

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

КАФЕДРА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ДОПУЩЕНА К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой

_____ Т. В. Борздова

«__» _____ 2014 г.

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

**ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО МЕТОДА ПРИ
ОЦЕНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Выполнила

студентка 4-го курса

специальности «Менеджмент»

_____ О. С. Гомлякова

Научный руководитель

ст. преподаватель

кафедры управления недвижимостью

_____ Н. А. Устюшенко

Рецензент

доцент кафедры управления финансами

канд. экон. наук, доцент

_____ Н. Н. Бондаренко

Ответственный за нормоконтроль

ст. преподаватель

_____ Н. А. Устюшенко

Минск 2014

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	5
1.1 Основные понятия и принципы оценки недвижимости	5
1.2 Содержание подходов к оценке стоимости недвижимости.....	5
1.3 Особенности коммерческой недвижимости как товара.....	5
ГЛАВА 2 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	5
2.1 Порядок проведения оценки	5
2.2 Анализ рынка недвижимости аналогичной оцениваемой	5
2.3 Расчет стоимости объекта оценки выбранными методами	5
ГЛАВА 3 ПУТИ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО МЕТОДА ПРИ ОЦЕНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	5
3.1 Проблемы применения доходного метода при оценке коммерческой недвижимости.....	5
3.2 Направления повышения эффективности применения доходного метода.....	5
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	5
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	5
ПРИЛОЖЕНИЕ А Расчет арендной ставки по административным помещениям объекта оценки	5
ПРИЛОЖЕНИЕ Б Расчет арендной ставки по помещениям сферы услуг объекта оценки	5
ПРИЛОЖЕНИЕ В Расчет стоимости объекта оценки доходным методом.....	5
ПРИЛОЖЕНИЕ Г Расчет стоимости объекта оценки сравнительным методом	5

ВВЕДЕНИЕ

Формирование в Республике Беларусь рыночных отношений предопределяет развитие рынка недвижимости. Особое место в формировании рыночной экономики занимает оценочная деятельность в сфере недвижимости, которая осуществляется в ходе совершения сделок купли-продажи, разрешения имущественных споров, получения кредитов под залог имущества, страхования, банкротства предприятий, разработки инвестиционных проектов и бизнес-планов, преуступки долговых обязательств и внесения материальных активов в качестве вклада в уставный фонд. Без развития оценочной деятельности невозможно дальнейшее формирование и эффективное функционирование рынка. Оценочная деятельность обеспечивает информационную основу для принятий управленческих решений, способствует структурной перестройке экономики, активизирует инвестиционные процессы, формирует конкурентную рыночную среду [46]. Процесс развития оценочной деятельности в Республике Беларусь, как и в других странах, является неотъемлемой предпосылкой устойчивого социально-экономического развития страны, процесса реформирования экономики и создания правового государства. Оценочная деятельность – одно из главных направлений государственной политики, так как существенную долю богатства республики составляет недвижимое имущество.

Несмотря на то, что потребность в оценке имущества рыночными методами зародилась еще в 1993–1997 гг., законодательство, регулирующее эту деятельность в Республике Беларусь, только начинает развиваться. В настоящее время в Республике Беларусь нет закона об оценочной деятельности, однако существует Указ Президента №615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» [16]. Поэтому дальнейшее совершенствование нормативных правовых и технических нормативных правовых актов по оценке объектов гражданских прав является первоочередной задачей развития оценочной деятельности.

Стоимость капитала, вложенного в недвижимое имущество, современем изменяется под воздействием таких факторов, как инфляция, уровень спроса, физический, функциональный и экономический износ. Именно поэтому при принятии решения об инвестировании средств в недвижимость определяющее значение имеет оценка коммерческой недвижимости. Коммерческой недвижимостью называется любое недвижимое имущество, которое может приносить доход, в связи с чем, иногда ее называют доходной. Оценка доходной

недвижимости учитывает размер дохода, риск и период, связанный с его получением, принимает во внимание множество факторов, влияющих на способность объектов недвижимого имущества приносить доход (местоположение, состояние, качество, функциональное назначение и т. д.), которые могут как положительно, так и отрицательно влиять на уровень стоимости такой недвижимости. Кроме того при совершении сделок купли-продажи, залоге или принятии решения об инвестировании средств возникает необходимость в проведении оценки незаинтересованными лицами, то есть в независимой оценке [28].

Актуальность темы дипломной работы обусловлена тем, что на сегодняшний день появляется все большая необходимость в компетентной и объективной оценке стоимости недвижимости, а институт оценки собственности еще не полностью сформирован, отсутствует информационная база оценки, профессиональная подготовка оценщиков в Республике Беларусь еще не достигла мирового уровня[44].

Проводя оценку, анализ собственности, местоположение коммерческой недвижимости, окружения коммерческой недвижимости, оценщик определяет конкретную рыночную стоимость коммерческой недвижимости, оценку которой он проводит. При этом для осуществления оценки оценщик использует различные оценочные подходы, в рамках каждого из которых существует множество своих методов оценки. Возможность применения какого-либо подхода и метода к оценке рыночной стоимости коммерческой недвижимости определяется оценщиком самостоятельно, с учетом объективной возможности. Наиболее предпочтительным при оценке коммерческой недвижимости является доходный подход, так как особенной чертой коммерческой недвижимости является ярко выраженная направленность на получение дохода.

Цель работы – выявить проблемы и разработать пути повышения эффективности применения доходного метода при оценке коммерческой недвижимости.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

1. Изучить основные понятия, принципы и методы оценки недвижимости;
2. Произвести оценку стоимости объекта коммерческой недвижимости;
3. Выявить особенности применения доходного подхода при оценке коммерческой недвижимости;
4. Определить ряд мероприятий по повышению эффективности применения доходного подхода при оценке коммерческой недвижимости.

Объект исследования – процедура определения стоимости объекта коммерческой недвижимости.

Предмет исследования – особенности применения и пути повышения эффективности применения доходного подхода при оценке коммерческой недвижимости.

Теоретической основой исследования являются литературные источники зарубежных авторов, научные статьи по данной проблематике специалистов в области оценки недвижимости Республики Беларусь, интернет-ресурсы, различные периодические издания, нормативные правовые акты, регулирующие оценочную деятельность, в том числе технические кодексы установившейся практики и стандарты в области оценки объектов недвижимого имущества. В качестве основного источника был использован учебник Дж. Фридмана, в котором изложены теоретические основы анализа и оценки коммерческой недвижимости.

Практическое значение исследования состоит в том, что сформулированные в работе выводы и рекомендации по повышению эффективности применения доходного метода могут быть положены в основу разработки единой информационной базы для всех оценщиков.