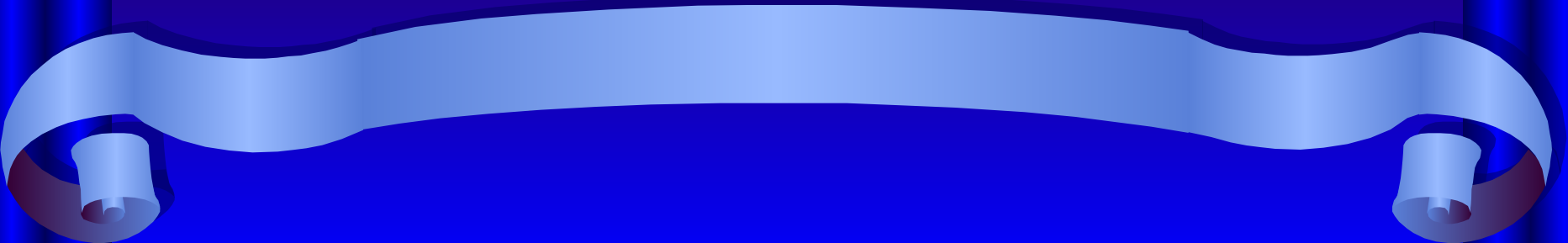


Методы оценки недвижимости



Контрольная работа по дисциплине
«Управление государственной и
муниципальной собственностью»

Недвижимость - это

- Почти 50% национального богатства всех стран мира;
- Важнейший экономический ресурс;
- Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей;
- Лес, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Оценка недвижимости нужна

- при купле и продаже имущества,
- при получении кредита под залог имущества,
- при определении базы налогообложения,
- при страховании имущества,
- при выделении доли участков предприятий,
- при реорганизации, ликвидации,
- при использовании прав наследования.

Недвижимое имущество

права на которое подлежат государственной регистрации - это:

земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы



Типы недвижимости:



Сегменты рынка недвижимости:

- рынок земли,
- рынок жилья,
- рынок нежилых помещений

Оценка имущества —

это определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями современных норм.

Оценка недвижимости —

это процесс формирования обоснованной стоимостной оценки конкретного объекта недвижимости, которая производится по заказу и относится ко времени проведения с учетом складывающихся условий.

Процесс оценки

недвижимости (6 этапов)

- определение области вопросов по оценке (суть оценки),
- предварительный осмотр объекта оценки и заключение договора на оценку;
- план оценки;
- сбор и анализ информации;
- применение подходов, соответствующих оценке;
- согласование и отчет о результате оценки стоимости объекта.

3 основных метода оценки недвижимости:

- Метод прямого сравнения продаж;
- Затратный метод;
- Доходный метод

Метод прямого сравнения продаж

основан на сопоставлении оцениваемого объекта и аналогичных ему по своим свойствам объектов, относительно недавно проданных на рынке.

Затратный метод

определяет оценочную стоимость исходя из затрат на воспроизводство или замещение оцениваемого объекта с учетом износа — снижения стоимости в результате негативного воздействия всевозможных внутренних и внешних факторов.

Доходный метод

представляет стоимость как текущий эквивалент всех ожидаемых чистых доходов, которые оцениваемый объект при разумном использовании может принести своему собственнику в будущем. При этом учитываются не только размеры доходов, но и время их поступления, а также уровень риска, связанного с их получением.



Затратный метод –

это подход к оценке недвижимости, основанный на том, что покупатель не должен платить за объект больше, чем стоит его строительство заново по текущим ценам на землю, строительные материалы и работы.

Оценочная стоимость объекта НЕДВИЖИМОСТИ

определяется как разность между стоимостью их полного воспроизводства или полного замещения и суммой износа плюс стоимость участка земли, по формуле:

$$Ц_n = ПСВ - И + Ц_z \quad \text{или} \quad Ц_n = ПСЗ - И + Ц_z$$

- где $Ц_n$ – стоимость недвижимости по затратному методу;
- $ПСВ$ – полная стоимость полного воспроизводства оцениваемого имущества;
- $ПСЗ$ – полная стоимость замещения оцениваемого имущества;
- $И$ – стоимость износа оцениваемого имущества;
- $Ц_z$ – стоимость участка земли.

ПСВ – полная себестоимость

воспроизводства – это

стоимость строительства точной копии здания в текущих ценах и с использованием таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, включая и все недостатки, присущие оцениваемому объекту

ПСЗ – полная стоимость

замещения – это

стоимость строительства в текущих ценах, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

(верхний предел стоимости недвижимости)

Применение затратного метода

необходимо при

- анализе нового строительства;
- определении варианта использования земли;
- реконструкции зданий;
- оценке для целей налогообложения;
- оценке для страхования;
- оценке последствий стихийных бедствий;
- оценке специальных зданий и сооружений.

Задача №1

Чистая прибыль после уплаты налогов равна 200000 руб., а число обыкновенных акций равно 5000.

Определить прибыль на акцию.

- Прибыль на акцию показывает, какая величина прибыли может быть теоретически распределена на каждую акцию, если общее собрание акционеров примет решение о распределении всей полученной прибыли. Она вычисляется по следующей формуле:

- $$\text{Прибыль на акцию} = \frac{\text{чистая прибыль после уплаты налогов}}{\text{число обыкновенных акций}}$$

- Таким образом, прибыль на акцию $= \frac{200000}{5000} = 40$ руб./акцию

Задача №2

- Произведены разовые инвестиции в размере 40 000 долл. Годовые притоки наличности распределены по годам следующим образом:

Год	I	II	III	IV	V
Поступления наличности, долл.	10 000	12 000	12 000	10 000	10 000

- **Определить срок окупаемости инвестиций.**
- Формула расчета срока окупаемости имеет вид:

$$PP = \frac{K_0}{CF_{ср}}$$

где PP - срок окупаемости инвестиций (лет);

- K_0 - первоначальные инвестиции;
- $CF_{ср}$ - среднегодовая стоимость денежных поступлений от реализации инвестиционного проекта.
- Найдем **среднегодовую стоимость денежных поступлений**:

- $CF_{ср} = \frac{10000 + 12000 + 12000 + 10000 + 10000}{5} = 10800$

- Подставим найденную сумму в общую формулу:

- $PP = \frac{40000}{10800} = 3,70$ то есть 3 года и 8 месяцев



**Спасибо за
внимание**

