





Екатеринбургский монтажный колледж

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

на тему:

**«Основные методы и подходы, используемые при
оценке стоимости объектов недвижимости»**

Выполнил:

Научный руководитель:

Цель

Раскрыть все тонкости подходов и методов при оценке недвижимости и обосновать преимущества и недостатки в применении различных подходов к оценке имущества. Изучить основную теорию моей темы и выяснить значение оценки имущества для человека.

Задачи

1. Исследовать теоретическую основу оценки стоимости имущества;
 2. Дать характеристику всем подходам, используемым при оценке имущества;
 3. Описать оцениваемый объект недвижимости и рассчитать его стоимость.
- 

Объект и предмет

Объект исследования – процедура определения рыночной стоимости объекта имущества, на примере складского здания.

Предмет исследования – обоснование расчета рыночной стоимости объекта имущества.



Подходы к определению стоимости

- Затратный
- Рыночный
- Доходный

Методы доходного подхода

Доходный подход



```
graph TD; A[Доходный подход] --> B[Метод капитализации доходов]; A --> C[Метод дисконтирования денежных потоков];
```

The diagram is a hierarchical flowchart. At the top is a light blue rectangular box containing the text 'Доходный подход'. A vertical line descends from the bottom center of this box and connects to a horizontal line. From the left end of this horizontal line, a vertical line descends to a light blue rectangular box containing the text 'Метод капитализации доходов'. From the right end of the horizontal line, a vertical line descends to another light blue rectangular box containing the text 'Метод дисконтирования денежных потоков'. The background of the slide features abstract blue and white curved shapes at the bottom.

Метод
капитализации
доходов

Метод
дисконтирования
денежных потоков

Методы сравнительного подхода



Методы затратного подхода

Затратный
подход

```
graph TD; A[Затратный подход] --> B[Метод чистых активов]; A --> C[Метод ликвидационной стоимости];
```

Метод чистых
активов

Метод
ликвидационной
стоимости

Сравнительный подход

Преимущества:

- прост в применении;
- на активном рынке с большим количеством аналогов дает наиболее точные результаты;
- учитывает с большой точностью любые колебания цен на рынке и инфляцию.

Недостатки:

- не дает большой точности при плохо развитом рынке (если на рынке мало аналогичных объектов);
 - сильно зависит от активности на рынке недвижимости;
 - сложность сбора и согласования информации (нужно собрать целый ряд показателей по каждому аналогу).
- 

Затратный подход

Преимущества:

- при оценке новых объектов (недавно построенных) дает наиболее точный результат;
- для редких, узко специализированных или находящихся на этапе строительства объектов – это самый точный подход.

Недостатки:

- затраты при создании объекта далеко не всегда соответствуют его рыночной стоимости (могут быть как выше, так и ниже);
- при оценке крупных и сложных объектов с большим количеством деталей – метод предусматривает большие затраты труда оценщика.

Доходный подход

Преимущества:

- дает большую точность при оценке недвижимости приносящей доход: торговые площади, офисы, склады, гостиницы и т.д;
- единственный подход, позволяющий прогнозировать будущие доходы от использования объекта недвижимости.

Недостатки:

- собрать информацию о доходе от аналогичных объектов весьма проблематично;
- в нашем государстве сложно строить мало-мальски достоверные прогнозы в условиях нестабильной экономики и ситуации на рынке

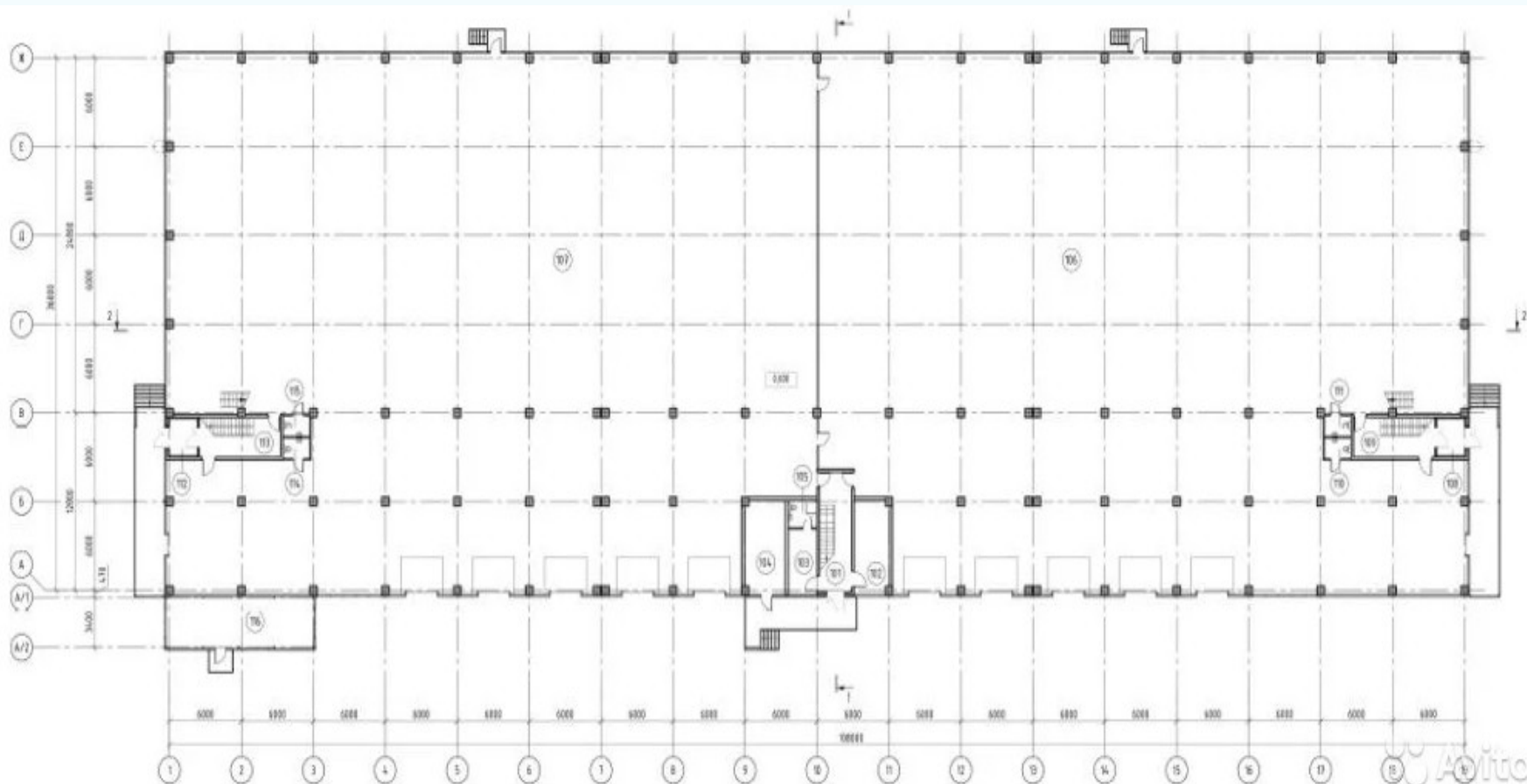
Постановка задания на оценку

№ п/п	Наименование обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
1	Объект оценки	Склад. Свердловская область, Екатеринбург, ЕКАД, 5-й километр, 6к6 , р-н Октябрьский
2	Имущественные права на объект оценки	Право собственности; Ограничение прав и обременение на оцениваемый участок: не зарегистрировано
3	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
4	Документы, подтверждающие имущественные права на объект	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50 НГН 225785 от 16.02.1979г.
5	Год постройки	2002
6	Площадь земельного участка	1 га
7	Площадь склада	5 000 м ²
8	Парковка	Есть

Конструктивные элементы здания

№ п/п	Наименование обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
1	Подвал	Имеется
2	Материал стен	Кирпич
3	Перекрытия	Ж/б плиты
4	Фундамент	Ж/б монолитный
5	Полы	Бетон
6	Крыша	Мембрана
7	Системы инженерного обеспечения здания	Электроснабжение, водоснабжение, канализация.
8	Высота потолков	12 м

Схема склада



Характеристика объектов сравнения

Разрешенное использование земельного участка	Для застройки промышленными, коммунально-складскими и иными производственными объектами
Категория земель	Земли населённых пунктов
Площадь участка, кв. м.	1 га
Форма участка	прямоугольная

Местоположение склада



Выводы

- Все три подхода оценки бизнеса взаимосвязаны и дополняют друг друга. Каждый из них предполагает использование различных видов информации, получаемой на рынке. Так, для затратного подхода нужны данные о текущих рыночных ценах на материалы, рабочую силу и другие элементы затрат. А для доходного подхода необходимо использовать коэффициенты капитализации, расчет которых также осуществляется по данным рынка.
- Для проведения качественной оценки бизнеса необходимо использовать все три подхода, так как при расчёте каждого из них учитываются различные свойства предприятия, оказывающие влияние на величину его стоимости.
- Исходя, из проделанной работы можно сделать вывод о том, что в настоящее время в России недвижимое имущество обладает высокой социальной значимостью. И всё это приводит к тому, что рынок недвижимости заполнен процессами продажи, приобретения в собственность и аренды. Поэтому с каждым новым днем увеличивается потребность в объективной и специализированной оценке стоимости недвижимого имущества.

Спасибо за внимание!

