

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА
на тему:
**«Оценка объектов недвижимости, не завершеног
строительством»**

Выполнил:

фио

Научный руководитель:

фио

АКТУАЛЬНОСТЬ РАБОТЫ

Актуальность темы дипломной работы обусловлена тем, что на сегодняшний день появляется все большая необходимость в компетентной и объективной оценке стоимости недвижимости, в том числе и не завершенной строительством.

ЦЕЛЬ, ОБЪЕКТ И ПРЕДМЕТ РАБОТЫ

Цель – определение стоимости объекта недвижимости, не завершённое строительством, и обоснование путей ее повышения.

Объект исследования дипломной работы обосновать процедуру определения рыночной стоимости имущества, раскрыв разные подходы.

Предмет исследования – обоснование рыночной стоимости объекта недвижимости и разработка рекомендаций по ее увеличению.

Необходимость в оценке недвижимости возникает в следующих случаях:

- операции купли-продажи или сдаче в аренду;
- акционирование предприятий и перераспределении имущественных долей;
- привлечение новых пайщиков и дополнительной эмиссии акций;
- кадастровая оценка для целей налогообложения объектов недвижимости: зданий и земельных участков;
- страхование объектов недвижимости, не завершенных строительством;
- кредитование под залог объектов недвижимости, не завершенных строительством и др.

В зависимости от цели проводимой оценки в Федеральных стандартах оценки, определено 4 вида стоимости:

- 1) Рыночная;
- 2) Инвестиционная;
- 3) Ликвидационная;
- 4) Кадастровая стоимость.

Существует несколько рекомендаций по выбору ставки:

1. Стоимость ссуды – для предприятий, не имеющих самостоятельного поведения.
2. Средняя маржинальная стоимость собственных финансов – для предприятий, акции которых котируются на рынке.
3. На основе средней производственной рентабельности предприятия или собственной отрасли.
4. Средние маржинальные предельные издержки изучаемых проектов.
5. Нормы возмещения по займам.
6. Плановые нормы.
7. Норма ссудного процента.
8. Доходность альтернативного вложения.
9. Минимальная безрисковая доходность, с точки зрения инвестора.

Конструктивные элементы здания

Конструктивный элемент	Характеристика	Техническое состояние
Фундаменты	Бетонные ленточные	Отличное
Стены и их наружная отделка	Силикатный кирпич красный отделочный кирпич, t=0,5	Отличное
Перегородки	Кирпичные	Отличное
Перекрытия: - чердачные; - междуэтажные; - надподвальные	Ж/бетонные Ж/бетонные Ж/бетонные	Отличное
Крыша	Совмещенная	Отличное
Полы	Паркет, плитка, линолеум	Отличное
Проемы -оконные -деревянные	Деревянные модернизированные	Отличное
Внутренняя отделка	Черновая	удовлетворительное
Санитарно- и э/технические устройства: • отопление • водопровод • канализация • э/освещение • телефон • вентиляция	Центральное, от котельной От сети Сток в городской коллектор Скрытая проводка АТС Естественная	Отличное
Прочие работы	отмостки	Отличное

Расчет итоговой величины стоимости объекта оценки

Элементы стоимости	Величина стоимости, руб.
Полная восстановительная стоимость объекта оценки (ПВС)	12.843.755,88
Совокупный износ (обесценение)	642.187,80
Прибыль предпринимателя.	12.496.974,47
Стоимость земельного участка (в соответствии с заданием на оценку не рассчитывалась)	-
Итоговая величина стоимости	25.982.918,15

	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
1	2	3	4	5	6
Цена продажи, руб./кв. м	-	33000	41500	28500	15500
Переданные права	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности
Величина корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	-	33000	41500	28500	15500
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки	-	33000	41500	28500	15500
Условия продажи	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на условия продажи	-	0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки	-	33000	41500	28500	15500
Рыночные условия (дата продажи)	-	декабрь 2015г.	август 2015г.	февраль 2016г.	октябрь 2015г.
Корректировка на рыночные условия	-	0,0	+9,0	+13,0	+17,1
Цена после корректировки	-	33000	45235	32205	18151

Итоговые корректировки

Определение рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации

Эффективный валовой доход (ЭВД)	17 846 877,60 руб.
Операционные расходы, в т.ч.	3 045 391,19 руб.
· налог на здание	291 494,44 руб.
· страховые платежи	53 897,45 руб.
· коммунальные платежи	1 249 281,43 руб.
· управление объектом	392 631,31 руб.
· текущий ремонт (4% от ЭВД)	713 875,10 руб.
· прочие расходы (2% от ОР)	47 115,76 руб.
· резерв на замещение (3,6% от ЭВД)	642 487,59 руб.
Чистый операционный доход (ЧОД) до налогообложения	14 801 486,41 руб.
Чистый операционный доход (ЧОД) с учетом налога на прибыль	11 249 129,67 руб.
Общий коэффициент капитализации (R0)	0,19
Стоимость оцениваемого здания составляет	60 479 191,77 руб.

**Применяя различные подходы к оценке имущества, е
завершенного строительством, мы пришли к следующим
результатам:**

Подходы (методы)	Весовой коэффициент	Стоимость, руб.
Затратный подход (метод сравнительной единицы)	0,35	25 982 918
Рыночный подход (метод прямого сравнения продаж)	0,25	44 307 639
Доходный подход (метод прямой капитализации дохода)	0,4	60 479 192
Итоговая величина стоимости	1,00	44 362 607,85

Смета расходов на реконструкцию мансарды

№	Наименование работ	Стоимость, руб.
1	Общестроительные работы (демонтаж)	406 211
2	Общестроительные работы (новые)	2 488 728
3	Холодное и горячее водоснабжение	49 818
4	Отопление	90 144
5	Канализация и сантехническое оборудование	31 738
6	Приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирование	67 534
7	Электросиловое оборудование и электроосвещение	422 402
8	Устройство связи	37 010
9	Охранно-пожарная сигнализация	114 531
10	Автоматика отопления, вентиляция	7 638
11	Благоустройство номеров	872 640
	Итого	4 548 394

Движение денежных средств в руб. (1)

Статья расходов	1-й кв.	2-й кв.	3-й кв.	4-й кв.	Итого за год
Реконструкц ия	4 548 394	-	-	-	4 548 394
Обслуживан ие кредита	1 866 506	1 866 506	1 866 506	1 866 506	7 466 025
Операционн ые расходы	124 539	127 030	129 571	132 162	513 302
Налог на прибыль	-	292 073	291 463	290 841	874 377
Итого	6 539 439	2 285 609	2 287 540	2 289 509	13 402 098

Движение денежных средств в руб. (2)

Статья доходов	1-й кв.	2-й кв.	3-й кв.	4-й кв.	Итого за год
Гостиничны й бизнес	-	1 344 000	1 344 000	1 344 000	4 032 000
Амортизаци я	1 299 145	1 302 393	1 305 649	1 308 913	5 216 100
Кредит	5 250 000	-	-	-	5 250 000
Итого	6 549 145	2 646 393	2 649 649	2 652 913	14 498 100
Сальдо	9 706	360 784	362 109	363 404	1 096 002

РЕКОМЕНДАЦИИ

Для оцениваемого объекта управление стоимостью сводится к более эффективному использованию имеющихся площадей.

Оцениваемое здание имеет чердак общей площадью 328,2 м², который в настоящее время частично используется как склад канцелярских принадлежностей. С одной стороны, проведение соответствующей реконструкции позволит сделать это помещение жилым. С другой стороны, в последнее время в связи с расширением сотрудничества калужских предприятий с иногородними и иностранными компаниями значительно возрос спрос на гостиничные услуги. В этой связи предлагается провести комплексную реконструкцию чердачного помещения для перевода ее в разряд жилой мансарды, где планируется организовать гостиницу из 14 двухместных номеров класса «люкс».

«Оценка объектов недвижимости, не завершеного строительством»

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!