

Екатеринбургский монтажный колледж

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

на тему:

**«Определение стоимости (оценки) комплекса
объектов недвижимости»**

Выполнил:

Научный руководитель:

Цель и задачи

Цель - определение рыночной стоимости объекта недвижимости.

Задачи:

1. Исследовать теоретическую основу оценки рыночной стоимости недвижимости;
2. Дать характеристику объекту оценки и его окружению;
3. Обосновать рыночную стоимость объекта оценки на основе трех общепринятых подходов.

Объект - процедура определения рыночной стоимости имущества.

Предмет - обоснование рыночной стоимости объекта недвижимости.

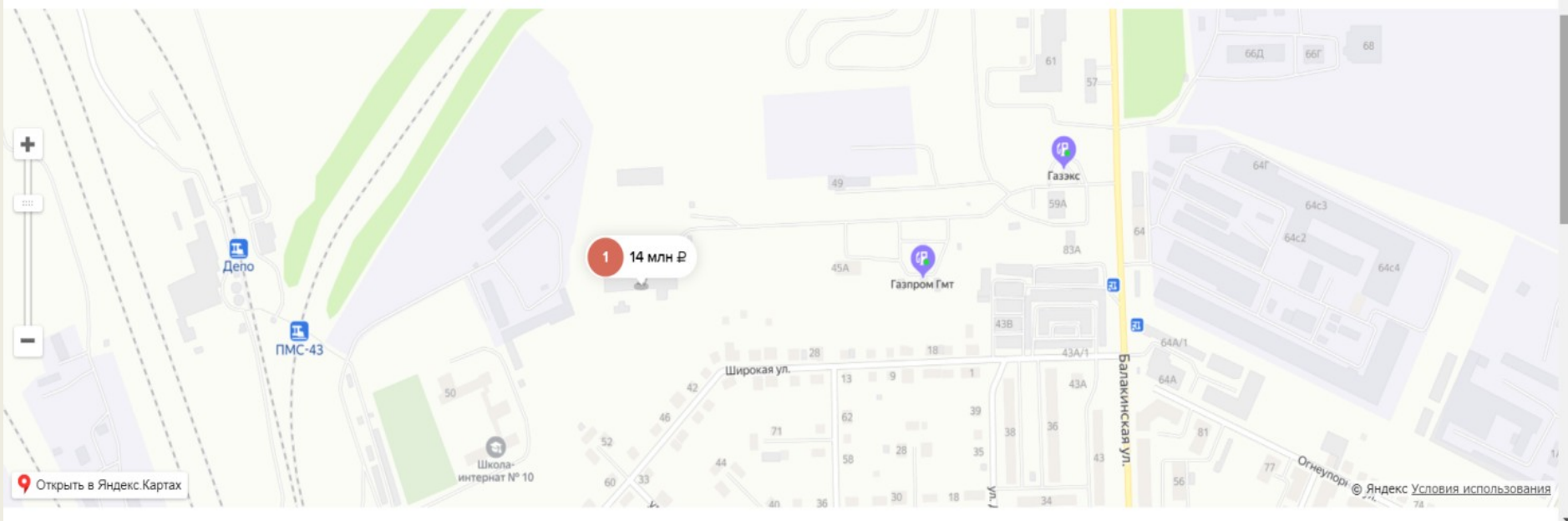
Этапы оценки недвижимости

1. сбор информации об объекте оценки (натурный осмотр объекта и его окружения, сбор первичной информации о составе, размерах - площади, объемах и эксплуатационных характеристиках недвижимости, собеседование с представителями собственника (балансодержателя) объекта;
2. изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки;
3. анализ на наилучшее и оптимальное использование;
4. использование традиционных подходов для определения стоимости объекта;
5. согласование результатов и определение рыночной стоимости объекта;
6. составление письменного отчета.

Описание объекта оценки

Объект оценки	1.Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 17 355,2 кв.м., инв.№2308-43, Лит.43; 2.Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под склад, общая площадь 498,8 кв.м Общая площадь всего 17 854 кв.м Адрес объектов: Свердловская область, гор. Нижний Тагил, территория стройбазы
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Предоставить заказчику сведения о стоимости объектов оценки для последующей передачи его в качестве залогового обеспечения
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	01.03.2015

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ



Влияние общей площади на удельную цену производственно-складской недвижимости

Площадь объектов, кв.м	Разница удельных цен	
	Доверительный интервал	Средневзвешенное значение
до 300	1,00	1,0
от 300 до 1000	1,44 - 2,29	1,7
свыше 1000	1,48 - 4,09	3,4

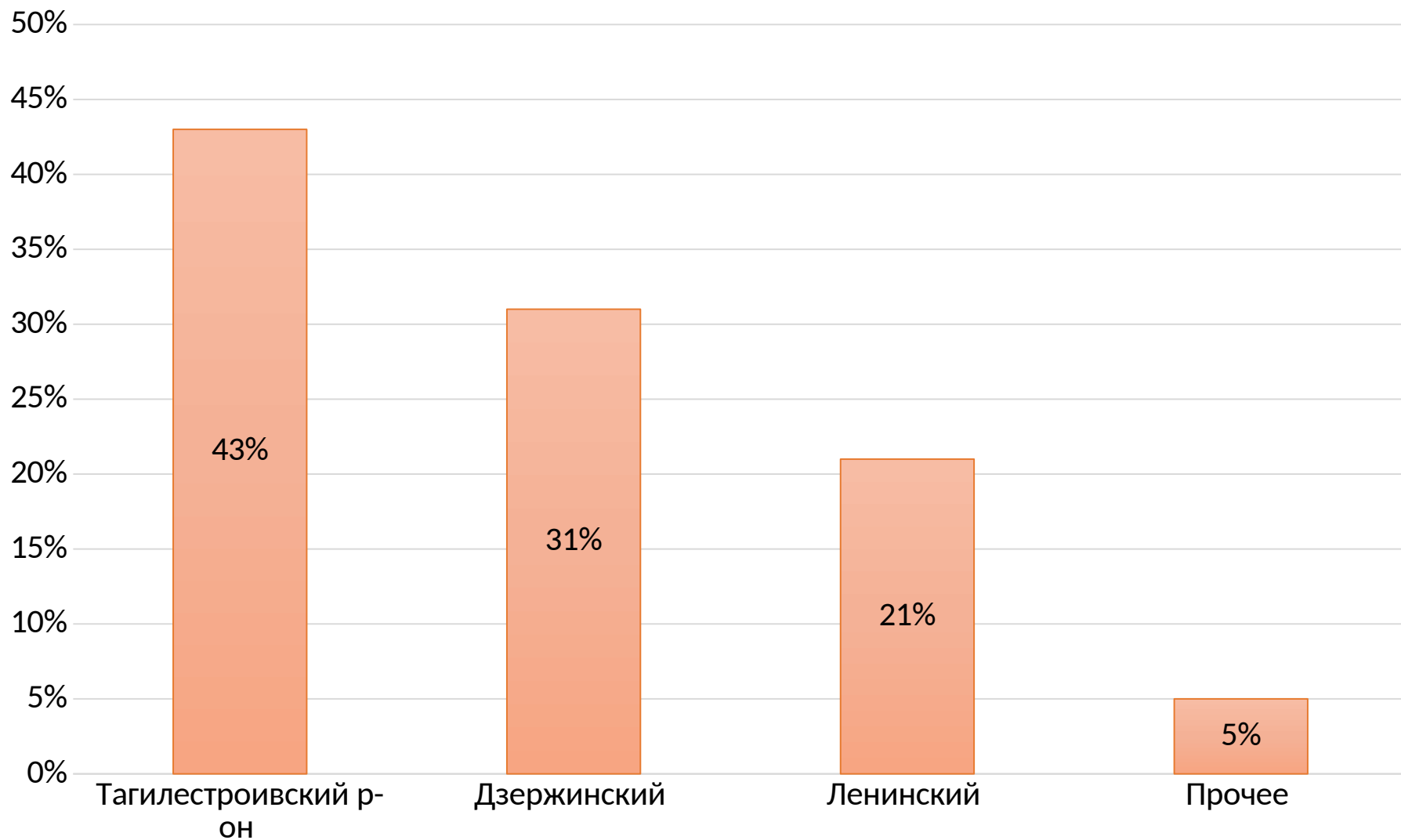
Влияние общей площади на удельную цену торгово-офисной недвижимости

Площадь объектов, кв.м	Разница удельных цен	
	Доверительный интервал	Средневзвешенное значение
до 100	1,00	1,0
от 100 до 300	1,12 - 1,27	1,2
от 300 до 1000	1,63 - 2,49	1,9
свыше 1000	1,96 - 3,17	2,6

Уровень арендных ставок на рынке коммерческой недвижимости (в руб./кв.м. в месяц)

Сегмент рынка Местоположение	Офисная и торговая недвижимость	Производственная и складская недвижимость
Крупные районы НТ: Дзержинский р-он, Ленинский р-он, Тагилстроевский р-он	100 - 1100	50 - 300
Муниципальные районы НТ	80 - 550	50 - 250
Сельские населенные пункты НТ	50 - 350	30 - 200

Объем предложений



Уровень цен предложений на рынке земельных участков промышленного назначения (в руб./кв.м.)

Группа	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Тагилестроевский	106	2 378	721
Дзержинский	105	2 100	653
Ленинский	56	2 200	465
Прочие населенные пункты	48	1 379	346

Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Наименование	Источник	Значение
1	Индекс изменения сметной стоимости СМР из уровня цен 1969 г в 1984 г	Приложение №1 к постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. №94	1,17
2	Территориальный коэффициент	Приложение к Письму Госстроя СССР от 06.09.1990 г. №14-Д	1,03
3	Индекс изменения сметной стоимости СМР из уровня цен 1984 г в 1991 г	Приложение к Письму Госстроя СССР от 06.09.1990 г. №14-Д).	1,57
4	Территориальный коэффициент	Приложение 2 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. №94	0,97
5	Индекс изменения сметной стоимости СМР из уровня цен 1991 г на 1-й квартал 2010 года	Приложение к письму Минрегиона России от 20.01.2010 №1289-СК/08	49,46
6	Коэффициент перевода из цен на 1-й квартал 2010 года в цены на 1-й квартал 2015 года	Приложение к письму Минрегиона России от 20.01.2010 №1289-СК/08/ Приложение 1 к письму № 3004-ЛС/08 от 06.02.2015 г.	$5,50/4,85 = 1,1340$
7	Индекс изменения сметной стоимости СМР из уровня цен 1991 г на 1-й квартал 2015 года		Стр.5* стр. 6 $(49,46 * 1,1340) = 56,0887$
8	Коэффициент налога на добавленную стоимость	глава 21 Налогового кодекса РФ	1,18
9	Итоговый коэффициент перевода		121,47

Использованные методы

- Сравнительный подход обеспечивает прямую оценку рыночной стоимости, опираясь на статистику по реальному рынку коммерческой недвижимости.
- Затратный подход позволяет наилучшим образом учесть конструктивные особенности и физическое состояние объекта оценки. В то же время информационная база не совершенна. При расчете восстановительной стоимости приходится полагаться на усредненные индексы пересчета в текущие цены, что может привести к ошибкам.
- Доходный подход построен на рыночных данных и лишен некоторых недостатков затратного подхода. Основным источником погрешности метода является неопределенность, связанная с использованием данных по доходам и расходам, а так расчетом ставки капитализации.

БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!