Федеральное агентство по образованию

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования

Тульский государственный университет

Кафедра ГиГ

Курсовая работа

по дисциплине «Землепользование»

на тему:

**«Оценка стоимости объекта недвижимости»**

Выполнил: ст. гр. 321651

Тюрина Т.А.

Проверил: к.т.н., доц. каф ГиГ

Сушков С.Л.

Тула 2008

Общие сведения. Описание объекта оценки

Объектом оценки земель в курсовой работе является земельный участок площадью 1500 кв. м, расположенный по адресу: Россия, Тульская область, Киреевский район, г. Киреевск, ул. Чкалова, д. 13.

Согласно Договору купли-продажи от 30.11.2002г. земельный участок с постройками на нем принадлежит на праве собственности Тюриной Татьяне Александровне на основании следующих документов:

* + свидетельства о государственной регистрации права 71НА №321135 от 10 ноября 2002 года;
	+ копии технического паспорта домовладения Киреевского бюро технической инвентаризация (инвентарный номер 20), составленного по состоянию на 2.06.1983 г.;

Участок прямоугольной формы. Общая площадь участка составляет 1500 м2, в том числе 1373,8 м2 – незастроенная (огород – 733,8 м2, плодовый сад – 600 м2, двор - 40 м2) и 126,2 м2 – застроенная площадь, к которой относится одноэтажный дом (65 м2), пристройка (30,3 м2), сараи (30,9 м2).

К конструктивным элементам жилого дома относятся:

* фундамент – бутовый ленточный, глубина 1.5 м;
* стены бревенчатые, с двух сторон обшитые тесом;
* тесовые перегородки;
* перекрытия деревянные утепленные;
* крыша шиферная;
* полы дощатые с покраской;
* двери филенчатые

Во внутренней отделке помещения следует отметить оштукатуренные стены, обшивку потолка фанерой.

Из основных коммуникаций необходимо выделить центральный (сезонный) водопровод, сетевое газоснабжение, отопление АОГВ. К дому подведена выгребная яма. Электроснабжение представляет собой открытую проводку, шнуровые подвесы, выключатели, розетки, щиток со счетчиком, имеется подключение к телефонной линии.

Строительный объем жилого дома равен 200 куб. м.

1. Характеристика экономического окружения объекта

Для описания экономического окружения земельного участка, расположенного в г. Киреевск Киреевского района Тульской области, были использованы материалы печатных изданий и сети Интернет за декабрь 2008г.

В результате проведенного анализа было установлено, что в Киреевском районе Тульской области стоимость одной сотки земли для индивидуального жилищного строительства составила 10 000 руб. – 20 000 руб.

2. Определение рыночной стоимости

Понятие рыночной стоимости, используемое в данной работе, определяется на основании Федерального Закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998г.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е.:

* + одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение;
	+ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
	+ объект оценки представлен на открытом рынке в виде публичной оферты;
	+ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
	+ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

На рыночную стоимость недвижимости влияют четыре основных объективных фактора:

* 1. спрос,
	2. полезность,
	3. дефицитность,
	4. отчуждаемость объекта недвижимости.

В отличие от рыночной стоимости на цену объекта недвижимости, как правило, влияет множество субъективных факторов: ограничение во времени на совершение сделки у продавца или покупателя, отсутствие информации о рынке у продавца или покупателя, условиях продажи, их настроение на момент совершения сделки купли-продажи. Можно с определенной долей условности утверждать, что рыночная стоимость объективна, а цена субъективна. Хотя субъективной может быть и стоимость, например, инвестиционная стоимость инвестора, когда он готов заплатить цену большую, чем рыночная стоимость, для того чтобы быть монополистом в данном секторе рынка. Поэтому рыночная стоимость на практике должна быть больше или меньше, чем цена конкретной сделки.

Рыночная стоимость более точно, чем другие стоимости, отвечает условиям и целям налогообложения, кредитования, компенсационных выплат, предложения стартовых цен на аукционах и конкурсах, вложения капитала при совершении сделок купли-продажи, заключения договоров аренды, ренты пожизненного содержания, мены, внесения прав на землю в уставный капитал.

3. Оценка права собственности

В результате сделки купли-продажи от продавца к покупателю переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Оценка проводится для прав собственности на здания и сооружения, а также прав использования земли.

Право собственности — это определенная совокупность правомочий, принадлежащих лицу-правообладателю. Право собственности — центральный правовой институт в рыночной экономике.

Под термином право собственности понимается право владения, пользования и распоряжения своим имуществом, т.е. осуществление собственником комплекса прав по совершению в отношении принадлежащего ему имущества любых действий, не противоречащих закону и иным правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог, распоряжаться им иным образом (ст.209 Гражданского кодекса РФ).

Субъектами права собственности имущества могут быть частные лица (юридические или физические), государство (РФ или субъекты РФ), местное самоуправление (муниципальные образования).

Законом могут быть установлены особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения имуществом в зависимости от вида субъекта прав собственности, права которых в равной мере защищены государством. Законом также определены виды имущества, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности.

В общем случае право собственности на имущество, имеющего собственника, может приобретать другое лицо на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества, а в случае смерти гражданина — переходить по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

Право собственности на недвижимость возникает у приобретателя имущества по договору с момента его передачи (при подписании акта сдачи-приемки этой недвижимости) и государственной регистрации и прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Принудительного изъятия у собственника имущества законодательством не допускается, кроме изъятия по следующим основаниям:

* + обращение взыскания на имущество по обязательствам;
	+ отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу;
	+ отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка;
	+ выкуп бесхозяйственно содержащихся культурных ценностей, домашних животных;
	+ реквизиция;
	+ конфискация;
	+ отчуждение имущества в случаях, предусмотренных п. 4 ст. 252, п. 2 ст. 272, 282, 285, 293 ГК РФ.

Изымают имущество на основании решения суда, если другой порядок обращения взыскания не предусмотрен законом или договором. Лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, объявив об этом или совершив другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество.

Земельный участок, а также строения на нем принадлежат Тюриной Татьяне Александровне на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 30.11.2002г.

4. Процедура оценки

Определение стоимости недвижимого имущества осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих на рынок недвижимости в целом. Для этих целей проводится сбор и анализ фоновой и текущей информации (банковские ставки, биржевые котировки, уровни цен на материалы, оборудование и работу, закономерности изменения и т.д.) на дату оценки.

При определении стоимости использовались все классические подходы, то есть:

1. Затратный подход
2. Сравнительный подход
3. Доходный подход

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки любого из подходов и установить окончательную стоимость объекта.

Определение стоимости объектов проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации (Гражданский кодекс, Земельный кодекс), стандартами по оценке недвижимости, утвержденных Правительством РФ.

4.1 Затратный подход

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без существующих издержек.

Затратный подход применяют:

* + при оценке недвижимости специального назначения;
	+ проведении технико-экономического анализа для нового строительства;
	+ определении варианта наилучшего и наиболее эффективного использования;
	+ оценке недвижимости на пассивных рынках;
	+ проверке результатов, полученных другими методами (итоговое согласование стоимости);
	+ обеспечении поимущественного налогообложения;
	+ наложении ареста, когда требуется отделить стоимость зданий от стоимости земли;
	+ расчете подоходного налогообложения: стоимость износа зданий и сооружений вычитают из налогооблагаемого дохода.

Затратный подход показывает стоимость либо восстановительную, либо стоимость замещения за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Различия между терминами стоимость воспроизводства и стоимость замещения заключается в следующем:

стоимость воспроизводства – это стоимость строительства в текущих ценах точной копии здания или сооружения с использованием точно таких же строительных материалов и технологий

стоимость замещения – это стоимость строительства в текущих ценах здания или сооружения, имеющих эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенных из современных материалов по современным технологиям.

К расчету мы принимаем стоимость замещения.

4.2 Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли – продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения.

Основные процедуры при данном подходе:

1. исследование рынка с целью сбора информации о современных сделках и публичных предложениях;
2. отбор информации с целью повышения её достоверности;
3. выбор единицы измерения;
4. сравнение оцениваемого объекта с отобранными объектами;
5. установление стоимости путем анализа сравнительных характеристик.

Данный подход включает в себя сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходных с оцениваемым. Цены объектов-аналогов затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга (табл.1).

Таблица 1.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Параметры | Оцениваемый объект | Объект сравнения №1 | Корректировка % | Объект сравнения №2 | Корректировка % |
| Цена в $ |  | 8000 |  | 12000 |  |
| Цена, руб |  | 200000 | -5 | 250000 | -5 |
| Дата оценки | 11.12.2008 | 11.12.2008 |  | 11.12.2008 |  |
| Вид использования | ИЖД | ИЖД | 0 | ИЖД | 0 |
| Местоположение | г. Киреевск | г. Киреевск | 0 | г. Киреевск | +10 |
| Право собственности | Полное | Полное | 0 | Полное | 0 |
| Площадь, м2 | 65 | 60 | 0 | 80 | -5 |
| Площадь земельного участка, м2 | 1500 | 1350 | +10 | 1550 | 0 |
| Вид сделки | Продажа | Продажа | 0 | Продажа | 0 |
| Качество отделки | Хор | Удовл. | +10 | Хор | 0 |
| Качество конструкций | Хор | Хор | 0 | Уд | +10 |
| Качество подъездных путей | Хор. | Хор | 0 | Хор. | 0 |
| Общая корректировка |  |  | +15 |  | +10 |
| Стоимость 1 м2 в руб. | 4385,12 | 4331,10 | 4833,52 | 4125 | 4437,5 |
| Весовой фактор объекта в целом |  | 0,5 |  | 0,5 |  |
| Стоимость объекта | 285032,8 |  |  |  |  |

4.3 Доходный подход

Доходный метод использует в своих расчетах метод капитализации дохода, который в свою очередь основывается на принципе ожидания.

Основные этапы:

1. оценка потенциального валового дохода на основе текущих ставок доходности на рынке. Такой показатель называется оптимальной или рыночной ставкой;
2. оценка затрат, которые затем вычитаются из валового дохода;
3. расчет издержек, которые также вычитаются из валового дохода;
4. полученный таким образом доход затем пересчитывается в текущую стоимость.

5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один из способов использования, который называется наилучшим и наиболее эффективным использованием (ННИ).

Понятие ННИ подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости также особую общественную пользу. Подразумевается, что определение ННИ является результатом суждений специалиста на основе его аналитических навыков, выражая тем самым мнение этого специалиста. В дальнейшем положение о ННИ представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Для того, чтобы использовать подходы к оценке стоимости, а также дать ответ о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, определение ННИ проводится в два этапа:

1. Для земельного участка как свободного.
2. Для земельного участка с имеющимися улучшениями.

5.1 Анализ наилучшего использования земельного участка как свободного

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным, или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений.

В результате анализа выявлено, что наилучшим использованием участка как незастроенного будет являться сохранение на нем жилого объекта.

5.2 Анализ наилучшего использования земельного участка с улучшениями

Данный анализ позволяет определять ННИ для участка с уже имеющимися улучшениями. В этом случае учитываются:

* + возможные ограничительные условия;
	+ характер ближайших окрестностей (застройки);
	+ подъездные пути (остановки общественного транспорта);

Также при рассмотрении вопроса о ННИ учитывается:

* + 1. Законодательно разрешенное использование.

Не выявлено документальное законодательно установленное ограничение на использование оцениваемого объекта в качестве жилого.

* + 1. Физически возможное использование.

На дату оценки физическое состояние объекта отвечает современным требованиям, предъявляемым к жилым объектам, и позволяет дальнейшее использование объекта в указанных целях.

* + 1. Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование.

В рассматриваемом случае предполагается, что на существующих площадях возможно сохранение существующего объекта жилищного строительства, т.к. это представляется наиболее финансово целесообразным.

В результате проведенного анализа установлено, что наилучшим и наиболее эффективным использованием будет являться использование данного объекта в качестве жилого.

1. Расчет стоимости
	1. Затратный метод

Сметная стоимость строительства определяется нами укрупнено по сборникам УПВС (укрупненные показатели восстановительной стоимости), либо по сборникам Ко – ИНВЕСТ.

Стоимость строительства, монтажных работ, в текущих ценах определяется путем умножения индексов на соответствующую базисную сметную стоимость (т.е. стоимость в ценах 1969г., 1984г., 1991г. или 2001гг.), рассчитанную с использованием сметно-нормативной базы, с учетом:

— затрат на зарплату;

— затрат на эксплуатацию машин и механизмов;

— затрат на грузоперевозки;

— затрат на материалы и оборудование;

— накладных расходов;

— непредвиденных расходов;

— плановых накоплений;

— НДС.

* 1. Расчет стоимости замещения

Исходя из сметной стоимости строительства, в ценах октября 2008 года, стоимость замещения оцениваемого объекта составит (табл.2):

Таблица 2.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Стоимость единицы объема, руб./м3 | Объем, м3 | Базовая стоимость объекта, руб. | Стоимость объекта в рыночных ценах, руб. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. | Жилой индивидуальный дом | 28,7 | 200 | 5740 |  |
| 2. | Стоимость объекта в ценах 1969 г. | 28,7 | 200 | 5740 |  |
| 3. | Коэф. перехода к базисным ценам 1984 г. | 1,18 |  |  |  |
| 4. | Коэф. перехода к базисным ценам 1991 г. | 1,59 |  | 11 443,3 |  |
| 5. | Коэф. перехода к ценам на дату оценки | 53,5 |  |  |  |
| 6. | Общий коэффициент пересчета | 100,3767 |  |  | 576162,26 |
| 7. | Стоимость кредитования | 18% |  |  | 103709,21 |
| 8. | Прибыль застройщика, % | 12% |  |  | 69139,47 |
| 9. | Суммарная стоимость с объекта, руб. |  |  |  | 749010,94 |

6.2.1 Определение общего износа

С течением времени относительная стоимость зданий и сооружений снижается по разным причинам: износ сооружений в процессе эксплуатации; неблагоприятное воздействие окружающей среды; изменения технологий; воздействие других внешних факторов.

Итак, износ — это утрата полезности, а значит, и стоимости по любой причине. При затратном подходе износ измеряют в текущих ценах в сопоставлении с текущей восстановительной стоимостью.

Суммарный износ оценивают, используя косвенный или прямой подход.

При косвенном подходе стоимость объекта, полученную в результате применения рыночного или доходного подхода (или их обоих), вычитают из суммы полной восстановительной стоимости зданий и стоимости земли.

Прямой подход — оценка каждого вида износа для каждого компонента оцениваемой собственности. В сложившейся в течение длительного времени отечественной практике выделялись два вида износа: физический и моральный. В существующей практике оценки недвижимости учитывают три вида износа:

* + физический,
	+ функциональный,
	+ экономический (внешний).

Физический износ (физическое устаревание) — это потеря зданием с течением времени прочности, устойчивости, снижение тепло- и звукоизоляционных свойств, водо- и воздухонепроницаемости (любой физический износ здания).

Функциональный износ (функциональное или техническое устаревание) — снижение стоимости оцениваемого объекта из-за несоответствия моде (духу времени), недостатка или избытка чего-либо (например, система отопления отстала от современных стандартов, фундаменты более мощные, нежели необходимо, или планировка квартиры предусматривала коммунальное заселение и т. д.). Данный вид износа, в основном, зависит от уровня научно-технического прогресса в промышленности, строительстве и архитектуре.

Экономический износ (внешнее устаревание, экономическое устаревание или устаревание по местоположению, или устаревание из-за окружающей среды). Например, перегруженность улицы автомобильным движением, строительство экологически вредного предприятия вблизи объекта оценки, экономический спад производства и т. д.

Физический и функциональный износы могут быть устранимыми и неустранимыми.

Устранимый износ — затраты на устранение или исправление дефекта меньше или равны общей ожидаемой добавленной стоимости (ожидаемых потенциальных выгод). Если же затраты на устранение или исправление дефекта больше, чем ожидаемая добавленная стоимость (ожидаемые потенциальные выгоды), то износ — неустранимый.

Экономический износ всегда неустранимый.

Выделяют три наиболее распространенных метода определения оценщиками степени износа: метод разбивки по компонентам (определением износа по каждому компоненту здания с последующим суммированием); метод срока жизни (основанный на соотношении сроков службы и жизни здания); метод сравнения продаж (метод рыночной выборки), использующий рыночные данные объектов-аналогов.

Сумма всех трех видов износа — это накопленный (суммарный) износ:

И = 1 – (1-Ф) (1-У) (1-Э),

где Ф – физический износ,

У – функциональный износ,

Э – экономический износ.

После обследования здания мною установлено, что физический износ составляет 65%.

Функциональный износ проявляется в результате недостатков проектирования. В результате обследования установлено, что на объекте оценки функциональный износ отсутствует.

Износ внешнего воздействия – экономический определяется как снижение функциональной пригодности здания. Экономический износ в данном случае также отсутствует.

Следовательно, общий износ составляет:

И = 1 – (1-0,65) = 0,65 (65 %).

Восстановительная стоимость с учетом износа равна:

Вст = 749010,94– 749010,94∙ 0,65 = 262153,829 (руб.)

6.3 Доходный подход

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих доходов, которые принесет данная недвижимость.

В данной работе будет использоваться метод дисконтирования поступлений наличности, а также метод прямой капитализации (Метод Элвуда)

Капитализация дохода — совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход в процессе оставшейся экономической жизни при условии использования актива наиболее эффективным образом. Доходный подход предполагает, что рыночная стоимость недвижимости определяется текущей стоимостью прав на ожидаемые в будущем выгоды от владения собственностью.

Поэтому капитализация дохода — процесс пересчета потока будущих доходов в единую сумму текущей стоимости на основе функций сложного процента. При капитализации чистый операционный доход, приносимый оцениваемым объектом, делят на общий коэффициент капитализации, под которым понимают ставку, используемую для пересчета потока доходов в единую сумму текущей стоимости. Обычно данная ставка отражает сложившуюся на рынке взаимосвязь между стоимостью недвижимости и приносимым этим объектом собственности доходом.

Общий коэффициент капитализации состоит из двух составляющих: ставки дисконта, т. е. ставки дохода на инвестиции и ставки возмещения или нормы возврата инвестиций.

Общая ставка или общий коэффициент капитализации равны отношению чистого операционного дохода к стоимости объекта недвижимости.

Ставка дисконта отражает норму прибыли на вложенный капитал и состоит из процентной ставки (требуемая норма прибыли на заемный капитал) и ставки дохода (требуемая норма прибыли на собственный капитал). Ставка дисконта обычно составляет большую часть общей ставки капитализации и учитывает надежность вложения, риск, ликвидность и затраты на управление инвестициями.

Доход на инвестиции, т. е. денежную сумму, которая может быть получена инвестором за пользование его деньгами и риск невозврата инвестиций, называют отдачей. Различают два вида отдачи:

текущая — отношение дохода за определенный период к сумме инвестиций;

конечная — отношение суммы дохода за весь прогнозный период проекта к сумме инвестиций.

Ставка возмещения или норма возврата капитала характеризует возмещение капитала по годам эксплуатации объекта недвижимости и по существу представляет норму окупаемости капиталовложений. Ее применяют только к той доле капиталовложений, которая будет израсходована в течение инвестиционного периода. Ставка возмещения не учитывается в ставке капитализации земельной собственности, поскольку это актив с бесконечным сроком пользования.

При использовании доходного подхода выделяют два основных метода оценки недвижимости:

* + прямой капитализации,
	+ дисконтирования будущих денежных потоков.

Выбор этих методов для последующего применения зависит от вида объектов недвижимости, экономического срока ее службы, а также от качества, количества и продолжительности поступления дохода. При этом качество и количество информации по объектам-аналогам также влияет на определение ставки и выбор метода оценки ставки возмещения. Как метод прямой капитализации, так и метод дисконтирования будущих доходов по периодам можно использовать в сочетании с методом определения стоимости по остаточному принципу.

Метод прямой капитализации применяют при наличии достаточного количества данных по оценке размера получаемого дохода от объекта недвижимости, а также в случае, если в течение определенного времени не ожидается значительных отклонений от прогнозируемого дохода.

Метод прямой капитализации позволяет преобразовать ежегодный стабильный доход от объекта в его стоимость. Под стабильным доходом, как указывалось ранее, понимают доход, ожидаемый от использования оцениваемой собственности в течение типичного для прогнозного периода года, приведенный к текущей стоимости.

При применении данного метода отдельно возврат капитала и доход от инвестиций не определяют, так как метод не учитывает прогнозов инвестора и ожиданий на рынке недвижимости в течение предполагаемого срока владения собственностью, динамики доходов и изменений стоимости имущества.

Метод предполагает отношение стабильного или среднегодового дохода к коэффициенту капитализации по формуле:

,

где Д – доход за год (руб);

Ск – ставка капитализации.

Методы расчета чистого дохода и коэффициента капитализации рассмотрены ранее.

Метод прямой капитализации используют для оценки имущественных прав, стоимости отдельных физических компонентов объекта недвижимости (земли и улучшений), для финансовых составляющих стоимости объекта (собственный и заемный капитал). При этом применяют показатель дохода, в зависимости от которого существо и название коэффициента капитализации, рассчитанного на его основе, меняется.

6.3.1 Определение ставки капитализации

Ставка капитализации представляет собой суммарную ставку, состоящую из:

* Базовой ставки;
* Различных ставок отражающих риски инвестирования, ликвидности, управления, т.д.

В качестве базовой ставки обычно используют:

1. ставка рефинансирования ЦБ РФ;
2. ставка по банковским кредитам ведущих коммерческих банков (ВТБ, Сбербанк, Газпром).

Ставка рефинансирования на 5 декабря 2008 года составляет 13 % годовых в рублях.

Ставка по кредитам крупных банков от 10 до 14% годовых в рублях.

В качестве безрисковой ставки принимаем 12% годовых в рублях.

Далее кроме безрисковой ставки должны учитываться:

* риск инвестирования в данный объект, учитывающий дополнительные риски при вложении в объекты недвижимости по сравнению с наиболее ликвидными активами (ценные бумаги).

На сегодня данный риск оценивается приблизительно в 5%.

* Поправка на управленческий менеджмент и показатель ликвидности.

Данная суммарная поправка на сегодня составляет 7,5-9%.

Таким образом ставка капитализации составит 19 % годовых (руб.)

В связи с тем, что оцениваемая недвижимость не принадлежит к разряду доходной, а используется в качестве личного жилья, данный поход не рассматривается.

6.3.2 Определение доходности объекта

Ввиду того, что оцениваемый объект не относится к разряду доходных, то есть не предназначен к получению такового – расчет по данному методу не проводился.

6.4 Определение стоимости строения

В результате проведенного анализа были получены следующие результаты: стоимость недвижимости при сравнительном подходе составила 220052,3 руб., при затратном подходе – 765 342,2 руб. Исходя из того, что недвижимость не является доходной для затратного и сравнительного методов принимаем равные веса по 0,5. Следовательно, стоимость строения будет равна:

Ст-ть стр. = 0,5Ср + 0,5З= 0,5∙285032,8 + 0,5∙ 749010,94= 517021,87(руб.)

Стоимость 1 кв. м составит 7 954,18 руб.

7. Определение стоимости земельного участка

Стоимость земельного участка может быть рассчитана одним из двух способов:

1 - сравнительный способ

2 - способ остатка

Исходя из имеющихся данных, выбираем способ остатка, согласно которому стоимость непосредственно участка определяется как разность между восстановительной стоимостью с учетом износов и усредненной стоимостью по доходному и сравнительному методам:

Ст-ть з.у. = (Д - С)/2 – Вст,

где Д – стоимость земельного участка по доходному методу,

Ср – стоимость по сравнительному методу,

Вст – восстановительная стоимость с учетом износов.

В нашем случае при Д = 0 данная формула имеет вид:

Ст-ть з.у. = С– Вст,

Таким образом:

Ст-ть з.у. = 285032,8 - 262153,83 = 22 878,97 (руб.)

Стоимость оцениваемого земельного участка равна 22 878,97 руб., стоимость одной сотки земли составит 1525,26 руб.

Вывод

В результате расчетов мной получена рыночная стоимость строения, составляющая 517 021,87 руб., и рыночная стоимость земельного участка, составляющая 22 878,97 руб.