

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/diplomnaya-rabota/74272>

Тип работы: Дипломная работа

Предмет: Оценка недвижимости

Оглавление

Введение 3

Глава 1 Теоретические аспекты оценки ликвидационной стоимости жилой недвижимости 5

1.1. Определение ликвидационной стоимости, ситуации, в которых возникает потребность в определении ликвидационной стоимости 5

1.2. Нормативное регулирование применения ликвидационной стоимости 19

1.3. Анализ основных факторов, влияющих на величину ликвидационной стоимости 21

1.4. Методические аспекты определения ликвидационной стоимости 25

Глава 2 Определение ликвидационной стоимости офиса косвенным методом 34

2.1 Описание объекта оценки 34

2.2 Определение рыночной стоимости офиса 47

2.3 Определение ликвидационной стоимости офиса 52

Заключение 70

Список использованной литературы 72

Введение

В рамках сложившейся системы рыночных отношений важную роль играет институт экономической оценки материальных и нематериальных объектов. Особое значение приобретает оценка недвижимости как самый распространенный, но при этом наиболее оспариваемый в судебных органах вид оценки. Для каждой операции и сделки с недвижимостью необходимо установить реальную стоимость объекта недвижимости. В банковской практике зачастую при определении залоговой стоимости принимается во внимание размер ликвидационной стоимости, определенной независимым Оценщиком. Поскольку одной из функций залога является обеспечение кредитной сделки, то залоговую стоимость можно рассматривать, как величину, характеризующую возможную возвратность выданных ранее кредитных средств в случае наступления дефолта заемщика, в связи с чем, по нашему мнению, она может учитывать не только скидку на срочность и вынужденность продажи (т.е. по сути, ликвидационную стоимость, которая учитывает только условия нетипичной/вынужденной реализации), но и все дополнительные расходы, связанные с реализацией непрофильных активов, расчет которых Оценщиком также предусмотрен и ФСО9. При этом есть мнение, что расчет залоговой стоимости с применением залогового дисконта (к рыночной стоимости) – это внутренне дело кредитной организации. При этом, по нашему мнению, Оценщик как независимый консультант в рамках отчета об оценке может предложить не только расчет ликвидационной стоимости, но и расчет дополнительных затрат, связанных с реализацией непрофильных активов. При формировании же понимания у банка величины залоговой стоимости обеспечения является целесообразным сравнение рассчитанной Оценщиком скидки от рыночной стоимости, включающей ликвидационную скидку и скидку на дополнительные затраты, с нормативно установленным в отдельном кредитном учреждении залоговым дисконтом. При этом при формировании залоговой стоимости, в общем случае, выбор рекомендуется делать в пользу наибольшей скидки. Необходимо отметить, что в связи с вступлением ФСО9 вопрос учета дополнительных расходов и их возможных величин при реализации объекта оценки является одним из самых актуальных. Необходимо отметить, что согласно п. 4 ФСО12 «Оценка ликвидационной стоимости» (Приказ Минэкономразвития России № 712 от 17.11.2016 г.), указанный стандарт применяется в случаях оценки имущества для целей залога с применением Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО N 9)», то есть можно трактовать данный пункт так, что при оценке ликвидационной стоимости должен быть применен и ФСО9, и ФСО12 одновременно. Однако, по нашему мнению, ФСО12 входит в некоторое противоречие с ФСО9 (например, в части необходимости расчета оценщиком дополнительных затрат, связанных с реализацией объекта оценки, если такое требование содержится в Задании на оценку).

Принимая во внимание сказанное, авторы настоящих Рекомендаций не рекомендуют к применению ФСО12 при определении ликвидационной стоимости для целей залога. В данном вопросе целесообразно использовать соответствующие нормы ФСО9.

Объектом исследования выступает процесс оценочной деятельности. Предметом исследования является определение ликвидационной стоимости объекта оценки.

Целью исследования является рассмотрение особенностей определения ликвидационной стоимости объектов недвижимого имущества. Исходя из цели исследования выделим следующие задачи исследования:

- рассмотреть определение ликвидационной стоимости, ситуации, в которых возникает потребность в определении ликвидационной стоимости;
- исследовать нормативное регулирование применения ликвидационной стоимости;
- провести анализ основных факторов, влияющих на величину ликвидационной стоимости;
- рассмотреть методические аспекты определения ликвидационной стоимости;
- определить ликвидационную стоимость офиса косвенным методом.

Структура работы обусловлена целью и задачами исследования. Работа состоит из введения, двух глав разбитых на параграфы, заключения, списка используемой литературы.

Глава 1 Теоретические аспекты оценки ликвидационной стоимости жилой недвижимости

1.1. Определение ликвидационной стоимости, ситуации, в которых возникает потребность в определении ликвидационной стоимости

Для целей Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ [3], под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. В западной литературе различают два вида ликвидационной стоимости - упорядоченная (orderly liquidation value) и вынужденная (forced sale value). Вторая соответствует российскому определению, первая предполагает, что у собственника достаточно времени для того, чтобы срок экспозиции объекта был оптимально приближен к среднерыночному.

Продажа имущества на торгах в рамках исполнительного производства с учетом сроков, установленных Федеральным законом от 2 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», производится с сокращенным сроком экспозиции объекта. При этом действующие методики определения рыночной (не ликвидационной) стоимости объекта не учитывают такой фактор, как сокращенный срок экспозиции объекта. Соответственно, при установлении начальной продажной цены предмета залога в размере 100 процентов от его рыночной стоимости изначально в условия продажи имущества закладывается стоимость объекта, не соответствующая сроку его продажи, что влечет за собой сужение круга возможных приобретателей имущества на торгах (зачем приобретать проблемное имущество на торгах по рыночной стоимости 100 процентов, если можно купить такое же имущество по такой же стоимости, но без рисков оспаривания со стороны должника сделки по продаже имущества, например, в связи с нарушением процедуры проведения торгов).

Ликвидационная стоимость недвижимости - это цена, по которой квартира, офисное помещение, промышленное здание или другой объект недвижимости может быть продан в условиях ограниченности сроков экспозиции. Таким образом, отличительным критерием ликвидационной стоимости от рыночной выступает необходимость вынужденного отчуждения. При этом владелец вынужден реализовать имущество на менее выгодных условиях, чем при возможности увеличения сроков продажи.

Расчет ликвидационной стоимости недвижимости может потребоваться для:

- банковских учреждений, предоставляющих ипотечные кредиты на покупку квартиры или дома;
- покупателя недвижимости, рассматривающего возможность его дальнейшей перепродажи;
- органов власти, рассматривающих возможности реконструирования, завершения или реставрации объектов незавершенного строительства, уничтожения аварийных зданий (сооружений);
- суда (в случае конфискации недвижимого имущества за долги);
- руководства компаний (в ситуации возникновения угрозы банкротства, оглашения процедуры ликвидации активов, проведения реструктуризации и т.п.).

Как определить ликвидационную стоимость объекта недвижимости? Сокращенный период экспозиции

создает условия, в которых оценка ликвидационной стоимости недвижимости должна производиться с применением корректировочных показателей. В оценочной практике для расчета используется формула:

$$Сл = Ср*(1 - К),$$

где:

Сл - ликвидационная стоимость оцениваемого объекта;

Ср - рыночная стоимость;

К - корректировочный коэффициент.

В соответствии с приведенной формулой определение ликвидационной стоимости жилой недвижимости включает несколько стадий:

осуществляется оценка рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием методов доходного, затратного и сравнительного подхода. Узнать подробнее о том, как происходит оценка недвижимости можно из нашей следующей статьи;

рассчитывается поправочный коэффициент, учитывающий условия вынужденности реализации. При этом стоит учитывать, что на данный показатель оказывают влияние определенные факторы:

- сроки продажи;
- расходы, обусловленные необходимостью продажи;
- тип объекта недвижимости и его характеристики;
- уровень спроса;
- используемые способы реализации;
- возможные риски, связанные с инвестированием;
- общая ситуация на рынке коммерческой и жилой недвижимости.
- определённая на первом этапе стоимость корректируется в соответствии с полученным поправочным коэффициентом.

Особенности оценки ликвидационной стоимости недвижимости напрямую связаны с ограниченностью периода, на протяжении которого необходимо заключить сделку купли-продажи. Так при увеличении периода экспозиции ликвидационная стоимость недвижимости будет увеличиваться, а при необходимости продажи в максимально короткие сроки - снижаться.

Кроме того, чтобы оценить стоимость помещения, здания или квартиры, следует учитывать расходы, которые возникают во время выставления объекта на продажу. При этом перед экспертом-оценщиком стоит задача определить оптимальное соотношение возможного дохода и прогнозируемых расходов, позволяющее получить максимально высокую чистую прибыль.

Возможные проблемы расчета ликвидационной стоимости объекта недвижимости:

Специфические характеристики ликвидируемых компаний. В зависимости от особенностей ведения учета недвижимого имущества и уровня юридического обеспечения процесс переоформления и получения правоустанавливающих документов новым владельцем может затягиваться. При этом ситуацию может усугублять текущее состояние активов, требующих вложения дополнительных средств или не отвечающих современным эксплуатационным или функциональным требованиям.

Применение подходов к оценке. На практике для оценки недвижимого имущества могут применяться методики доходного, затратного или сравнительного подхода. При этом в определенных случаях оценка промышленных зданий с использованием сравнительного подхода является невозможной в связи с отсутствием информации об объектах-аналогах, которые можно взять за базу для сравнения[8].

Переход от рыночной к ликвидационной стоимости. Ключевой проблемой преобразования рыночной стоимости в ликвидационную является расчет коэффициента (скидки), возникающего в результате вынужденного отчуждения. В теории для расчета данного показателя могут использоваться три метода: экспертный, сравнения продаж и метод прямого анализа ключевых характеристик.

В связи с ограниченностью информации о совершаемых сделках в открытом доступе, как правило, на практике используется экспертный метод. В данном случае крайне важно заказать независимую оценку коммерческой недвижимости в надежной компании, которая гарантирует, что расчет поправочного коэффициента будет выполнен обоснованно и корректно.

Экологические факторы — это комплекс окружающих условий, воздействующих на живые организмы. Различают факторы неживой природы — абиотические (климатические, эдафические, орографические, гидрографические, химические, пирогенные), факторы живой природы — биотические (фитогенные и зоогенные) и факторы антропогенные (воздействие человеческой деятельности). К лимитирующим относятся любые факторы, ограничивающие рост и развитие организмов. Приспособление организма к среде обитания называется адаптацией. Внешний облик организма, отражающий его приспособленность к

условиям среды, называется жизненной формой.

Отдельные компоненты среды обитания, воздействующие на живые организмы, на которые они реагируют приспособительными реакциями (адаптациями), называются факторами среды, или экологическими факторами. Иначе говоря, комплекс окружающих условий, влияющих на жизнедеятельность организмов, носит название экологические факторы среды.

Все экологические факторы делят на группы:

1. Абиотические факторы включают компоненты и явления неживой природы, прямо или косвенно воздействующие на живые организмы. Среди множества абиотических факторов главную роль играют:
 - климатические (солнечная радиация, свет и световой режим, температура, влажность, атмосферные осадки, ветер, атмосферное давление и др.);
 - эдафические (механическая структура и химический состав почвы, влагоемкость, водный, воздушный и тепловой режим почвы, кислотность, влажность, газовый состав, уровень грунтовых вод и др.);
 - орографические (рельеф, экспозиция склона, крутизна склона, перепад высот, высота над уровнем моря);
 - гидрографические (прозрачность воды, текучесть, проточность, температура, кислотность, газовый состав, содержание минеральных и органических веществ и др.);
 - химические (газовый состав атмосферы, солевой состав воды);
 - пирогенные (воздействие огня).
2. Биотические факторы — совокупность взаимоотношений живых организмов, а также их взаимовлияний на среду обитания. Действие биотических факторов может быть не только непосредственным, но и косвенным, выражаясь в корректировке абиотических факторов (например, изменение состава почвы, микроклимата под пологом леса и т.д.). К биотическим факторам относятся:
 - фитогенные (влияние растений друг на друга и на окружающую среду);
 - зоогенные (влияние животных друг на друга и на окружающую среду).
3. Антропогенные факторы отражают интенсивное влияние человека (непосредственно) или человеческой деятельности (опосредованно) на окружающую среду и живые организмы. К таким факторам относятся все формы деятельности человека и человеческого общества, которые приводят к изменению природы как среды обитания и других видов и непосредственно сказываются на их жизни. Каждый живой организм испытывает влияние неживой природы, организмов других видов, в том числе человека, и в свою очередь оказывает воздействие на каждую из этих составляющих [8].

Влияние антропогенных факторов в природе может быть как сознательным, так и случайным, или неосознанным. Человек, распахивая целинные и залежные земли, создает сельскохозяйственные угодья, выводит высокопродуктивные и устойчивые к заболеваниям формы, расселяет одни виды и уничтожает другие. Эти воздействия (сознательные) часто носят отрицательный характер, например, необдуманное расселение многих животных, растений, микроорганизмов, хищническое уничтожение целого ряда видов, загрязнение среды и др.

К случайным относятся воздействия, которые происходят в природе под влиянием деятельности человека, но не были заранее предусмотрены и запланированы им: распространение вредителей, паразитов, случайный завоз различных организмов с грузом, непредвиденные последствия, вызванные сознательными действиями в природе, например, осушением болот, постройкой плотин, распашкой целины и др.

Биотические факторы среды проявляются через взаимоотношения организмов, входящих в одно сообщество. В природе многие виды тесно взаимосвязаны, их отношения друг с другом как компонентами окружающей среды могут носить чрезвычайно сложный характер. Что касается связей между сообществом и окружающей неорганической средой, то они всегда являются двусторонними, обоюдными. Так, характер леса зависит от соответствующего типа почв, но сама почва в значительной мере формируется под влиянием леса. Подобно этому температура, влажность и освещенность в лесу определяются растительностью, но сформировавшиеся климатические условия в свою очередь влияют на сообщество обитателей в лесу организмов.

Воздействие среды обитания воспринимается организмами через посредство факторов среды, называемых экологическими. Следует отметить, что экологическим фактором является только изменяющийся элемент окружающей среды, вызывающий у организмов при своем повторном изменении ответные приспособительные эколого-физиологические реакции, наследственно закрепляющиеся в процессе эволюции. Они подразделяются на абиотические, биотические и антропогенные (рис. 1).

Абиотическими факторами называют всю совокупность факторов неорганической среды, влияющих на жизнь и распространение животных и растений. Среди них различают: физические, химические и эдафические.

Физические факторы - те, источником которых служит физическое состояние или явление (механическое, волновое и др.). Например, температура.

Химические факторы — те, которые происходят от химического состава среды. Например, соленость воды, содержание кислорода и т.п.

Эдафические (или почвенные) факторы представляют собой совокупность химических, физических и механических свойств почв и горных пород, оказывающих воздействие как на организмы, для которых они являются средой обитания, так и на корневую систему растений. Например, влияние биогенных элементов, влажности, структуры почвы, содержание гумуса и т.п. на рост и развитие растений.

Биотические факторы - совокупность влияний жизнедеятельности одних организмов на жизнедеятельность других (внутривидовые и межвидовые взаимодействия), а также на неживую среду обитания. Пример: внутривидовая конкуренция за места гнездований, за площадь расселения в округе; межвидовые взаимодействия — нейтрализм, конкуренция, паразитизм, хищничество и др. Примером воздействия биотических факторов на неживую природу может служить особый лесной микроклимат или микросреда, где по сравнению с открытым местообитанием создается свой режим температур и влажности: зимой здесь теплее, летом — прохладнее и более влажно.

Рисунок 1 - Схема воздействия среды обитания (окружающей среды) на организм

Антропогенные факторы — факторы деятельности человека, воздействующие на окружающую природную среду (загрязнение атмосферы и гидросферы, эрозия почв, уничтожение лесов и т.п.).

Лимитирующими (ограничивающими) экологическими факторами называют такие факторы, которые ограничивают развитие организмов из-за недостатка или избытка питательных веществ по сравнению с потребностью (оптимальным содержанием).

Так, при выращивании растений при различных температурах точка, при которой наблюдается максимальный рост, и будет оптимумом. Весь интервал температур, от минимальной до максимальной, при которых еще возможен рост, называют диапазоном устойчивости (выносливости), или толерантности[10]. Ограничивающие его точки, т.е. максимальная и минимальная пригодные для жизни температуры, — пределы устойчивости. Между зоной

Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с послед. доп. и изм.) // СПС «КонсультантПлюс».
2. Земельный кодекс Российской Федерации (с послед. доп. и изм.) // СПС «КонсультантПлюс».
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с послед. доп. и изм.) // СПС «КонсультантПлюс».
4. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»//СПС «КонсультантПлюс»
5. ГОСТ Р 54964-2012. Национальный стандарт Российской Федерации. Оценка соответствия. Экологические требования к объектам недвижимости (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 30.08.2012 N 257-ст)//СПС «КонсультантПлюс»
6. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»// СПС «КонсультантПлюс»
7. Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия» (одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23.06.2015))//СПС «КонсультантПлюс»
8. Болдырев В.А. Оценка актов публичной власти и размера кадастровой стоимости земельных участков в судебной практике // Российская юстиция. 2011. N 2. С. 64 - 68.
9. Борисов А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 2 октября 2007 г. N 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (постатейный). М.: Юстицинформ, 2009 (СПС «КонсультантПлюс»).
10. Волович Н.В. Кадастровая оценка недвижимости: тупик или новые перспективы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. N 1. С. 30 - 38.
11. Кочанова Т. Проблемы, связанные с оценкой недвижимости // Жилищное право. 2018. N 3. С. 81 - 88.
12. Липски С.А. Кадастр и оценка земель в системе земельных платежей: Монография. М.: ГУЗ, 2001. 95 с.
13. Липски С.А. Новый шаг в развитии законодательства о налогообложении недвижимости // Налоги. 2015. N 4. С. 9 - 13.
14. Липски С.А. Правовое регулирование кадастровых отношений в постсоветской России: тенденции, проблемы, пути их решения // Нотариус. 2013. N 6. С. 20 - 25.

15. Липски С.А. Совершенствование процессуального механизма предоставления земельных участков как необходимая мера обеспечения рационального распределения земельного фонда // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2014. N 8. С. 16 - 21.
16. Липски С.А. Тенденции и перспективы в развитии земельного законодательства: Монография. М.: Русайнс, 2015. 220 с.
17. Меринов В.М. О важных изменениях в процедуре государственной кадастровой оценки и порядке оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2014. N 2. С. 18 - 20.
18. Одинцова М.И. Правовое регулирование и порядок оценки недвижимого имущества в исполнительном производстве // Вестник исполнительного производства. 2017. N 2. С. 41 - 45.
19. Пылаева А.В. Фазы, стадии и этапы кадастровой оценки недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. N 11. С. 13 - 23.
20. Сергеева С.Л. Оценка имущества должника в исполнительном производстве // Исполнительное право. 2011. N 4.
21. Стрельцова А. Оценка недвижимости: оспаривание результатов кадастровой оценки // Жилищное право. 2015. N 6. С. 71 - 78.
22. Шогин В.А. Кадастровая оценка: иной взгляд на порядок ее проведения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. N 7. С. 61 - 65.

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/diplomnaya-rabota/74272>