвижимости.

В рыночных условиях коммерческая недвижимость - это, прежде всего, офисные, деловые и коммерческие здания. Они приносят доход за счет сдачи в аренду или от увеличения стоимости объекта - так называемый инвестиционный доход.

Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020).

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 08.12.2020).
3. Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 N 145-ФЗ (ред. от 30.04.2021).
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Акулич, М.В. Оценка стоимости недвижимости / М.В. Акулич. - М.: Питер, 2021. - 272 с.
6. Дамодаран, А. Оценка стоимости активов недвижимости / А. Дамодаран. - М.: Попурри, 2019. - 272 с.
7. Зелль, А. Инвестиции и финансирование, планирование и оценка проектов недвижимости / А. Зелль. - М.: Ось-89, 2020. - 240 с.
8. Ильин, М.О. Управление стоимости недвижимости и ее роль / М.О. Ильин. - М.: ГОУВПО, 2019. - 112 с.
9. Касьяненко, Т. Г. Управление и оценка стоимости бизнеса на примере недвижимости / Т.Г. Касьяненко. - М.: Юрайт, 2021. - 414 с.
10. Петров, В. И. Оценка стоимости земельных участков / В.И. Петров. - М.: КноРус, 2021. - 264 с.
11. Просветов, Г.И. Анализ и оценка бизнес-структур / Г.И. Просветов. - М.: Альфа-пресс, 2021. - 396 с.
12. Симионова, Н.Е. Управление и методы оценки имущества. Бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства / Н.Е. Симионова. - М.: Феникс, 2022. - 368 с.
13. Синявский, Н.Г. Гипотезы, инструментарий, практические решения в различных областях деятельности недвижимого имущества / Н.Г. Синявский. - М.: Финансы и статистика, 2021. - 240 с.
14. Спиридонова, Е.А. Управление недвижимостью: Учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / Е.А. Спиридонова. - Люберцы: Юрайт, 2016. - 299 с.
15. Хаббард, Д. Бизнес оценка недвижимости / Д. Хаббард. - М.: Олимп-Бизнес, 2020. - 315 с.
16. Хоминич, И.П. Особенности подходов к оценке недвижимости / И.П. Хоминич. – М.: Изд-во Юрайт, 2019. – 687 с.
17. Чайников, В.В. Управление недвижимостью: Учебное пособие / В.В. Чайников. - М.: Юнити, 2020. - 162 с.
18. Чеботарев, Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): Учебник для бакалавров / Н.Ф. Чеботарев. - М.: Дашков и К, 2019. - 256 с.
19. Щепотьев, А.В. Методика выявление и оценки скрытых и мнимых активов и обязательств / А.В. Щепотьев. - М.: Юстицинформ, 2021. - 144 с.
20. Шпилевская, Е.В. Основы оценки стоимости нематериальных активов недвижимости / Е.В. Шпилевская. - М.: Феникс, 2020. - 224 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/kursovaya-rabota/399973