

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего профессионального образования

"Тульский государственный университет"

Факультет "Экономика и менеджмент"

Кафедра "Финансы и менеджмент"

Курсовая работа на тему:

"Оценка объекта недвижимости. Объект - дача"

Дисциплина "Оценка бизнеса"

ВЫПОЛНИЛА студентка группы 720712

Старченко Ю.В.

ПРОВЕРИЛ ассистент кафедры Фим

Соломыкова Л.В.

Тула 2014

Содержание

Введение

1. Описание объекта недвижимости
2. Оценка стоимости объекта затратным методом
3. Оценка методом капитализации дохода
4. Оценка методом сравнительного анализа продаж
5. Согласование результатов

Список литературы

рыночная стоимость затратный капитализация

Введение

Бизнес (предприятие) обладает всеми признаками товара и может быть объектом купли-продажи. Но это -- товары особого рода их особенности обуславливают принципы, подходы и методы их оценки.

При оценке бизнеса надо учитывать то, что предприятие будучи юридическим лицом одновременно является и хозяйствующим субъектом (ст. 48 ГК), поэтому его стоимость должна учитывать наличие определенных юридических прав.

Основу любого бизнеса составляет капитал, который функционирует в рамках определенных организационных структур -- предприятий (организаций). Поэтому, оценивая бизнес, оценщик определяет стоимость собственного капитала и как фактора производства, и как квинтэссенцию бизнеса с учетом его организационно-правовой формы, отраслевых особенностей и нематериальных активов, включая goodwill.

Например, при оценке бизнеса ОАО определяется рыночная стоимость 100% пакета обыкновенных голосующих акций, составляющих капитал этого общества.

Владелец бизнеса имеет право продать его, заложить, застраховать, завещать. Таким образом, бизнес становится объектом сделки, товаром со всеми присущими ему

свойствами.

Как всякий товар, бизнес обладает полезностью для покупателя. Прежде всего он должен соответствовать потребности в получении доходов. Как и у любого другого товара, полезность бизнеса осуществляется в пользовании.

Следовательно, если бизнес не приносит дохода собственнику, то теряет для него свою полезность и подлежит продаже. И если кто-то другой видит новые способы использования бизнеса, иные возможности получения дохода, то возникает спрос на бизнес, и он становится товаром.

1. Описание объекта недвижимости

Наименование объекта: производится оценка двухэтажного загородного дома (дачи), общей площадью 486 м².

Дата оценки: оценка производится по состоянию на 15.02.2014 года. Дата оценки совпадает с датой осмотра объекта.

Цель оценки: оценка производится с целью установления рыночной стоимости здания. Под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, за которую имущество будет продано на конкурентном и открытом рынке при соблюдении всех условий, требуемых для заключения справедливой сделки между покупателем и продавцом, при условии, что каждый из них действует ответственно и осознано и на цену сделки не влияют дополнительные стимулы,

Адрес: г. Тула, ул. Болотова, 22.

Местонахождение и расположение объекта:

Объектом строительства в соответствии с индивидуальным проектом, разработанным проектным институтом "Тулгражданпроект", предусмотрено строительство загородного дома. Строительство закончено в 1998 г.

Объект расположен в 20 м от асфальтированной дороги. Рассматриваемый объект расположен в частном секторе, приусадебный участок 60 м², хозяйственные постройки отсутствуют. Земельный участок, на котором располагается объект, находится в собственности владельца.

Окружение: Жилое помещение (дача) расположено на расстоянии до 150м от соседних жилых домов. В непосредственной близости от объекта расположены: продовольственный магазин, автомобильный рынок, в 500 метрах от него находится АЭС. Жилые дома являются преобладающими объектами в данном районе города.

Наличие инженерных коммуникаций:

Электроснабжение - Тульские городские электросети.

Газоснабжение - Тулгоргаз.

Теплоснабжение - АГВ.

Водоснабжение - на участке имеется артезианская скважина, оснащенная электрическим насосом, обеспечивающим давление воды в трубах в пределах нормы.

Подъезд:

Проселочная дорога. Общее удаление от транспортных путей - 70 м. Прилегающая территория имеет грунтовое покрытие, состояние которого можно оценить как хорошее.

Характеристика местности:

Местность городская, расположена в Привокзальном районе г. Тулы (на северо-западе).

Рельеф площадки:

Спокойный, без существенных неровностей. Уровень грунтовых вод на участке находится в 2,8-3,5 м от поверхности земли. Климат умеренно-континентальный. Средняя температура января -8,3° С, июля - 20,5° С. За год выпадает примерно 625 мм осадков. Глубина промерзания грунта примерно 1,2 м. Преобладающее направление ветра - юго-западное. С трех сторон участок граничит с соседскими.

Степень застройки:

В данном районе ведется строительство аналогичных объектов.

Спрос и предложение:

Пользуется достаточным спросом на рынке недвижимости. В данном районе предложение аналогичных объектов отсутствует.

Коммерческая привлекательность:

Как было отмечено ранее, объект расположен в непосредственной близости от авто рынка и АЗС, что является удобным при наличии автотранспорта. В непосредственной близости расположена остановка городского транспорта и маршрутного такси. Подъезды находятся в отличном состоянии.

Краткое изложение основных фактов и выводов

Местонахождение объекта:

Г. Тула, ул. Болотова 22

Тип объекта недвижимости:

Двухэтажный загородный дом (дача), площадь дома и земельного участка составляет 486 М2.

Цель оценки:

Определение рыночной стоимости объекта для целей купли-продажи

Оцениваемые права:

Земельный участок:

Право пользования

Улучшения (здания):

Частная собственность

Наилучшее и наиболее эффективное использование:

Использование объекта в качестве жилого помещения

Дата оценки:

15.02.2014 дата оценки объекта совпадает с датой осмотра

Основание для проведения оценки

Договор № 11 от 15.02.2014 заключённый между Заказчиком - Смарченой Лидией Николаевной и Исполнителем - ООО "777-оценка" ИНН 7112598746, КПП 710658427, ОГРН 1095487123567, Р/с 54712359864854123575 в ОАО "Газэнергобанк" г. Калуга

Реквизиты заказчика

Российская Федерация, город Тула, пос. Менделеевский, улица Ленина, дом 2,
Смарчена Л. Н.
Расчетный счет 40754545787185 в АКБ "**** банк" города Щекино, Тульской обл.

Стоимость объекта оценки

стоимость жилого помещения по информации, предоставленной по паспорту БТИ, составляет 800000 рублей.

На рисунке представлена схема загородного дома.
Общая площадь=486 м2

Основные параметры здания и используемые материалы:

Загородный дом представляет собой двухэтажное строение на фундаменте, имеющее четыре стены, крышу, окна и двери. Для строительства используют следующие материалы: бетон, щебень, песок, кирпич, плиты перекрытия ПК, фундаментные плиты ФЛ-Ю, перемычки, рубероид, смолу битумную, кровельное железо и прочие материалы.

Перед началом строительства должно быть произведено гидрологическое исследование грунтов. Здание загородного дома оборудуется водопроводом, канализацией, газопроводом, электропроводкой и электросчетчиком.

Дизайн: индивидуальный проект.

Строительные характеристики объекта оценки:

Приведем краткую характеристику выполненных строительно-монтажных работ.

Работы нулевого цикла:

- * геодезическая съемка местности и разметка;
- * разработка грунта экскаватором;
- * устройство щебеночного основания под фундамент;
- * укладка фундаментных блоков и плит и другие специальные работы.

Надземный цикл работ:

- * кирпичная кладка наружных стен и межкомнатных перегородок;
- * монтаж плит перекрытия;
- * монтаж ж/б перемычек;
- * цементная стяжка по перекрытиям;
- * устройство кровли и т.д.

Отделочные работы:

- * штукатурные и малярные работы;
- * сантехнические работы;
- * монтаж газопровода;
- * монтаж электропроводки.

Описание технического состояния основных элементов здания

Фундаменты. Вскрытие не производилось. Выпучивания кладки цоколя стен не обнаружено. Состояние хорошее.

Стены наружные и перегородки. При осмотре существенных дефектов и повреждений стен не обнаружено. Незначительные растрескивания и выветривание раствора из швов. Состояние наружных и внутренних стен можно охарактеризовать как хорошее.

Перекрытия. При осмотре трещин в местах примыкания к смежным конструкциям в дубовых перекрытиях потолка трещин и прелости, рассыхания и иных дефектов перекрытий не обнаружено. Состояние перекрытий характеризуется как отличное.

Крыша. При осмотре выявлено, что устройство кровли не повреждено, трещины и сколы, рассыхания отсутствуют. Состояние крыши характеризуется как отличное.

Полы. Следов рассыхания покрытия не обнаружено. Состояние полов характеризуется как хорошее.

Проемы оконные и дверные. Рассыхание оконных и дверных блоков отсутствует.

Повреждения поверхностного слоя не обнаружены. Состояние проемов оценивается как отличное.

Внутренняя и наружная отделка. Окрасочный слой местами потемнел, в отдельных местах повреждён. Состояние удовлетворительное.

Инженерное обеспечение. На момент осмотра все инженерные системы находились в исправном состоянии и не требуют ремонта или замены. Состояние можно оценить как отличное.

2. Оценка стоимости объекта затратным методом

В затратном методе предполагается, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. Такое предположение психологически оправданно, так как типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности.

В зависимости от способа воспроизведения зданий и сооружений различают их восстановительную стоимость и стоимость замещения. Восстановительная стоимость есть денежное выражение издержек воспроизведения как бы точной копии оцениваемых улучшений на участке земли в текущих ценах с использованием таких же материалов, строительных стандартов, проектных решений и сохранением всех имеющихся элементов неэффективности.

Стоимость замещения выражает в денежной форме издержки воспроизведения улучшений, имеющих ту же функциональную пригодность, что и оцениваемый объект с использованием современных стандартов, материалов и дизайна в текущих ценах на инвестиционные ресурсы.

С позиций потенциального покупателя, оценка улучшений по стоимости замещения представляется более мотивированной, чем по восстановительной стоимости. Но при этом оценщик рискует определить стоимость строительства здания, отличного от оцениваемого, что зачастую противоречит целям оценки. Исходя из них на практике чаще отдают предпочтение учету затрат на воссоздание копии оцениваемого здания или сооружения. Однако граница между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать вопрос о выборе того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного метода.

Таблица 1 Расчет стоимости загородного дома затратным методом¹

Наименование позиции

Ед. изм.

Кол-во

Цена единицы изд. руб.

Общая
сумма, руб.

1. Бетон

м3

24

485,75

11658

2. Цементный раствор

м3

35

407,83

14274,34

3. Щебень

м3

76

66,44

5050

4. Штукатурная смесь

м3

42

406

17052

5. Кирпич красный

шт.

18600

0,95

17665

6. Перемычка ИП 44-25

шт.

2

49,02

98,04

7. Плиты перекрытия ПК 63-12

шт.

18

1226,6

22080

8. Рубероид

Рулон

12

96,8

1162,4

9. Фундаментная плита ФЛ 10-24

шт.

22

263,6

5800

10. Песок

м3

36

34,3

1235

11. Цемент

тн

6

1390

8335

12. Керамзит

м3

4

96,4

385,6

13. Битум

тн

1,2

1814,5

2177,4

14. Блоки оконные застекл.

шт.

8

950

7600

15. Блоки дверные

шт.

6

1205

7230

16. Лестница

шт.

1

5400

5400

17. Крыльцо

шт.

1

3470

3470

18. Железо кровельное

м2

240

77,25

18542

19. Стропила

шт.

18

127

2286,2

20. Унитаз + компакт

шт.

1

2500

2500

21. Ванна чугунная

шт.

1

12000

12000

22. Кафельная плитка (стенная)

м2

12

417

5000

23. Кафельная плитка (половая)

м2

5

231,2

1156

24. Кабина душевая

шт.

1

30000

3000

25. Стоимость монтажа электропроводки (с учетом материалов)

3400

26. Стоимость сантехработ (с учетом материалов, за исключением вышеуказанных)

4000

27. Стоимость прокладки газопровода (с учетом материалов)

5642

28. Стоимость всех СМР по объекту (за исключением вышеуказанных)

45000

29. Прибор АГВ

4530

Итого

264728,98

Цены указаны по состоянию на 15.02.2013.

Стоимость объекта, найденная по затратному методу составляет 264728,98 руб., или округлено 265000.

Таблица 2 Оценка величины износа.

Наименование конструктивных элементов

Удельный вес конструктивного элемента %

Износ, %

Процент износа к строению

Земляные работы

1,33

0

0

Фундаменты

35,9

18

6,46

Стены и перегородки

39,93

17

6,79

Перекрытия

1,45

24

0,35

Проемы

11,2

17

1,90

Прочее

10,19

10

1,02

Итого

100

86

16,52

Таким образом, процент физического износа объекта оценки составляет 16,52%. Исходя из того, что оцениваемый объект имеет значительный процент физического износа, его рыночная стоимость составит: $264728,98 * (100 - 16,52) = 220995,75$ руб.

3. Оценка методом капитализации дохода

Анализ доходов

Доходный метод оценки недвижимости отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Основное преимущество доходного метода по сравнению с рыночным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Доходный метод оценки тесно связан с рыночным и затратным методами. Например, ставки дохода, применяемые в доходном методе, обычно определяются из анализа сопоставимых инвестиций, затраты на реконструкцию используются при определении денежного потока как дополнительные инвестиции, методы капитализации используются при корректировке различий рыночного и затратного методов. Основным недостатком метода является то, что он в отличие от двух других методов оценки основан на прогнозных данных.

Предполагается сдача объекта в аренду на условиях рыночной арендной платы на 3 года. Для аналогичных объектов стоимость арендной платы составляет 2000-3000 рублей в месяц. Для расчетов принимаем среднюю величину 2500 руб. в месяц. В год сумма составит 30000 руб. В связи с инфляцией принимаем повышение арендной платы на 5 % в год.

Текущую сумму потока доходов можно определить как сумму доходов каждого года, приведенных к текущему моменту:

$$ТС = П1+П2+П3+П4+П5$$

Приведение доходов к текущему моменту производится по следующей формуле:

$$Pi = (Cari - Cзci) TCEi$$

где $Cari$ - арендная плата в году i ,

$Cзci$ - затраты содержания в году i , в нашем случае составляют 3000 руб. в год (предполагается, что текущий ремонт арендатор будет осуществлять за свой счет), и увеличиваются на 5% в год в связи с инфляцией.

ТСЕ_j - текущая стоимость единицы для года i, рассчитывается по следующей формуле:

$$TCE_i = 1 / (1 + CD)^i$$

Где CD - ставка дисконтирования за год;

i - количество лет.

CD отражает возможность альтернативного вложения капитала. В нашем случае это ставка по валютному депозиту в ТГО № 5 ТБ СБРФ - 8,25%.

Принимаем CD = 8,25 %.

Вторым источником дохода является продажа объекта по истечении 3 лет (реверсия). Для определения возможной стоимости реверсии, воспользуемся следующей формулой:

Срев = Доход от аренды / Ставка возвратной капитализации,

Доход от аренды берется по четвертому году.

Ставка возвратной капитализации показывает, во сколько раз стоимость имущества превышает приносимый годовой доход. Для загородный домов, представленных на рынке, эта ставка равна 5%.

Для получения стоимости реверсии ее необходимо так же привести к текущему моменту. Для этого воспользуемся формулой:

$$T_{срев} = Срев * TCE_3$$

Где Срев - стоимость реверсии,

TCE₃ - текущая стоимость единицы для третьего года. Исходя из принятых выше условий проведем анализ потока дохода за 3 года аренды и представим его в виде таблицы 3.

Таблица 3 Анализ потока доходов

Наименование статей

Изменения по годам, (руб.)

1-ый год

2-ой год

3-год

4-ый год

Арендная плата

30000

31500

33075

34729

Изменение платы в год, %

0

5

5

5

Затраты содержания

3000

3150

3307

Изменение затрат содержания в год, %

0

5

5

Чистая наличность

27000

28350

29768

Процент по депозиту

8,25

8,25

8,25

Стоимость единицы

0,9259

0,8573

0,7938

Стоимость потока

24999

24305

23630

Общая стоимость потока дохода

72934

Стоимость реверсии

$34729:0,05*0,7938$

551358

Общая стоимость объекта

624292

Таким образом, стоимость загородного дома, как объекта, приносящего доход, может составлять 624292 руб.

4. Оценка методом сравнительного анализа продаж

Метод сравнения продаж базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной. Например, недавно проданная загородная дача имеет водопровод, а у оцениваемой дачи водопровод отсутствует. В этом случае корректировка цены продажи проданной загородной дачи должна быть проведена посредством вычитания соответствующей денежной суммы из цены продажи. Аналогично должны быть проведены корректировки и по другим элементам сравнения, если такие различия существуют между оцениваемым объектом недвижимости и объектом сравнения (дата продажи, условия продажи и т.д.). В качестве объектов, сопоставимых с объектом оценки, можно принять 3 загородного дома, находящихся в том же районе. Краткие характеристики этих объектов приведены в таблице 4.

Таблица 4 Характеристика объектов по сравнимым продажам

Номер объекта сравнения

Объект оценки

1

2

3

Местоположение

Болотова, 22

Советский р-н

Привокзальный

Глушанки

Юридическое описание

Собственность

Собственность

Собственность

Собственность

Цена предложения, продажи, руб.

400000

370000

350000

Право собственности

Полное

Полное

Полное

Полное

Условия финансирования

Рыночные

Рыночные

Рыночные

Рыночные

Условия продажи

Продажа

Предложение

Предложение

Предложение

Дата предложения, продажи

август

Август 2014

Август 2014

Август 2014

Строительные характеристики

Фундамент бетонный, стены кирпичные

Фундамент бетонный, стены кирпичные

Фундамент бетонный, стены кирпичные

Фундамент бетонный, стены кирпичные

Общая площадь, кв. м.

486 кв. м.

515 кв. м.

410 кв. м.

340 кв. м.

Коммуникации

Все необходимые

Все необходимые

Отсутствуют

Отсутствуют

Состояние

Хорошее

Отличное

Хорошее

Неудовлетворительное

Удаленность от магистралей

Значительное удаление

Среднее удаление

Рядом

Значительное удаление

Использование

Дача

Дача

Дача

Дача

Таблица 5 Корректировки стоимости сравниваемых объектов

Элемент сравнения

Ед. измерения

Объекты сравнения

Объект оценки

1

2

3

1

2

3

4

5

6

Цена продажи

руб.

400000

370000

350000

Площадь

Кв. м.

486

515

410

340

Цена за ед. площади

руб./кв. м.

1740

1721

1667

Право собственности

Полное

Полное

Полное

Полное

Корректировка

%

0

0

0

0

Сумма корректировки

0

0

0

0

Скорректированная цена

1740

1721

1667

Условия финансирования

Рыночные

Рыночные

Рыночные

Рыночные

Корректировки

%

0

0

0

0

Скорректированная цена

0

1740

1721

1667

Условия продажи

Продажа

Предложение

Предложение

Предложение

Корректировка

%

-5

-5

-5

Сумма корректировки

-87

-86

-84

Скорректированная цена

1653

1635

1583

Условия рынка (время продажи)

август

июль 2013

июнь 2013

июль 2013

Корректировка

%

-2

-3

-2

Сумма корректировки

-33

-49

-32

Скорректированная цена

1620

1586

1551

Местоположение в Туле

Болотова, 22

Советский р-н

Привокзальный

Глушанки

Корректировка

%

+2

+2

-1

Сумма корректировки

+32,4

+31,7

-16

Физические характеристики

Материал стен

Кирпичные

Кирпичные

Кирпичные

Кирпичные

Корректировка

0

0

0

Сумма корректировки

0

0

0

Наличие коммуникаций

Все необходимые

Отсутствуют

Все необходимое

Отсутствуют

Корректировка

%

-5

+5

-5

Сумма корректировки

-81

+79,3

-77,5

Техническое состояние

Хорошее

Хорошее

Отличное

Отличное

Корректировка

%

+3

+4

+4

Сумма корректировки

+48,6

+63,4

+62

Удаленность от магистралей

Рядом

Рядом

Среднее удаление

Значительное удаление

Корректировка

%

+7

0

-2

Сумма корректировки

+113,4

0

-31,0

Скорректированная цена

руб./ кв.м.

1734,4

1760,4

1488,5

Средневзвешенная цена

руб./ кв.м.

1661,1

Стоимость

руб.

807294,6

Рыночная стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная методом прямого сравнительного анализа продаж, составляет примерно 807295 руб.

5. Согласование результатов

В результате расчетов рыночная стоимость объекта по трем методам получены следующие результаты:

* Затратный метод - 220995,75 руб.

* Метод аналогичных продаж - 807295 руб.

* Доходный метод - 624292 руб.

На дату оценки приближенность метода оценки к реальному состоянию рынка недвижимости, по мнению оценщика, можно оценить так:

* Затратный метод - 30 %;

* Метод аналогичных продаж - 50 %;

* Доходный метод - 20 %.

Следовательно, рыночная стоимость загородного дома будет следующей:

$C = 220995,75 * 0,3 + 807295 * 0,5 + 624292 * 0,2 = 594804,62$ руб.

Список литературы

1. Федеральный закон " Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.98 № 135-ФЗ
2. Федорова Т.А., Рылеев А.В. Оценка недвижимости. Методические указания по выполнению контрольно-курсовой работы по курсу " Оценка недвижимости и бизнеса" для студентов экономических специальностей всех форм обучения. -Тула: ТулГУ, 2010 г.

3. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и инноваций., М, 2012 г.
4. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия, М, 2013 г.
5. Григорьев, Федотова, Оценка предприятия, Москва, ИНФРА-М, 2012 г.
6. Десмонд Гленн М., Келли Ричард Э. Руководство по оценке бизнеса. - 2012 г.