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:

Земля Жильё Нежилые помещения

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:

Цн = ПСВ – И + Цз или **Цн = ПСЗ – И + Цз**

- где **Цн** – стоимость недвижимости по затратному методу;
- **ПСВ** – полная стоимость полного воспроизводства оцениваемого имущества;
- **ПСЗ** – полная стоимость замещения оцениваемого имущества;
- **И** – стоимость износа оцениваемого имущества;
- **Цз** – 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:
- 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:

$$PP = \frac{K_o}{CF_{сг}}$$

где PP - срок окупаемости инвестиций (лет);

- K_o - первоначальные инвестиции;
- $CF_{сг}$ - среднегодовая стоимость денежных поступлений от реализации инвестиционного проекта.
- Найдем среднегодовую стоимость денежных поступлений:
- $CF_{сг} = \frac{10000 + 12000 + 12000 + 10000 + 10000}{5} = 10800$
- Подставим найденную сумму в общую формулу:
- $PP = \frac{40000}{10800} = 3{,}70$ то есть 3 года и 8 месяцев

Спасибо за внимание

☺