

АПОО

«Техникум экономики и предпринимательства»

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ ПО
ПОДГОТОВКЕ И НАПИСАНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ ДЛЯ
СТУДЕНТОВ ПО ПМ 05 «ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»

для специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения для
заочного отделения



г.Тамбов

Учебное пособие рекомендовано в качестве основного учебного материала студентам, получающим среднее специальное образование в заочной форме посредством ДОТ.

ПМ 05. Определение стоимости недвижимого имущества.— Тамбов: типография ТЭП. — 24 с.
Идентификатор публикации: tep-e-рm05-kursovaуа-2017-02

Подготовлено научно—редакционным коллективом техникума экономики и предпринимательства:

Руководитель проекта	Никольская Н.Н.
Выпускающий редактор	Удалова Т.В.
Составитель учебного материала	Чернякова А.А.
Верстка	Удалова Т.В.

Вы можете оставить свои замечания по данному курсу на сайте <http://elearning.ttep.su/feedback>, или сообщить нашему ответственному сотруднику в г.Тамбове по тел. +7(4752)48-20-32

<http://elearning.ttep.su>

СОДЕРЖАНИЕ

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО НАПИСАНИЮ И ОФОРМЛЕНИЮ КУРСОВЫХ РАБОТ.....	2
Назначение курсовой работы.....	2
Подготовка и написание курсовой работы.....	2
ЗАДАНИЕ КУРСОВОЙ РАБОТЫ.....	3
ЛИТЕРАТУРА.....	3
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	5
Приложение 1.....	5
Приложение 2.....	6
Приложение 3.....	7



РЕКОМЕНДАЦИИ ПО НАПИСАНИЮ И ОФОРМЛЕНИЮ КУРСАВЫХ РАБОТ.

Назначение курсовой работы

Учебные планы студентов, обучающихся по специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения», предусматривают написание курсовых работ, выполнение которых является важным элементом учебного процесса. Эта работа способствует пробуждению интереса студентов к научным исследованиям и формированию творческого мышления, более углубленному усвоению и закреплению учебного материала, приобретению навыков самостоятельного изучения процесса оценки имущества (использованию специальной литературы, нормативных и иных юридических актов, подбор и анализ справочного материала и т.п.).

Курсовая работа имеет целью — научить студентов творчески применять полученные теоретические знания, объективно анализировать факторы влияния и количественные и качественные показатели оценки объекта имущества, практику реализации законодательства в области оценки, самостоятельно делать обобщения и выводы.

Работа над избранной темой требует от студента знания основ методологии исследования, логики аргументации и изложения личной позиции к данной проблеме, прилежания и профессионализма.

Подготовка и написание курсовой работы

Процесс подготовки и написания курсовой работы включает в себя следующие основные этапы:

- определение объекта исследования и подготовка материала;
- подбор и изучение учебной и специальной литературы, законов и иных нормативных правовых актов, анализ материалов оценочной практики;
- формулирование основных методологических положений, практических выводов и рекомендаций;
- написание текста работы;
- оформление курсовой работы;

Определение объекта исследования и подготовка материала. Студент в качестве объекта оценки может взять свою собственную квартиру или любую другую квартиру, необходимыми данными о которой он располагает.

Подбор и изучение учебной и иной литературы. Чтобы иметь общее правильное представление об избранной теме, исследование целесообразно начинать с изучения основополагающих вопросов данной проблемы путем прочтения конспекта лекции или соответствующих разделов учебной литературы.

При изучении литературы целесообразно делать выписки и пометки, стараясь при этом сгруппировать материал по определенным вопросам. В процессе этой деятельности точно и полностью записываются исходные данные книг, журнальных статей, чтобы позже избавить себя от двойной работы. Опыт показывает, что сведения об источниках и литературе удобнее заносить на отдельные листки или карточки, тогда будет проще компоновать их в соответствии с планом, редактировать, делать логические связи и выводы, а затем составить общий список использованной литературы и нормативных документов. Не следует забывать консультироваться с научным руководителем, его помощь приведёт к избежанию ошибок.

После изучения теоретического материала студент приступает к выполнению курсовой работы, которая должна оформляться в машинописной форме (шрифт 14, интервал 1,5) на стандартных листах формата А4, на одной стороне листа. Нумерация страниц начинается с титульного листа. Далее приводится оглавление с указанием страниц. В конце работы приводится список используемой литературы в алфавитном порядке.

Структура курсовой работы состоит из следующих разделов:

- 1) титульный лист (Приложение 1);
- 2) содержание (Приложение 3);
- 3) задание на курсовую работу (Приложение 2);
- 4) введение;
- 5) отчет об определении рыночной стоимости квартиры;
- 6) заключение;
- 7) список использованных источников.
- 8) приложения (до 10 страниц) (Например: Объявления о продаже квартир, Свидетельство о государственной регистрации права (собственности на квартиру), Технический паспорт квартиры, Кадастровый паспорт помещения и т.д.).

Во введении студент должен отразить актуальность проблемы оценки недвижимости в условиях перехода к рыночной экономике. Следует отразить сложность этой проблемы в



современных условиях, а также специфику рынка недвижимости для региона, в котором проживает студент.

Задания по оценке рыночной стоимости недвижимости (квартиры) оформляются в соответствии со стандартами оценки. Пример оформления работы приведен в настоящем методическом пособии.

В расчетном задании на выпускную квалификационную работу указано, что в качестве оцениваемой квартиры студент может взять в качестве примера свою собственную квартиру или любую другую квартиру, необходимыми данными о которой он располагает.

В заключении необходимо сделать выводы по проведенной работе. Желательно отразить перспективы и проблемы оценки недвижимости в данном регионе, например, можно отметить вопросы развития рынка земли.

Следует отметить, что процесс оценки является сугубо индивидуальным и определяется большим числом факторов. Поэтому результаты оценки одного и того же объекта недвижимости, проведенные разными экспертами, могут отличаться между собой. Точность оценки во-многом определяется опытом эксперта и накопленных им информационно-справочных данных.

ЗАДАНИЕ КУРСОВОЙ РАБОТЫ.

Расчетное задание.

Провести оценку рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж недвижимости, в которой проживает студент или другой квартиры, характеристики которой известны студенту. Для сравнения вариантов использовать данные из местных газет и рекламных изданий о пяти аналогов, наиболее близких по характеристикам к оцениваемой недвижимости. Оформить отчет об определении рыночной стоимости.

Литература

1. Бердникова Т.Б. Оценка и налогообложение имущества предприятий: Учеб. пособие. — М.:ИНФРА-М, 2003.
2. Есипов В.Е. Теория и методы оценки недвижимости: Учеб.пособие. - СПб: Изд-во СПбУЭФ, 1997.
3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждено Распоряжением

Минимущества России от 06.03.02)

4. Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке (утв. Правлением РОО 22 марта 2002 г., протокол № 46)
5. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник / Под ред. В.И. Кошкина. — М.: ИКФ-ЭКМОС, 2002.
6. Оценка бизнеса: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2003.
7. Оценка недвижимости / Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. — М.: Финансы и статистика, 2004.
8. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред В.В.Григорьева.-М.ИНФРА-М,1997.
9. Оценочная деятельность в экономике. Учеб. пособие/ Под общ. ред. Джухи В.М., Киреева В.Д. — М.: ИКЦ «МарТ», 2003.
10. Оценочная деятельность. Оценка недвижимости: Учеб. пособие / Соловьев М.М. — М.: ГУВШЭ, 2002.
11. Порядок организации экспертизы отчетов об оценке (утв. Приказом Федерального агентства по управлению федеральным имуществом №134 от 3 мая 2005 г.)
12. Постановления Правительства Российской Федерации от 06.07.2001г. №519 "Об утверждении стандартов оценки" (далее Стандарты оценки)
13. Федеральный закон от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Список дополнительной литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая, вторая и третья) (с изм. и дополнениями)
2. Гранова И.В. Оценка недвижимости. - СПб: Питер,2001.
3. Земельный кодекс Российской Федерации (с изм. и дополнениями)
4. Ковалев А. И., Привалов В.П. Анализ финансового состояния предприятия. — М.: Центр экономики и маркетинга, 1996.
5. Коптев-Дворников В.Е., Цыпкин Ю.А. Оценка земель сельскохозяйственных предприятий. — М.: ЮНИТИ — ДАНА, 2000.
6. Медведева О.Е. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества. М.:



- Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
7. Международные стандарты оценки. Шестое издание. 2003. (МСО 2003). М.: Международный комитет по стандартам оценки – Российское общество оценщиков, 2003.
 8. Оценка бизнеса: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003.
 9. Оценка земельной собственности / Под ред. Джозефа К. Эккерта. – Красногорск: Красная гора, 1993.
 10. Оценка земельных ресурсов: Учеб. пособие/Под ред. В.П.Антонова П.Ф.Лойко. -Институт оценки природных ресурсов,1999.
 11. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность»/ Уч.-практ. пособие, отв. ред. В. Рутгайзер - М.: Дело, 1998.
 12. Прорвич В.А. Основы экономической оценки городских земель. – М.: Дело, 1998.
 13. Ушаков Е.П., Орхименко С.Е., Орхименко Е.В. Оценка стоимости важнейших видов природных ресурсов: Методические рекомендации. – М.: РОО, 1999.

Источники сайтов сети Интернет:

- www.appraiser.ru
- www.valnet.ru
- www.labrade.ru
- www.cfin.ru
- www.mrsa.ru
- www.armo.ru
- www.estatecentre.ru
- www.realtymarket.ru
- www.vedi.ru
- www.dm-realty.ru



АПОО

Техникум экономики и предпринимательства

КУРСОВАЯ РАБОТА

по ПМ 05 «Определение стоимости недвижимого имущества»

Выполнил студент _____ курса заочного отделения,
Специальности _____
(код)

(наименование специальности)

(подпись)

(ФИО)

Проверил: _____
(ФИО)

(подпись)

Тамбов 20 ____



ЗАДАНИЕ НА КУРСОВУЮ РАБОТУ

Провести оценку рыночной стоимости на текущую дату методом сравнительного анализа продаж двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: Москва, Лермонтовский проспект, дом 10, корпус 1, квартира 148. Оформить отчет об оценке квартиры.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА КУРСОВУЮ РАБОТУ
2. ВВЕДЕНИЕ.....
3. ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ КВАРТИРЫ.....
4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....
5. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....
6. ПРИЛОЖЕНИЯ.....

ВВЕДЕНИЕ

В условиях развития рыночной экономики оценка недвижимости приобретает все большее значение. Важность этого вида оценочной деятельности обуславливается как расширением сектора частной собственности, так и необходимостью роста инвестиций.

Следует отметить, что объекты недвижимости характеризуются, как правило, большим количеством различных параметров. Для их сравнительного анализа необходимо использовать экономико-математические методы.

Число объектов недвижимости в стране и даже в отдельном регионе очень велико. Следовательно, для оперативного получения и обработки информации об объектах недвижимости необходимо использовать современные компьютерные системы, включая сети передачи данных.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости представляет собой сложный и уникальный процесс, поскольку практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта. Даже в том случае, когда здания построены по одному типовому проекту, но расположены на разных земельных участках, их стоимость может значительно отличаться.

В настоящее время рынок недвижимости в России находится в начальной стадии своего развития. Сейчас на рынке недвижимости в России представлены жилые квартиры и комнаты, офисные здания и помещения, здания производственного и торгового назначения, коттеджи, дачи и сельские дома с земельными участками. На рынке недвижимости уже появляются и свободные земельные участки. Следует учитывать региональные особенности рынка недвижимости.

Для достижения максимально точной оценки недвижимости необходимо использовать три основных метода: затратный, доходный и сравнительного анализа продаж. Эти методы рассмотрены в данной выпускной квалификационной работе на конкретных предложенных примерах.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Оценочная фирма «Сапфир»

ОТЧЕТ № ЖД/18-17

от 6 февраля 2017 года

**Об определении рыночной стоимости индивидуального жилого дома, общей площадью 359 кв. м., расположенного по адресу:
г. Тамбов, ул. Архитектурная, д. 66.**

по состоянию на 6 февраля 2017 года

Исполнитель: Оценочная фирма «Сапфир»

Заказчик: Юркина Вера Николаевна

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....

1.1. Задание на оценку объекта недвижимости.....

1.2. Сертификация оценки.....

1.3. Лимитирующие условия и ограничения.....

1.4. Сведения об экспертах, проводивших оценку.....

2. БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕХНОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....

2.1. Базовые понятия стоимости объекта недвижимости.....

2.2. Технология оценки объекта недвижимости.....

3. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....

3.1. Анализ рынка недвижимости.....

3.2. Описание среды местоположения объекта недвижимости.....

3.3. Описание здания.....

3.4. Описание квартиры.....

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....

5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....

5.1. Метод прямого сравнительного анализа продаж.....

5.2. Таблица основных характеристик по сравнимым продажам.....

5.3. Таблица корректировок данных по сравниваемым продажам.....

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Оценочная фирма «Сапфир»

№2

6 февраля 2017 г.

Юркиной Вере Николаевне.

Сопроводительное письмо к отчету об оценке

Уважаемая Юркина Вера Николаевна!

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 215 от 1 февраля 2017 года направляем Вам два экземпляра отчета об оценке рыночной стоимости права требования и прогнозируемой величине рыночной стоимости права собственности на индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Тамбов, ул. Архитектурная, д. 66, кв. Третий экземпляр в соответствии с законодательством в области оценки находится в архиве нашей организации.

Выводы и положения настоящего отчета основаны на законодательных и нормативных актах, действовавших на дату оценки.

Для получения результатов при проведении оценки использован метод сравнительного анализа продаж.

Всю информацию, использованную для проведения оценки, Вы можете найти в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной методике ее проведения, мы обязательно на них ответим.

В заключение позвольте поблагодарить Вас за обращение в нашу компанию и выразить надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

Генеральный директор

Фейзуллаева Карина Илгиямовна



1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Задание на оценку объекта недвижимости

1. Объект оценки	Индивидуальный жилой дом
2. Местонахождение объекта	Россия, г. Тамбов, ул. Архитектурная, д. 66.
3. Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
4. Цель оценки	Определение рыночной стоимости
5. Назначение оценки	Для продажи в течение трех месяцев
6. Дата оценки	13.02.2017 г.
7. Дата составление отчета	06.02.2017 г.
8. Основание для проведения оценки	На основании договора №999 06.02.2017 г.
9. Собственник	Юркина Вера Николаевна
10. Оцениваемое право	Право собственности
11. Заказчик	Юркина Вера Николаевна, паспорт выдан Советским РОВД г. Астрахань, контактный номер 8 (920) 489-56-86, адрес: г. Тамбов, ул. Архитектурная, д. 66
12. Оценщик	Фейзуллаева Карина Илгиямовна, паспорт выдан отделом УФМС по Тамбовской обл. в октябрьском районе, контактный номер 8 (915) 677-62-03

1.2. Сертификация оценки

Составивший представленный отчет эксперт удостоверяет правомерность следующих положений.

1. Экспертом использованы только факты, соответствующие действительности, в пределах тех сведений, которыми он располагал на момент оценки.

2. Все материалы, выводы и заключения отчета действительны в пределах лимитирующих условий и ограничений, приведенных далее в отчете.

3. Эксперт не имеет никакой корыстной заинтересованности или зависимости от представленного им результата оценки.

4. Процедура оценки и содержание отчета соответствуют Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», постановлением правительства Российской Федерации, Госстроя и Госкомстата, а также стандартам оценки.

1.3. Лимитирующие условия и ограничения.

Сертификация оценки, приведенная в п.1.3, подразумевает выполнение следующих условий и ограничений:

1. Точка зрения эксперта, представленная в настоящем отчете, является объективной.

2. Исполнитель оценки требует от Заказчика соблюдения конфиденциальности в отношении настоящего отчета. Передача Заказчиком информации, содержащейся в отчете, третьим лицам допускается только с согласия Исполнителя. В свою очередь, Исполнитель обязуется соблюдать условие конфиденциальности использования данных, полученных в процессе оценки.

3. Эксперт не несет ответственности за достоверность представленной ему Заказчиком информации.

4. В соответствии с настоящим отчетом от эксперта не требуется выступать в суде или давать показания, за исключением случаев, когда это предусмотрено действующим Законодательством Российской Федерации.

5. Эксперт не принимает на себя обязательств по установлению прав собственности на недвижимость.

6. Эксперт не несет ответственности за оценку скрытых дефектов зданий и сооружений,

которые нельзя обнаружить путем ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объектов.

7. Величина определяемой рыночной стоимости объектов недвижимости действительна на указанную в отчете дату оценки.

При изменении Заказчиком даты оценки необходим пересчет стоимости объектов недвижимости по дополнительному соглашению.

8. В рамках настоящего отчета от эксперта не требуется устанавливать обязательства имущественного страхования оцениваемых зданий и сооружений.

1.4. Сведения об экспертах, проводивших оценку

Эксперты, участвующие в работе, получили профессиональное образование в области оценочной деятельности. В работе принимали участие следующие эксперты-оценщики:

В приложении представлены копии сертификатов вышеперечисленных экспертов-оценщиков.

2. БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕХНОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

2.1. Базовые понятия стоимости объекта недвижимости

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов недвижимости.

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

При оценке недвижимости затратным методом и при анализе бухгалтерской отчетности используется понятие восстановительной стоимости.

Полная восстановительная стоимость определяется затратами, исчисленными в конструктивных решениях, строительных материалов

с тем же качеством работ и эксплуатационных характеристик.

Физический износ соответствует потере стоимости, вызванной воздействием окружающей среды в течение времени эксплуатации объекта недвижимости.

Остаточная восстановительная стоимость соответствует затратам на воспроизводство объекта недвижимости с учетом износа на дату оценки. Определяется путем уменьшения полной восстановительной стоимости объекта недвижимости на величину износа.

Полная первоначальная стоимость (полная балансовая стоимость) соответствует полной стоимости объекта недвижимости на момент ввода в действие (поставки на баланс).

Остаточная первоначальная стоимость (остаточная балансовая стоимость) определяется путем уменьшения полной первоначальной стоимости на величину накопленной амортизации объекта недвижимости.

2.2. Технология оценки объекта недвижимости

В ходе выполнения оценочного задания, работа проводилась по следующим основным направлениям:

- 1) изучение документов, представленных заказчиком;
- 2) выезд на объект, визуальный осмотр объекта оценки;
- 3) анализ рынка недвижимости по сектору - недвижимость;
- 4) расчеты стоимости объекта;
- 5) выводы и заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

3. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

3.1. Анализ рынка недвижимости:

1. Тенденции экономического развитие — анализируется оценщиками по принципу сужение масштаба от общего к частному:

- Мировой;
- Национальный;
- Региональный;
- Городской уровень.

2. Местные особенности — изучение особенности конкретного региона связаны с экономической и социальной политикой местных органов власти. Развитие сферы недвижимости с макроэкономическими исследованием факторов влияющие на рыночную стоимость конкретного зу. и ОН.

3. Демографическая ситуация — охватывает обширный круг вопроса к наиболее значимой можно отнести изменение численности населения.

4. Законодательная и налоговая политика — представление льгот при покупке жилья, реализация инвестиционных программ использование банковского кредита в качестве источника финансирования, активизирует рынок недвижимости за счет уменьшение налогового времени потенциальных инвесторов. С другой стороны увеличение налоговых поступлений в бюджеты является финансовой базой для реализации Государственных программ.

5. Покупательная способность население — оценка и учет покупательской способности населения требует анализа состава и структуры доходов населения по отдельным категориям.

6. Динамика цен — анализ изменения цен не обходим ни только для оценки инвестиционного спроса, но и при составление расчетов ЧОД, ставок арендой платы, тарифы на коммунальные услуги.

7. Программа капитального строительства — носит циклических характер и зависит не только от внешних факторов, но и от внутренних факторов.

8. Динамика затрат на строительную продукцию — ПВС рассчитывается на дату оценку вписывается в общую динамику строительных затрат и экономических нормативов.

9. Организация кредитования недвижимости — в мировой практике включается два наиболее крупных направлений:

- Период сравнительного строения;
- Реконструкция недвижимости.

**3.2. Описание среды
местоположения объекта недвижимости:**

Экологическая обстановка:	Отсутствие загазованности
Транспортная доступность:	Различные виды транспорта
Патогенная зона:	Положительная
Близость опорного пункта полиции, км:	2,9 км.
Социальная инфраструктура:	Наличие всех общественных услуг
Расстояние до остановки, м:	120 м.
Удаленность от центра:	Средняя
Рядом с объектом находятся:	Поликлиника, детские сады
Объекты соц. инфраструктуры	Многофункциональный борцовский центр, магазины, фирмы службы быта

Форма земельного участка — прямоугольная.

Адрес — г. Тамбов, ул. Архитектурная, д. 66.

Инженерные коммуникации - водоснабжение (горячая и холодная) -централизованные, электроосвещение, отопление - индивидуальное.

3.3. Описание недвижимости:

Объектом оценки выступает четырех этажный индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Тамбов, ул. Архитектурная, д. 66.

Таблица 3. Описание оцениваемого объекта.

Объект оценки	Индивидуальный жилой дом
Адрес объекта	г. Тамбов, ул. Архитектурная, д. 66.
Кол-во этажей	4
Общее состояние объекта	Хорошее
Год постройки	2000 г.
Кол-во комнат	6
Материал фундамента	Бетон
Наружные материал стен	Кирпич
Объекты социальной инфраструктуры	Магазин, школа, поликлиника, детский сад
Подвал	Есть
Мансарда	Есть
Санузел	2, совмещенный и раздельный
Окна	Пластик
Организованная стоянка автотранспорта, подземный гараж	Есть
Балкон	Есть
Материал полов	Плитка, линолеум
Отделка потолков	

Отделка стен	Обои
Высота потолка	3 м.
Вид из окон	Жилая зона

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования - процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование.

В соответствии с Международными Стандартами Оценки наилучшее и наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное, разумное и разрешенное использование оцениваемого объекта, которое должно удовлетворять следующим критериям: являться физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- *быть физически возможным*, т. е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- *быть законодательно допустимым*, т. е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- *быть финансово состоятельным*, т. е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- *быть максимально эффективным*, т. е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Способ наилучшего использования

недвижимости может либо достигаться на основе уже существующих строений, либо предполагать сооружение принципиально новых улучшений, что требует рассмотрения земельного участка как свободного. Исходя из этого оценщики применяют при анализе наилучшего использования недвижимости два приема:

- наиболее эффективное использование участка как незастроенного;
- наиболее эффективное использование участка как застроенного.

Поскольку оцениваемый объект находится в жилом доме, то анализ земельного участка как неосвоенного не предоставляется возможным, так как юридически не допустимы и физически не возможны и финансово нецелесообразны снос и постройка здания иного назначения.

В настоящее время на рассматриваемом земельном участке расположен жилой дом. Существующее строение не может быть снесено на данный момент времени, так как существующее здание обладает достаточным запасом прочности для создания требуемых комплексов на его основе. Оптимальное использование земельного участка как свободного совпадает с его текущим использованием.

5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

5.1. Метод прямого сравнительного анализа продаж:

Метод сравнительного анализа продаж — это оценка стоимости объекта (стоимости собственности) путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных объектов.

В рамках метода: анализируют рыночную ситуацию для аналогичных объектов и по ним собирают достоверную информацию; определяют соответствующие единицы сравнения объекта и проводят сравнительный анализ по каждой единице; выделяют необходимые элементы сравнения;

сопоставляют оцениваемый объект и выбранные объекты сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых; ряд скорректированных показателей стоимости сравниваемых объектов приводят к одному значению или к диапазону рыночной стоимости объекта оценки.

Метод целесообразен при наличии большого объема достоверной информации и нередко совмещается с методами статистической оценки. Наиболее достоверные результаты метод сравнительного анализа продаж дает при оценке стоимости некоммерческой недвижимости (многоквартирных и индивидуальных жилых домов, коттеджей, садовых и дачных участков) и при оценке стоимости машин и оборудования.

Основное его достоинство — возможность получения результата, максимально точно отражающего отношение рынка к объекту оценки.

Трудности при оценке стоимости объекта результаты методом сравнительного анализа продаж обусловлены тем, что не существует даже двух абсолютно подобных объектов. Кроме того, необходимо принимать в расчет сделки, соответствующие определению рыночной стоимости, т.е. те, на которые не повлияли нерыночные факторы. При продажах высокодоходных объектов информация об их экономических характеристиках и условиях продаж часто недоступна или неполна, поэтому в таких случаях может лишь «очерчиваться» диапазон, в котором наиболее вероятно будет находиться величина рыночной стоимости



5.2.Таблица основных характеристик по сравнимым продажам

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Вид объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Место расположения	Г. Тамбов, р-н Октябрьский, ул. Архитектурная, д. 66	Г. Тамбов, р-н Октябрьский, мкр. Слобода, ул. Тамбовский бульвар, д. 32	Г. Тамбов, р-н Советский, ул. Новая южная, д. 34	Г. Тамбов, р-н Советский, ул. Авиационная, д. 82	Г. Тамбов, Тамбовская обл., Тамбовский р-н, с. Стрельцы, д.25	Г. Тамбов, р-н Октябрьский, Тамбов, ул. Шлихтера, д. 1д.
Стоимость объекта	-	7 900 000 руб.	17 000 000 руб.	16 000 000 руб.	14 000 000 руб.	13 500 000 руб.
Цена за м2	-	24 534 руб. за м2	56 667 руб. за м2	44 444 руб. за м2	38 889 руб. за м2	35 526 руб. за м2
Общая площадь	359 кв. м.	322 кв. м.	300 кв. м.	360 кв. м.	360 кв. м.	380 кв. м.
Жилая площадь	196 кв. м.	151 кв. м.	139 кв. м.	195 кв. м.	197 кв. м.	215 кв. м.
Санузел	Совмещенный, отдельный	Совмещенный, отдельный	Совмещенный, отдельный	Совмещенный	Совмещенные	Совмещенный
Кол-во этажей	4	3	2	2	2	3
Наличие балкона или лоджии	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Подвал	Есть	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть
Отопление	Индивидуальное	Индивидуальное	Индивидуальное	Индивидуальное	Индивидуальное	Индивидуальное
Водоснабжение	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Отличное	Отличное	Хорошее
Наличие ограждение	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Фундамент	Есть	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть
Наличие подъездного пути	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть



ТЕХНИКУМ ЭКОНОМИКИ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

Наличие гаража	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Парковка	Есть	Нет	Есть	Есть	Нет	Есть
Наличие уличного освещения	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет	Есть
Двери	Железные	Нет	Железные	Железные	Железные	Железные
Окна	Пластик	Пластик	Пластик	Пластик	Пластик	Пластик
Высота потолков	3 м.	2,5 м.	2,5 м.	3 м.	2,5 м.	3 м.
Вид из окон	Жилая зона	Жилая зона	Жилая зона	Жилая зона	Жилая зона, вид на озеро.	Жилая зона

5.3. Таблица корректировок данных по сравниваемым продажам

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь (10 кв. м. – 1%)	+3,7%	+5,9%	-0,1%	-0,1%	-2,1%
Жилая площадь (1 кв. м. – 1%)	+4,5%	+5,7%	+0,1%	-0,1%	-1,9%
Санузел (два санузла (раздельный и совмещенный)) – 0, Совмещенный - +1)	0%	0%	+1%	+1%	+1%
Кол-во этажей (4 этажа – 0, 3 этажа –(+1), 2 этажа- (+2))	+1%	+2%	+2%	+2%	+1%
Наличие балкона или лоджии (есть – 0, нет - +1)	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Подвал (есть – 0, нет - +1)	0%	+1%	0%	0%	0%
Отопление (индивидуальное -0, автономное –(+1),					



ПМ 05.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

центральное – (+2))	0%	0%	0%	0%	0%
Водоснабжение (индивидуальное -0, автономное –(+1), центральное – (+2))	0%	0%	0%	0%	0%
Состояние дома (удовлетворительное – (+1), хорошее – 0, отличное – (-1))	0%	0%	-1%	-1%	0%
Наличие ограждение (Есть – 0, нет – (+1))	+1%	0%	0%	0%	0%
Фундамент (Есть – 0, нет – (+1))	0%	+1%	0%	0%	0%
Наличие подъездного пути (Есть – 0, нет – (+1))	0%	0%	0%	0%	0%
Наличие гаража (Есть – 0, нет – (+1))	+1%	0%	0%	0%	0%
Парковка (Есть – 0, нет – (+1))	+1%	0%	0%	+1%	0%
Наличие уличного освещения (Есть – 0, нет – (+1))	0%	0%	0%	+1%	0%
Двери (Железо – 0, др. или нет – (+1))	0%	+1%	0%	0%	0%
Окна (Пластик – 0, др. – (+1))	0%	0%	0%	0%	0%
Высота потолков (3 м = 0%; 2,5 м= +1%)	+1%	+1%	0%	+1%	0%
Вид из окон (Жилая	0%	0%	0%	-1%	0%



ТЕХНИКУМ ЭКОНОМИКИ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

зона - 0, достопримечательности - (-1))					
Итоговая корректировка, %	+14,2%	+18,6%	+3%	+4,8%	-1%
Итоговая корректировка в руб.	24 534+14,2% =28 017	56 667+18,6% = =67 207	44 444+3% = 45 777	38 889+4,8% = 40 755	35 526-1% = 35 170
Среднее арифметическое значение в руб за 1 кв. м.	$28\ 017 + 67\ 207 + 45\ 777 + 40\ 755 + 35\ 170 : 5 = 43\ 385$				
Итоговая стоимость объекта недвижимости	$43\ 385\ \text{руб} * 359\ \text{кв.м} = 15\ 575\ 215\ \text{руб.}$				

Стоимость данного объекта недвижимости составляет **15 575 215** (Пятнадцать миллионов пятьсот семьдесят пять тысяч двести пятнадцать) рублей.

Оценщик:

Фейзулаева К.И.



СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек. *Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94.*

Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве. *Постановление Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. № 14-Д.*

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". - КО - ИНВЕСТ, Выпуск № 18, 1997 года.

Сборник № 2 укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений сельскохозяйственного назначения для переоценки основных фондов на 1 января 1973 года.

Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов.

