

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ, НАУКИ И
МОЛОДЁЖНОЙ ПОЛИТИКИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

**Государственное бюджетное профессиональное образовательное
учреждение Краснодарского края «Крымский технический колледж»**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО НАПИСАНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ**

**ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества
для специальности
21.02.05 Земельно-имущественные отношения**

2018 г

Рассмотрена на заседании цикловой комиссии бухгалтерских и экономических дисциплин и рекомендована к утверждению.

Протокол № 1
« 31 » « 08 » 2018 г

Председатель цикловой комиссии

Данилина В.А. Данилина В.А.

Утверждаю

Заместитель директора по УМР
ГБПОУ КК «Крымский технический колледж»

« 31 » « 08 » 2018 г



Виничено В.А.

Организация-разработчик: ГБПОУ КК «Крымский технический колледж»

Разработчики:

ГБПОУ КК «Крымский технический колледж», преподаватели:

Данилина В.А. – Почетный работник среднего профессионального образования Российской Федерации, председатель цикловой комиссии БЭД ГБПОУ КК «Крымский технический колледж»

Сушкова Ю.Н. – преподаватель специальных дисциплин ГБПОУ КК «Крымский технический колледж»

Содержание

1. Общие указания	4
2. Рекомендации по оформлению курсовой работы	6
3. Темы курсовых работ по ПМ 04 «Определение стоимости недвижимого имущества»	7
4. Примерное содержание курсовой работы по темам	8
5. Методические рекомендации по выполнению практической части курсовой работы	23
Список литературы.....	51

—

1. Общие указания

В соответствии с учебным планом студенты, обучающиеся по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения выполняют курсовую работу по ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества.

Курсовая работа представляет собой самостоятельное исследование студента.

Целью написания курсовой работы является более глубокое изучение соответствующей темы курса на основе самостоятельного изучения студентами дополнительной учебной и научной литературы, законов и нормативных актов.

При изучении модуля ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества студент должен разобраться в вопросах: основ оценки недвижимости; состояния рынка недвижимости; кредитов; налогообложения имущества; проблемах их развития и дальнейшего совершенствования.

Основными задачами выполнения курсовой работы является:

1. систематизация, закрепление и расширение теоретических знаний и практических навыков;
2. совершенствование навыков в использовании и анализе литературных источников, экономической информации, правовых, нормативных и других материалов;
3. формирование навыков принятия самостоятельных решений, умение обосновывать выводы и делать рекомендации.

Важнейшие требования к курсовой работе – это актуальность темы, четкость структуры и логическое последовательность изложения материала, ясность формулировок, обоснованность выводов.

В процессе выполнения курсовой работы студентам необходимо соблюдать следующую последовательность:

1. Составление задания и графика подготовки курсовой работы.
2. Изучение литературных источников по теме.
3. Составление плана.
4. Сбор и изучение практических материалов.
5. Написание и оформление курсовой работы.
6. Защита курсовой работы.

Выполнения курсовой работы сводится к решению взаимосвязанных и последовательных исходящих друг из друга задач, важнейшими из которых является:

- Обоснования актуальности темы, цели, задач.
- Изложения теории и основных положений практики рассматриваемого вопроса.
- Формулировка выводов по исследованию и обоснование конкретных предложений.

На основе данных положений строится общая структура курсовой работы, включающая следующие элементы:

- 1) Титульный лист;
- 2) Задания на курсовую работу;
- 3) Содержание;
- 4) Введение;
- 5) Основная часть;
- 6) Практическая часть;
- 7) Заключение;
- 8) Список литературы;
- 9) Приложения.

Содержание выполняется, как правило, на одном листе. В нем приводится название и нумерация всех разделов текста работы с указанием страниц. Страничная нумерация начинается с титульного листа (1), но проставляется только с введения (4).

Введение – должно содержать обоснования актуальности избранной темы и цели написания курсовой работы. Объем введения должен составлять 2 – 3 страницы рукописного текста (1 – 2 страницы печатного текста).

Основная часть курсовой работы состоит из трех логически связанных глав, раскрывающих содержание работы.

Практическая часть курсовой работы включает расчеты по определению стоимости объектов недвижимости.

В заключение работы излагаются краткие выводы и конкретные предложения по теме. Объем заключения должен составлять 3-4 страницы рукописного текста (2 – 3 страницы печатного текста).

Список литературы должен содержать не менее 10 источников, размещенных в алфавитном порядке и оформленных в соответствии с установленными требованиями.

Приложения содержат дополнительный статистический материал (схемы, графики, бланки документов и т.п.). Приложения приводятся в порядке ссылок на них в курсовой работе. Каждое приложение начинается с нового листа и содержит в правом верхнем углу слово «Приложение 1», «Приложение 2» и т.д.

Общий объем работы должен быть в пределах 45 – 50 страниц рукописного текста или 30 – 35 страниц печатного текста.

При написании курсовой работы студент должен показать знания не только по современному состоянию той или иной проблемы, но и высказать свою точку зрения по ее решению.

2. Рекомендации по оформлению курсовой работы

Курсовая работа выполняется разборчивым почерком или печатается на листах бумаги стандартного формата А4, вложенных и скрепленных в папке. Текст должен быть ограничен полями: слева – не менее 25 мм, справа, сверху и внизу – 5 мм. Шрифт Times New Roman, 14, межстрочный интервал 1,5.

Введение, название частей, заключение, список литературы начинаются с нового листа, заголовки подразделов могут быть даны в любом месте по мере завершения текста. Нумерация разделов осуществляется арабскими цифрами. Подразделы нумеруются, например: 2.1; 2.2. Введение, заключение и список литературы не нумеруются. Переносы слов в заголовках не допускаются, точку в конце не ставят.

Таблицы следует размещать сразу после ссылки на них в тексте. Если место на странице не достаточно для таблицы, то ее следует поместить на следующей странице. В тексте в этом случае делается ссылка на таблицу и продолжается изложения текста. Если таблица не размещается на полной странице, то ее надо перенести на следующую с указанием «Продолжение таблицы».

В курсовой работе не допускается сокращение слов, кроме общепринятых.

В конце курсовой работы приводится список литературы, который составляется в соответствии со следующими требованиями:

1. Учебники записываются следующим образом:

ФИО автора. Название книги, – место издание: издательство, год издания. – количество страниц.

2. Статьи журналов:

ФИО автора. Название статьи. // Название журнала. – год выпуска. – номер издания – страницы статьи.

Тематика курсовой работы приведена в данных методических указаниях. Для каждой темы приведен примерный план теоретической части.

3. Тематика курсовых работ

1. Анализ факторов, оказывающих влияние на стоимость
2. Оценка недвижимости: теория и практика проведения
3. Анализ рынка недвижимости в Российской Федерации
4. Исследование особенностей земельного рынка
5. Исследование объектов недвижимости и классификации в практике оценки
6. Исследование основ ипотечного кредитования в России
7. Недвижимость и ее оценка – залог действующей системы налогообложения недвижимого имущества
8. Оценка имущества физических лиц – необходимая составляющая системы налогообложения имущества физических лиц
9. Оценка недвижимого имущества предприятий – основа системы налогообложения имущества предприятий
10. Оценка имущества – основа земельного налогообложения в Российской Федерации
11. Анализ форм платы за землю
12. Исследование видов сделок с недвижимостью в жилищной сфере
13. Исследование видов сделок с земельными участками
14. Анализ технологий проведения оценки недвижимости
15. Исследование методологии применения доходного подхода при оценке недвижимого имущества
16. Исследование особенностей применения рыночного подхода при оценке недвижимости
17. Исследование экономической составляющей затратного подхода при оценке недвижимости
18. Необходимая информация для проведения оценки земельного участка, ее сбор и анализ
19. Исследование методологии определения коэффициента капитализации
20. Исследование влияния экологических факторов на результат оценки объектов недвижимости
21. Анализ рынка земельной ренты и оценка земель
22. Исследование инвестиционной привлекательности объекта недвижимости
23. Исследование и анализ основных принципов оценки земель
24. Анализ взаимосвязи между целью оценки и видами стоимости
25. Исследование методики оценки сельскохозяйственных угодий
26. Исследование сегментов рынка недвижимости и их характеристика
27. Анализ основных показателей рынка недвижимости
28. Исследование процесса технической экспертизы и описания этапов ее развития
29. Анализ развития отечественного рынка недвижимости и тенденций его развития
30. Влияние государственного регулирования на формирование и развитие оценочной деятельности в России и за рубежом

4. Примерное содержание курсовой работы по темам

Тема 1. Анализ факторов, оказывающих влияние на стоимость

Введение

1. Теоретическая часть

- 1.1. Основные понятия недвижимости
- 1.2. Виды стоимости. Факторы, оказывающие влияние на стоимость
- 1.3. Основные принципы и подходы к оценке недвижимости

2. Практическая часть

- 2.1 Точное описание объекта оценки
- 2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки
- 2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки
- 2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки

3 Определение рыночной стоимости объекта оценки

- 3.1 Сравнительный подход
- 3.2 Затратный подход
 - 3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки
 - 3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки
 - 3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом
- 3.3 Доходный подход
- 3.4 Согласование результатов

Заключение

Список литературы

Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 2. Оценка недвижимости: теория и практика проведения

Введение

1. Теоретическая часть

- 1.1. Понятие, цели, принципы оценки недвижимости. Факторы, влияющие на ее стоимость
- 1.2. Технология и особенности оценки различных видов объектов недвижимости
- 1.3. Методы оценки недвижимости

2. Практическая часть

- 2.1 Точное описание объекта оценки
- 2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки
- 2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки
- 2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки

3 Определение рыночной стоимости объекта оценки

- 3.1 Сравнительный подход
- 3.2 Затратный подход
 - 3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки
 - 3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки
 - 3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом
- 3.3 Доходный подход
- 3.4 Согласование результатов

Заключение

Список литературы

Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 3. Анализ рынка недвижимости в Российской Федерации

Введение

1. Теоретическая часть

1.1. Особенности функционирования рынка недвижимости

1.2. Сегменты рынка недвижимости

1.3. Субъективная структура рынка недвижимости

2. Практическая часть

2.1 Точное описание объекта оценки

2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки

2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки

2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки

3 Определение рыночной стоимости объекта оценки

3.1 Сравнительный подход

3.2 Затратный подход

3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки

3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки

3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом

3.3 Доходный подход

3.4 Согласование результатов

Заключение

Список литературы

Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 4. Исследование особенностей земельного рынка

Введение.

1. Теоретическая часть

1.1. Этапы формирования земельного рынка в Российской Федерации

1.2. Анализ современного состояния оборота земель

1.3. Структура сделок с земельными участками

2. Практическая часть

2.1 Точное описание объекта оценки

2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки

2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки

2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки

3 Определение рыночной стоимости объекта оценки

3.1 Сравнительный подход

3.2 Затратный подход

3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки

3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки

3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом

3.3 Доходный подход

3.4 Согласование результатов

Заключение

Список литературы

Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 5. Исследование объектов недвижимости и классификации в практике оценки

Введение.

1. Теоретическая часть
 - 1.1. Объект недвижимости: сущность и основные признаки
 - 1.2. Система классификаций объектов недвижимости
 - 1.3. Предприятие – особый объект недвижимости
 2. Практическая часть
 - 2.1 Точное описание объекта оценки
 - 2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки
 - 2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки
 - 2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки
 - 3 Определение рыночной стоимости объекта оценки
 - 3.1 Сравнительный подход
 - 3.2 Затратный подход
 - 3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки
 - 3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки
 - 3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом
 - 3.3 Доходный подход
 - 3.4 Согласование результатов
- Заключение
- Список литературы
- Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 6. Исследование основ ипотечного кредитования в России

Введение

1. Теоретическая часть
 - 1.1. Возникновение и развитие ипотечного кредитования
 - 1.2. Этапы ипотечного кредитования
 - 1.3. Методы ипотечного кредитования недвижимости
 2. Практическая часть
 - 2.1 Точное описание объекта оценки
 - 2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки
 - 2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки
 - 2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки
 - 3 Определение рыночной стоимости объекта оценки
 - 3.1 Сравнительный подход
 - 3.2 Затратный подход
 - 3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки
 - 3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки
 - 3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом
 - 3.3 Доходный подход
 - 3.4 Согласование результатов
- Заключение
- Список литературы
- Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 7. Недвижимость и ее оценка – залог действующей системы налогообложения недвижимого имущества

Введение

1. Теоретическая часть
 - 1.1. Общие положения о налогообложении недвижимости
 - 1.2. Порядок исчисления и уплаты земельного налога
 - 1.3. Порядок исчисления и уплаты налога на имущество физических лиц и организаций
 2. Практическая часть
 - 2.1 Точное описание объекта оценки
 - 2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки
 - 2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки
 - 2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки
 - 3 Определение рыночной стоимости объекта оценки
 - 3.1 Сравнительный подход
 - 3.2 Затратный подход
 - 3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки
 - 3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки
 - 3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом
 - 3.3 Доходный подход
 - 3.4 Согласование результатов
- Заключение
- Список литературы
- Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 8. Оценка имущества физических лиц – необходимая составляющая системы налогообложения имущества физических лиц

Введение.

1. Теоретическая часть
 - 1.1. Экономическое содержание налога на имущество физических лиц
 - 1.2. Характеристика субъектов налогообложения
 - 1.3. Механизм действия налога на имущество физических лиц
 2. Практическая часть
 - 2.1 Точное описание объекта оценки
 - 2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки
 - 2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки
 - 2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки
 - 3 Определение рыночной стоимости объекта оценки
 - 3.1 Сравнительный подход
 - 3.2 Затратный подход
 - 3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки
 - 3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки
 - 3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом
 - 3.3 Доходный подход
 - 3.4 Согласование результатов
- Заключение
- Список литературы
- Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 9. Оценка недвижимого имущества предприятий – основа системы налогообложения имущества предприятий

Введение.

1. Теоретическая часть
 - 1.1. Экономическое содержание налога на имущество организаций
 - 1.2. Характеристика субъектов налогообложения
 - 1.3. Механизм действия налога на имущество организаций
 2. Практическая часть
 - 2.1 Точное описание объекта оценки
 - 2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки
 - 2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки
 - 2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки
 - 3 Определение рыночной стоимости объекта оценки
 - 3.1 Сравнительный подход
 - 3.2 Затратный подход
 - 3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки
 - 3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки
 - 3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом
 - 3.3 Доходный подход
 - 3.4 Согласование результатов
- Заключение
- Список литературы
- Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 10. Оценка имущества – основа земельного налогообложения в Российской Федерации

Введение.

1. Теоретическая часть
 - 1.1. Экономическое содержание земельного налога
 - 1.2. Характеристика субъектов налогообложения
 - 1.3. Механизм действия земельного налога
 2. Практическая часть
 - 2.1 Точное описание объекта оценки
 - 2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки
 - 2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки
 - 2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки
 - 3 Определение рыночной стоимости объекта оценки
 - 3.1 Сравнительный подход
 - 3.2 Затратный подход
 - 3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки
 - 3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки
 - 3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом
 - 3.3 Доходный подход
 - 3.4 Согласование результатов
- Заключение
- Список литературы
- Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 11. Анализ форм платы за землю

Введение.

1. Теоретическая часть
 - 1.1. Особенности земельного законодательства
 - 1.2. Земельный налог
 - 1.3. Арендная плата
 2. Практическая часть
 - 2.1 Точное описание объекта оценки
 - 2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки
 - 2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки
 - 2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки
 - 3 Определение рыночной стоимости объекта оценки
 - 3.1 Сравнительный подход
 - 3.2 Затратный подход
 - 3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки
 - 3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки
 - 3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом
 - 3.3 Доходный подход
 - 3.4 Согласование результатов
- Заключение
- Список литературы
- Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 12. Исследование видов сделок с недвижимостью в жилищной сфере

Введение

1. Теоретическая часть
 - 1.1. Недвижимость – как финансовая категория
 - 1.2. Право собственности на недвижимость
 - 1.3. Сделки с недвижимостью в жилищной сфере: купля – продажа, дарение, аренда, мена
 2. Практическая часть
 - 2.1 Точное описание объекта оценки
 - 2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки
 - 2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки
 - 2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки
 - 3 Определение рыночной стоимости объекта оценки
 - 3.1 Сравнительный подход
 - 3.2 Затратный подход
 - 3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки
 - 3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки
 - 3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом
 - 3.3 Доходный подход
 - 3.4 Согласование результатов
- Заключение
- Список литературы
- Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 13. Исследование видов сделок с земельными участками

Введение.

1. Теоретическая часть

1.1. Недвижимость – как финансовый актив

1.2. Вещные и обязательные права на земельные участки

1.3. Сделки с земельными участками: купля – продажа, аренда, дарение, мена

2. Практическая часть

2.1 Точное описание объекта оценки

2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки

2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки

2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки

3 Определение рыночной стоимости объекта оценки

3.1 Сравнительный подход

3.2 Затратный подход

3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки

3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки

3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом

3.3 Доходный подход

3.4 Согласование результатов

Заключение

Список литературы

Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 14. Анализ технологий проведения оценки недвижимости

Введение.

1. Теоретическая часть

1.1. Виды стоимости объектов недвижимости и факторы, влияющие на их стоимость

1.2. Этапы оценки

1.3. Отчет об оценке объектов недвижимости

2. Практическая часть

2.1 Точное описание объекта оценки

2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки

2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки

2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки

3 Определение рыночной стоимости объекта оценки

3.1 Сравнительный подход

3.2 Затратный подход

3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки

3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки

3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом

3.3 Доходный подход

3.4 Согласование результатов

Заключение

Список литературы

Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 15. Исследование методологии применения доходного подхода при оценке недвижимого имущества

Введение.

1. Теоретическая часть
 - 1.1. Экономическое содержание доходного подхода
 - 1.2. Ставка капитализации
 - 1.3. Методы оценки недвижимости при применении доходного подхода
 2. Практическая часть
 - 2.1 Точное описание объекта оценки
 - 2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки
 - 2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки
 - 2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки
 - 3 Определение рыночной стоимости объекта оценки
 - 3.1 Сравнительный подход
 - 3.2 Затратный подход
 - 3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки
 - 3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки
 - 3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом
 - 3.3 Доходный подход
 - 3.4 Согласование результатов
- Заключение
Список литературы
Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 16. Исследование особенностей применения рыночного подхода при оценке недвижимости

Введение.

1. Теоретическая часть
 - 1.1. Алгоритм применения рыночного подхода при оценке недвижимости
 - 1.2. Порядок определения корректировок
 - 1.3. Выбор элементов для сравнения
 2. Практическая часть
 - 2.1 Точное описание объекта оценки
 - 2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки
 - 2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки
 - 2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки
 - 3 Определение рыночной стоимости объекта оценки
 - 3.1 Сравнительный подход
 - 3.2 Затратный подход
 - 3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки
 - 3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки
 - 3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом
 - 3.3 Доходный подход
 - 3.4 Согласование результатов
- Заключение
Список литературы
Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 17. Исследование экономической составляющей затратного подхода при оценке недвижимости

Введение.

1. Теоретическая часть

1.1. Алгоритм применения затратного подхода при оценке недвижимости

1.2. Методы определения стоимости здания

1.3. Расчет износа объектов недвижимости

2. Практическая часть

2.1 Точное описание объекта оценки

2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки

2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки

2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки

3 Определение рыночной стоимости объекта оценки

3.1 Сравнительный подход

3.2 Затратный подход

3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки

3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки

3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом

3.3 Доходный подход

3.4 Согласование результатов

Заключение

Список литературы

Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 18. Необходимая информация для проведения оценки земельного участка, ее сбор и анализ

Введение.

1. Теоретическая часть

1.1. Принципы и подходы, используемые для оценки земельного участка

1.2. Документы, содержащие информацию о характеристиках земельного участка и необходимые для проведения всего процесса оценки

1.3. Процесс оценки рыночной стоимости земельного участка

2. Практическая часть

2.1 Точное описание объекта оценки

2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки

2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки

2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки

3 Определение рыночной стоимости объекта оценки

3.1 Сравнительный подход

3.2 Затратный подход

3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки

3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки

3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом

3.3 Доходный подход

3.4 Согласование результатов

Заключение

Список литературы

Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 19. Исследование методологии определения коэффициента капитализации

Введение.

1. Теоретическая часть
 - 1.1. Понятие и структура коэффициента капитализации
 - 1.2. Методы расчета коэффициента капитализации
 2. Практическая часть
 - 2.1 Точное описание объекта оценки
 - 2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки
 - 2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки
 - 2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки
 - 3 Определение рыночной стоимости объекта оценки
 - 3.1 Сравнительный подход
 - 3.2 Затратный подход
 - 3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки
 - 3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки
 - 3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом
 - 3.3 Доходный подход
 - 3.4 Согласование результатов
- Заключение
Список литературы
Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 20. Исследование влияния экологических факторов на результат оценки объектов недвижимости

Введение.

1. Теоретическая часть
 - 1.1. Основные экологические факторы, влияющие на стоимость недвижимости
 - 1.2. Экономический ущерб от загрязнения окружающей среды
 - 1.3. Стоимостная оценка ущерба от загрязнения окружающей среды
 2. Практическая часть
 - 2.1 Точное описание объекта оценки
 - 2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки
 - 2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки
 - 2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки
 - 3 Определение рыночной стоимости объекта оценки
 - 3.1 Сравнительный подход
 - 3.2 Затратный подход
 - 3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки
 - 3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки
 - 3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом
 - 3.3 Доходный подход
 - 3.4 Согласование результатов
- Заключение
Список литературы
Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 21. Анализ рынка земельной ренты и оценка земель

Введение.

1. Теоретическая часть
 - 1.1. Понятие и формы ренты
 - 1.2. Принципы оценки земель
 - 1.3. Методика оценки земель
 2. Практическая часть
 - 2.1 Точное описание объекта оценки
 - 2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки
 - 2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки
 - 2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки
 - 3 Определение рыночной стоимости объекта оценки
 - 3.1 Сравнительный подход
 - 3.2 Затратный подход
 - 3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки
 - 3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки
 - 3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом
 - 3.3 Доходный подход
 - 3.4 Согласование результатов
- Заключение
- Список литературы
- Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 22. Исследование инвестиционной привлекательности объекта недвижимости

Введение.

1. Теоретическая часть
 - 1.1. Инвестиционный процесс
 - 1.2. Риски
 - 1.3. Методика расчета инвестиционной стоимости
 2. Практическая часть
 - 2.1 Точное описание объекта оценки
 - 2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки
 - 2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки
 - 2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки
 - 3 Определение рыночной стоимости объекта оценки
 - 3.1 Сравнительный подход
 - 3.2 Затратный подход
 - 3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки
 - 3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки
 - 3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом
 - 3.3 Доходный подход
 - 3.4 Согласование результатов
- Заключение
- Список литературы
- Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 23. Исследование и анализ основных принципов оценки земель

.Введение.

1. Теоретическая часть
 - 1.1. Общие понятия земельного участка
 - 1.2. Принципы оценки земель
 - 1.3. Кадастровая оценка земель
 2. Практическая часть
 - 2.1 Точное описание объекта оценки
 - 2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки
 - 2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки
 - 2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки
 - 3 Определение рыночной стоимости объекта оценки
 - 3.1 Сравнительный подход
 - 3.2 Затратный подход
 - 3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки
 - 3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки
 - 3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом
 - 3.3 Доходный подход
 - 3.4 Согласование результатов
- Заключение
- Список литературы
- Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 24. Анализ взаимосвязи между целью оценки и видами стоимости

.Введение.

1. Теоретическая часть
 - 1.1. Классификация целей оценки по субъектам и по операциям с недвижимостью
 - 1.2. Виды стоимостей, рассчитываемые оценщиком
 - 1.3. Стандарты оценки и их применение
 2. Практическая часть
 - 2.1 Точное описание объекта оценки
 - 2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки
 - 2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки
 - 2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки
 - 3 Определение рыночной стоимости объекта оценки
 - 3.1 Сравнительный подход
 - 3.2 Затратный подход
 - 3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки
 - 3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки
 - 3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом
 - 3.3 Доходный подход
 - 3.4 Согласование результатов
- Заключение
- Список литературы
- Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 25. Исследование методики оценки сельскохозяйственных угодий

Введение.

1. Теоретическая часть
 - 1.1. Классификация земельных ресурсов
 - 1.2. Способы оценки сельскохозяйственных угодий
 - 1.3. Методы оценки сельскохозяйственных угодий
 2. Практическая часть
 - 2.1 Точное описание объекта оценки
 - 2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки
 - 2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки
 - 2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки
 - 3 Определение рыночной стоимости объекта оценки
 - 3.1 Сравнительный подход
 - 3.2 Затратный подход
 - 3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки
 - 3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки
 - 3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом
 - 3.3 Доходный подход
 - 3.4 Согласование результатов
- Заключение
- Список литературы
- Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 26. Исследование сегментов рынка недвижимости и их характеристика

Введение.

1. Теоретическая часть
 - 1.1 Сегментация рынка недвижимости
 - 1.2 Характеристика сегментов рынка недвижимости
 - 1.3 Характеристика рынка земельных участков
 2. Практическая часть
 - 2.1 Точное описание объекта оценки
 - 2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки
 - 2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки
 - 2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки
 - 3 Определение рыночной стоимости объекта оценки
 - 3.1 Сравнительный подход
 - 3.2 Затратный подход
 - 3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки
 - 3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки
 - 3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом
 - 3.3 Доходный подход
 - 3.4 Согласование результатов
- Заключение
- Список литературы
- Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 27. Анализ основных показателей рынка недвижимости

Введение.

1. Теоретическая часть

1.1 Понятие рынка недвижимости

1.2 Факторы, влияющие на функционирование рынка недвижимости

1.3. Показатели, характеризующие рынок недвижимости

2. Практическая часть

2.1 Точное описание объекта оценки

2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки

2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки

2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки

3. Определение рыночной стоимости объекта оценки

3.1 Сравнительный подход

3.2 Затратный подход

3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки

3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки

3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом

3.3 Доходный подход

3.4 Согласование результатов

Заключение

Список литературы

Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 28. Исследование процесса технической экспертизы и описания этапов ее развития

Введение

1. Теоретическая часть

1.1. Техническая экспертиза недвижимости

1.2 Этапы технической экспертизы

1.3 Основные методы проведения технической экспертизы. Состав технического отчета

2. Практическая часть

2.1 Точное описание объекта оценки

2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки

2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки

2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки

3. Определение рыночной стоимости объекта оценки

3.1 Сравнительный подход

3.2 Затратный подход

3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки

3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки

3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом

3.3 Доходный подход

3.4 Согласование результатов

Заключение

Список литературы

Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 29. Анализ развития отечественного рынка недвижимости и тенденций его развития

Введение

1. Теоретическая часть

1.1 Развитие отечественного рынка недвижимости

1.2 Государственная политика в развитии недвижимости

1.3 Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости

1.4 Основные тенденции преобразований в жилищном секторе

2. Практическая часть

2.1 Точное описание объекта оценки

2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки

2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки

2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки

3. Определение рыночной стоимости объекта оценки

3.1 Сравнительный подход

3.2 Затратный подход

3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки

3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки

3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом

3.3 Доходный подход

3.4 Согласование результатов

Заключение

Список литературы

Приложение А «Технический паспорт строения»

Тема 30. Влияние государственного регулирования на формирование и развитие оценочной деятельности в России и за рубежом

Введение

1. Теоретическая часть

1.1 Сущность государственного регулирования оценочной деятельности

1.2 Нормативно правовое регулирование процессов оценки

1.3 Проблемы, существующие при проведении оценки

1.4 Зарубежный опыт и возможности применения его в России

2. Практическая часть

2.1 Точное описание объекта оценки

2.2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки

2.3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки

2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки

3. Определение рыночной стоимости объекта оценки

3.1 Сравнительный подход

3.2 Затратный подход

3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки

3.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки

3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом

3.3 Доходный подход

3.4 Согласование результатов

Заключение

Список литературы

Приложение А «Технический паспорт строения»

Методические рекомендации по выполнению практической части курсовой работы

В практической части курсовой работы проводится расчет стоимости объектов жилой недвижимости.

Расчет стоимости объекта недвижимости включает:

- 1 Точное описание объекта оценки
- 2 Анализ социально-экономического положения района, в котором расположен объект оценки
- 3 Анализ рынка недвижимости города или района, в котором находится объект оценки
- 4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки
5. Определение рыночной стоимости объекта оценки
 - 5.1 Сравнительный подход
 - 5.2 Затратный подход
 - 5.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки
 - 5.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки
 - 5.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом
 - 5.3 Доходный подход
 - 5.4 Согласование результатов

2. Методические рекомендации по точному описанию объекта оценки

Описание объекта оценки содержит информацию, необходимую для установления качественных и количественных характеристик объекта оценки, в частности указывается:

- состав объекта оценки (земельный участок и улучшения в составе объекта оценки);

- назначение и текущее использование объекта оценки;

- описание местоположения объекта оценки (транспортная доступность, уровень развития инфраструктуры, ближайшее окружение, удобство подъездных путей, иные факторы, влияющие на привлекательность и престижность местоположения объекта оценки);

- описание характеристик земельного участка (площадь, категория земель, разрешенное использование, наличие и состав коммуникаций, обустройство участка, дороги, газоны, тротуары, наличие ограждения, иные сведения);

- описание характеристик улучшений (год постройки, общая и полезная площадь, состав площадей в разрезе функционального назначения, строительный объем здания, группа капитальности здания, этажность здания, описание основных конструктивных элементов, состояние основных конструкций и уровень внутренней отделки помещений, состав коммуникации и прочих инженерных систем;

- если объектом оценки является помещение или часть здания, в отчете об оценке приводится описание здания и описание оцениваемых помещений, включая их расположение в здании; иные сведения);

- балансовая стоимость имущества на последнюю отчетную дату и реквизиты собственника имущества.

Конкретный перечень рассматриваемых показателей зависит от типа оцениваемой недвижимости.

Описание объекта оценки должно формировать у пользователя объективное представление об объекте оценки во всех аспектах, которые влияют на ценность рассматриваемого имущества.

2.1 Точное описание объекта оценки

Объект оценки представляет собой ... (необходимо сделать ХАРАКТЕРИСТИКУ ДОМОВЛАДЕНИЯ, т.е. провести точное описание объекта). В таблице 1 представлен краткий перечень показателей, и в зависимости от состава объекта и его характеристик необходимо преобразовать данную таблицу так, чтобы учесть все особенности объекта оценки.

Таблица 1.1 – Точное описание объекта оценки

Показатели	Характеристика показателя
1	2
Вид права	
Собственник	
Свидетельство о регистрации прав	
Существующие обременения	
Назначение земель	
Кадастровый номер	
Площадь дома	
Год постройки здания	
Техническое состояние	
Краткое описание	
Ближайшее окружение	
Текущее использование	

Объект оценки оснащен коммуникациями:

- отопление (котельная)
- газоснабжение
- электричество
- холодное и горячее водоснабжение
- септик

На момент проведения осмотра объект оценки находился в хорошем техническом и санитарном состоянии, эксплуатировался по назначению в качестве жилого помещения в целях проживания.

2.2 Анализ социально-экономического положения района (на примере Крымского района, т.к. большая часть обучающихся проживает на его территории)

Экономическое развитие муниципального образования Крымский район находится в тесной взаимосвязи с изменениями, происходящими как на региональном, так и на федеральном уровнях. Процесс маркетингового развития российской экономики оказал двойственное воздействие на социально-экономическую ситуацию в Крымском районе. С одной стороны, в 90-е годы XX века шел интенсивный процесс развала большинства коллективных хозяйств, предприятий (включая муниципальные), не приспособившихся к условиям деятельности в рыночной среде. С другой стороны, в результате открывшихся возможностей реализации предпринимательской способности стали возникать новые жизнеспособные формы экономического развития.

Растущая открытость российской экономики создала возможность привлечения зарубежных инвестиций, что позволило осуществлять техническое перевооружение и получать современные западные технологии производства продукции ряду предприятий (ОАО «Аврора», ООО «Союзвино», ЗАО «Системный алюминий», ЗАО «Прок»).

В настоящее время доля базовых отраслей экономики Крымского района (промышленность, сельское хозяйство, розничная торговля и платные услуги, строительство) в валовом региональном продукте составляет 1,8%. Реализация ряда инвестиционных проектов позволит увеличить вклад района в валовой региональный продукт Краснодарского края и, соответственно, России.

Крымский район имеет различные природные ресурсы. Инвестиционным потенциалом Крымского района являются месторождения

с запасами полезных ископаемых, таких как глинистое сырье для производства кирпича (запасов 2 410,3 тыс. м³), керамзита (запасов 5 715 тыс. м³); кремнистое сырье (запасов 87 661 тыс.м³), камни строительные (запасов 6 112 тыс.м³), пески стекольные (запасов 461 300 тыс.м³), пески силикатные (запасов 13 952 тыс. м³), пески кварцевые и другое.

Достаточно большое количество месторождений полезных ископаемых, имеющих на территории Крымского района, способствует созданию предприятий по производству строительных материалов, а также развитию кирпичного, керамзитового и стекольного производства.

2.3 Анализ рынка недвижимости (на примере Крымского района г. Крымска)

Крымский район - муниципальное образование в составе Краснодарского края Российской Федерации. Административный центр - город Крымск.

Крымский район расположен в юго-западной части Краснодарского края, он граничит с семью муниципальными образованиями края: Темрюкским, Славянским, Абинским, Красноармейским районами, городами Анапа, Новороссийск и Геленджик. Общая площадь его составляет 1,6 тыс. км². на севере граница района проходит по реке Кубань.

Территория Крымского района входит в две зоны: Прикубанскую наклонную равнину и область средневысоких гор западной части оконечности Большого Кавказа.

Территория Крымского района включает в себя: 1 городское поселение: Крымское - центр город Крымск и 10 сельских поселений:

Адагумское сельское поселение - центр хутор Адагум, Варениковское сельское поселение - центр станица Варениковская, Кеслеровское сельское поселение - центр хутор Павловский, Киевское сельское поселение - центр село Киевское, Мерчанское сельское поселение - центр село Мерчанское, Молдаванское сельское поселение - центр село Молдаванское,

Нижнебаканское сельское поселение - центр станица Нижнебаканская, Пригородное сельское поселение - центр хутор Новоукраинский, Троицкое сельское поселение - центр станица Троицкая, Южное сельское поселение - центр посёлок Южный.

Город Крымск является крупной железнодорожной и автомобильной артерией юга России, обеспечивающей выходы на морские порты и крупные курортные города Азово-Черноморского побережья.

Уникальны солено-щелочные родники: Святая рука в станице Неберджаевской (в июне 2005 года Патриарх Московский и Всея Руси Алексей II посетил святое место и молился во вновь построенной часовне во имя святителя Николая Чудотворца), Содовая поляна в станице Варениковской, целебный источник святого Феодосия Кавказского (его вода по вкусу и составу напоминает морскую воду, а отстоявшаяся грязь используется для лечения заболеваний опорно-двигательной системы). Целебная йодобромная грязь добывается и в районе действующего вулкана Шуго. В районе осуществляется добыча йодобромных вод и извлечение из них йода.

Численность населения города Крымска и Крымского района 126,9 тыс. человек. В экономике занято 44 тыс. чел. В муниципальном образовании Крымский район насчитывается 133 промышленных предприятия, 75 строительных организаций, 18 предприятий транспорта и связи и 209 предприятий розничной торговли. На территории района располагается 38 дошкольных учреждений, 7 учреждений дополнительного образования детей. В школах и учебных заведениях среднего профессионального образования обучаются более 20 тыс. учащихся.

В городе работают 2 научных учреждения: опытно-селекционная станция им. Н.И. Вавилова и Крымский НИИ химических средств защиты растений.

В Крымском районе четыре спортивных школы, два стадиона – "Витязь" и "Гигант", 39 спортивных залов. Стадион "Гигант", имеет 5

игровых полей, на которых проводятся отборочные игры чемпионата России по хоккею на траве и тренировочные сборы молодежной команды России по футболу. На территории района работают 72 учреждения культуры. Среди них Крымский краеведческий музей, 30 библиотек, 4 детские школы искусств и музыкальные школы, 32 клуба.

Крымский район – уникальный уголок Краснодарского края. Удивительно красивая природа от Прикубанской равнины и до средневысотных гор западной оконечности Большого Кавказа сочетается с огромным потенциалом природных ресурсов. Но самая главная особенность района заключается в удачном геополитическом положении. Крымский район для Краснодарского края был, есть и будет своеобразными воротами, крупнейшим перекрестком транспортных путей.

В настоящее время Крымск тихий, провинциальный городок, с улицами расцветающими весной сиренью, абрикосами и вишнями. Остатки Крымского укрепления сохранились здесь до сих пор. Примечательно, что улица, на которой сохранились останки крепости называется крепостная – конечно же названная так потому, что здесь стояла крепость, а не от слова «крепостные» т.к. основатели Крымска были свободные люди.

Основой экономики современного района является сельскохозяйственное производство. Уникальное винодельческое хозяйство России - винсовхоз «Саук-Дере», который располагает винохранилищем для выдержки марочных сухих вин емкостью около 1 млн. дал, ООО «Шато ле Гран Восток». Конгломерат «Крымский винный завод» и четыре виноградарских хозяйства производит высококачественную ликероводочную и винную продукцию. Большие запасы артезианской воды расположенные на территории Крымского района. Скважины ГУЛ ЮС «Троицкий групповой водопровод», расположенные в станице Троицкой, десятки лет снабжают лучшей на Кубани питьевой водой город Крымск, а также Новороссийск и Геленджик. Предприятие является пятым среди водоподающих предприятий

в России. Район богат природными ресурсами: нефть, йод, пески, инертные строительные материалы.

Путешественнику в Крымске будет интересны церковь Михаила Архангела, останки Крымской крепости, краеведческий музей, любителям рыбалки можно посоветовать Варнавинское водохранилище, расположенное к северо-западу от Крымска. В водохранилище ловится судак, лещ, тарань, толстолобик, рыбец, чехонь и др. Недалеко от Крымска находится вин-совхоз Саук-Дере, где собрана большая коллекция вин. Музей Крымска организует тематические экскурсии к дольменам, святым источникам, по историческим достопримечательностям Крымского района, очень интересный маршрут к грязевому вулкану Шуго.

Крымский район является одним из самых густонаселённых районов края. Включает в себя 90 населённых пунктов, одно городское и 10 сельских поселений, население - около 135 тысяч человек. На территории района работает 89 учреждений образования и 72 учреждения культуры, развитая сеть здравоохранения.

У района большие перспективы развития, всё больше людей стремятся обосноваться здесь на постоянное место жительства. В связи с этим в последнее время строится большое количество объектов недвижимости, как жилой, так и коммерческой. Это значит, что Крымский район ещё проявит себя как промышленный, сельскохозяйственный и туристический центр.

2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (ННЭИ)

Наилучшее и наиболее эффективное использование - это вероятное разумное и законное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое физически возможно, юридически обосновано, финансово осуществимо и приводит к наивысшей стоимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется для участка земли:

- свободного;
- с существующими улучшениями.

При окончательном выборе вариант наилучшего и наиболее эффективного использования оценщик должен руководствоваться следующими правилами:

- если стоимость недвижимости с улучшениями больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование недвижимости с улучшениями;
- если стоимость свободного участка превысит стоимость недвижимости с улучшениями, наилучшее и наиболее эффективное использование будет использование земли как свободной.

Согласование стоимости включает: отбор факторов и их увязку с принципами оценки; логические рассуждения и выводы, статистические и вероятностные показатели, окончательное заключение о стоимости.

Оформление отчета об оценке объекта недвижимости заключается в описании объекта оценки, обосновании результатов расчетов, изложении кратких выводов и составление сертификата оценки. В отчете должно содержаться сопроводительное письмо, сведения об оценщиках, ограничивающие условия и система допущений, нормативная и техническая литература, использованная для расчета. В отчете по оценке в виде приложения должны быть приведены исходные документы, представленные на оценку заказчиком. Если отчет по одному и тому же объекту выполняется постоянно (один раз в полгода), то во всех последующих отчетах должны быть ссылки на документы в исходном отчете.

Отчет может составляться:

- в виде письма;
- по краткой форме;
- полный отчет.

Отчет в виде письма составляется в том случае, когда потребителю требуется лишь величина стоимости объекта недвижимости и договор не предусматривает подтверждающих документов и расчетов. (Определение стоимости с целью предполагаемой покупки).

Отчет по краткой стандартной форме – используется для типовых случаев оценки (оценка рыночной стоимости недвижимости для подтверждения платежеспособности физического или юридического лица при выезде за границу).

В настоящем отчете объектом оценки является индивидуальный жилой дом (квартира). На основании свидетельства о праве собственности следует, что оцениваемый объект используется в соответствии с назначением – для проживания.

Основываясь на детальном анализе и принимая во внимание расположение объекта, физические условия и экономическую жизнеспособность проектов использования, следует считать, что наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки - текущее использование в качестве жилого помещения.

Дальнейшие расчеты по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились на основании данного значения.

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости объекта оценки различными методами

В практике оценки изначально принимают три основных подхода определяющие стоимость объекта недвижимости:

- затратный подход;
- сравнительный (рыночный) подход;
- доходный подход.

3.1 Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на принципе замещения: Рациональный покупатель не заплатит за данный объект недвижимости больше, чем ему обойдется аналогичный другой объект с подобными полезными свойствами.

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости принимает следующую форму:

$$C_p = C_i \pm K_i, \quad (1)$$

где C_i – цена продажи i -го сравнимого объекта недвижимости

K_i - величина корректировки цены продажи i -го сравнимого объекта недвижимости

Последовательность действий при сравнительном подходе:

1. выявление фактических продаж объектов аналогов на рынке
2. проверка информации о сделках
3. внесение поправок с учетом различий (руб., %)
4. согласование скорректированных цен объектов аналогов и стоимости для оцениваемого объекта.

Для выявления фактических продаж объектов аналогов, оценщик в качестве источников информации может рассматриваться региональные риэлтерские структуры, занимающегося куплей-продажей недвижимости государственной организации (БТИ).

После анализа рыночной ситуации, относящиеся к сделкам купли-продажи объектов недвижимости рассматриваемого типа необходимо определить единицу сравнения и основные показатели сравнения, существенно влияющие на стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

В качестве единиц сравнения можно выделить цены за:

1. 1 м² общей или полезной площади жилого, офисного или гостиничного здания коттеджа, дачи, квартиры т.д.;
2. Комнату, квартиру или объект недвижимости;

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен продажи сравнимых объектов недвижимости.

В зарубежной и отечественной оценочной практике выделяют 9 основных элементов сравнения:

1. Переданные права собственности на недвижимость;
2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости;
3. Условия продажи (чистота сделки);
4. Динамика сделок на рынке (дата продажи);
5. Место положения;
6. Физические характеристики;
7. Экономические характеристики;
8. Отклонения от целевого использования;
9. Наличие движимого имущества.

Таблица 3.1– Информация по сделкам купли-продажи

Характеристика	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		1	2	3
1	2	3	4	5
Местоположение				
Вид права на земельный участок				
Категория земель				
Вид разрешенного использования				
Площадь земельного участка, кв.м.				
Вид права на жилой дом				
Площадь жилого дома, кв.м.				
Этажность				
Материал постройки				

Внутренняя планировка				
Высота потолка				
Количество комнат				
Год постройки				
Наличие (отсутствие) коммуникаций в жилом доме				
Условия продажи				
Время продажи				
Благоустройство				
Источник информации				
Цена продажи, руб.				

Последовательность и измерение корректировок. Необходимо соблюдать указанную очередность первых четырех элементов сравнения. Последующие корректировки могут быть выполнены в любом порядке. Допустимы корректировки, как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в % и денежных суммах.

Методы выполнения корректировок:

1. Метод парных продаж;
2. Экспертный метод;
3. Статистический метод;
4. Стоимостной метод;

Основное правило корректировок - корректируется цена продажи объекта аналога, а оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам. Если по какому-то ценообразующему фактору сопоставимый объект превосходит оцениваемый, то цена его продажи должна быть уменьшена на величину вклада этого фактора и наоборот.

В курсовой работе воспользуемся экспертным методом. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных,

составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Теперь можно последовательно определить величины корректировок соблюдая при этом очередность первых четырех элементов сравнения.

Таблица 3.2 – Расчет корректировок

Характеристики	Оцени- ваемый объект	Объекты-аналоги		
		1	2	3
1	2	3	4	5
Цена продажи, руб.	опреде- ляется			
1. Корректировка на имущественные права, %				
Скорректированная величина, руб.				
2.Корректировка на финансовые условия, %				
Скорректированная величина, руб.				
3.Корректировка на условия продажи, %				
Скорректированная величина, руб.				
4.Корректировка на время продажи, %				
Скорректированная величина, руб.				
5.Корректировка на местоположение, %				
Скорректированная величина, руб.				
6.Корректировка на площадь, %				
Скорректированная величина, руб.				
7.Корректировка на этажность, %				
Скорректированная величина, руб.				
8.Корректировка на материал постройки, %				
Скорректированная величина, руб.				
9.Корректировка на внутреннюю планировку, %				
Скорректированная величина, руб.				
10.Корректировка на потолки, %				
Скорректированная величина, руб.				
11.Корректировка на количество комнат, %				
Скорректированная величина, руб.				

12.Корректировка на год постройки, %				
Скорректированная величина, руб.				
13.Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций в жилом доме, %				
Скорректированная величина, руб.				

Обоснование корректировок:

1. Корректировка на имущественные права (право собственности на земельный участок и жилой дом) отсутствует, т.к. все объекты аналоги и оцениваемый объект имеют одинаковый набор прав (владеть, пользоваться, распоряжаться). Если один из земельных участков находится в аренде, необходимо внести корректировку на стоимость права выкупа земельного участка, которая составляет 10-ти кратный размер ставки земельного налога. (ст.10 Закона Краснодарского края №532-КЗ от 05.11.2002г. «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае»).

2. Корректировка на финансовые условия отсутствует, т.к. условия финансового расчета – рыночные (за счет собственных средств покупателя на дату продажи). В случае получения покупателем кредита у финансовой структуры на покупку объекта, ипотечного кредита или предоставления покупателю рассрочки, необходимо внести корректировки. В их качестве могут быть темпы роста инфляции, ставки по кредитам.

3. Корректировка на условия продажи отсутствует, т.к. в данных сделках нет отклонений от рыночных условий продажи. Если имеются отклонения, связанные с нетипичной мотивацией приобретателя объекта недвижимости (родственные связи, деловые отношения, срочность продажи), необходимо отразить эти различия в сделках в виде корректировки на условия продажи.

4. Корректировка на время продажи отсутствует, т.к. для сравнения подобраны объекты-аналоги проданные в текущем месяце. Если подобраны объекты-аналоги, сделки по которым проведены более месяца назад в качестве коэффициента можно использовать уровень инфляции в месяц.

5. Корректировка на местоположение объектов отсутствует, т.к. объекты-аналоги расположены в том же районе города, что и объект оценки. Если объекты-аналоги и оцениваемый объект расположены в разных районах города, необходимо учитывать разницу цен в зависимости от местоположения.

6. Корректировку на площадь считаем по формуле:

Сан. – площадь объекта – аналога

Соб. оц. – площадь объекта оценки

Корректировка на местоположение.

Корректировки на этажность, материал постройки, внутреннюю планировку, высоту потолков, количество комнат, на наличие коммуникаций, внутреннюю отделку, год постройки делается аналогично выше приведенным.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта, при этом необходимо:

1. Проверить использованные для расчета данные и их скорректированную величину;

2. Провести согласование скорректированных величин путем расчета средневзвешенной величины.

Наибольший удельный вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки.

Удельный вес может быть рассчитан на основании количества внесенных поправок, т.к. каждая внесенная поправка снижает точность расчетов. Поэтому наиболее близким аналогом, к которым было внесено

минимальное значение поправок нужно присваивать, наибольший удельный вес.

Удельный вес рассчитывается по формуле:

где
$$(3)$$

Уд. вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога

N_i – количество внесенных поправок в стоимость i – го сопоставимого объекта изменивших его стоимость

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта.

Расчет скорректированных цен произведен в таблице 3.3

Таблица 3.3 – Расчет согласования скорректированных цен

Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		1	2	3
1	2	3	4	5
Скорректированная цена, руб.				
Количество внесенных поправок				
Удельный вес значения				
Средневзвешенная цена, руб.				

Вывод: рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом равна ...000000 (0 миллион 0 тысяч 0) рублей.

3.2 Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствует стоимости этого объекта. 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 существующем состоянии.

В зависимости от способа воспроизведения зданий и сооружений различают их восстановительную стоимость: стоимость воспроизводства и стоимость замещения.

Стоимость воспроизводства - это денежное выражение затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичному объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения – это денежное выражение затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость здания выражают 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.

Исходя из них на практике чаще отдают предпочтение учету затрат на воссоздание копии оцениваемого здания или сооружения.

Применяют затратный метод когда:

1. Оцениваются новые или недавно построенные объекты;
2. Необходимо определить ННЭИ;
3. Для оценки объектов незавершенного строительства;
4. Для оценки налогообложения;
5. Для оценки в целях страхования;

6. Для итогового согласования стоимости;

Оценка объектов недвижимости затратным методом включает следующие этапы:

1. Определение полной стоимости воспроизводства или стоимости замещения оцениваемого здания;
2. Расчет износа;
3. Оценка рыночной стоимости земельного участка;
4. Расчет итоговой стоимости объекта затратным подходом;

Базовая формула затратного подхода к оценке стоимости объекта недвижимости имеет вид:

$$V = V_{з.у.} + V_{воспр.} - U, \text{ где} \quad (4)$$

$V_{з.у.}$ – стоимость земельного участка

$V_{воспр.}$ – стоимость воспроизводства улучшения

U – износ объекта оценки

3.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки

Для расчета восстановительной стоимости объекта оценки понадобится технический паспорт, кадастровый паспорт и сборник УПВС (всего сборников 37, нужно выбрать необходимый) 1969 года.

В рамках затратного подхода рыночная стоимость жилого помещения рассчитана методом сравнительной единицы. Информация взята из сборника №28 «Укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов» от 1969 года, в котором укрупненные показатели составлены в нормах, ценах и тарифах, введенных в строительстве с 1 января 1969 года.

Расчет произведем на примере:

Объем оцениваемого кирпичного здания равен 242,4 м³, группа капитальности II. Определить группу капитальности оцениваемого объекта недвижимости можно по Приложениям №3,4 Общей части к сборникам

УПВС зданий и сооружений для переоценки основных фондов. Необходимо также учесть, что в общей части можно отследить распределение отдельных частей территории СССР на территориальные пояса и климатические районы для переоценки основных фондов. Краснодарский край относится ко второму территориальному поясу и третьему климатическому району, поэтому поправочный коэффициент по климатическому району составляет 0,95 (таб.1, технической части УПВС №28), так как Укрупненные показатели восстановительной стоимости жилых зданий рассчитаны за 1 куб.м. строительного объема для условий II климатического района по 10 территориальным поясам.

Коэффициент на высоту комнат в оцениваемом объекте 1,0 (таб.2, технической части УПВС №28). В этой таблице рассчитаны поправочные коэффициенты, отражающие отклонение стоимости объекта за счет изменений от принятой расчетной высоты, равной 3 метра.

Коэффициент на размер жилой площади 0,97 (таб.3, технической части УПВС №28). Различные размеры жилой площади в оцениваемых объектах требуют применения различных поправочных коэффициентов.

Поправочный коэффициент на архитектурное оформление фасада 1,028 (таб.4, технической части УПВС №28). При наличии у оцениваемых жилых зданий фасадов полностью оштукатуренных цементно-известковыми растворами их табличную стоимость следует увеличивать на проценты, указанные в таблице 4. Для дальнейших расчетов проценты из таблицы необходимо перевести в поправочный коэффициент.

При наличии у оцениваемых зданий других, не отмеченных в конструктивной характеристике особенностей (планировочных, конструктивных и т.п.), к стоимости применяются следующие поправочные коэффициенты:

1. При отсутствии специальных помещений кухонь в квартирах всего здания – 0,85;

2. При наличии совмещенных санитарных узлов (за исключением домов с совмещенными санитарными узлами в малометражных однокомнатных квартирах) – 0,98;
3. При отсутствии мусоропроводов в домах, где предусмотрен лифт – 0,98.

В соответствии с методикой, приведенной в технической части к сборнику УПВС №28, восстановительная стоимость такого дома, согласно таблице 1 сборника УПВС №28 равна 28,5 руб. за 1 куб.м. (выбрано значение на пересечении показателей территориального пояса и простой или улучшенной отделки, соответствующей определенному объему зданий: 500 куб.м., 1000 куб.м., 2000 куб.м., 3000 куб.м.). Простая отделка предусматривает штукатурку стен и потолков, клеевую окраску или оклейку простыми обоями, окраску панелей в кухнях и санузлах (душевых, мыльных) масляной краской, полы в комнатах, коридорах и кухнях дощатые с окраской, а в санузлах и на лестничных маршах цементные или асфальтовые, ступени бетонные и железобетонные. Повышенная (улучшенная) отделка предусматривает штукатурку, окраску, оклейку обоями повышенного качества, облицовку панелей в санузлах, душевых, мыльных керамической плиткой, полы в комнатах и коридорах паркетные, на кухнях дощатые с линолеумом, в санузлах и на лестничных площадках из керамической плитки или террасиновые, ступени железобетонные, мозаичные.

В случае отсутствия одного из видов благоустройства здания, восстановительную стоимость следует уменьшить в следующих процентах:

- отсутствие центрального отопления – 7,6%

Выраженные в процентах поправки понижающие стоимость оцениваемого здания преобразуем в общий понижающий коэффициент:

$$\frac{100 - 7,6}{100} = 0,924$$

0,924 – это понижающий коэффициент

При наличии других разновидностей благоустройства стоимость здания следует увеличить в следующих процентах:

- наличие газоснабжения +1,4%

-ванны с газовыми колонками +3,6%

Выраженные в процентах поправки повышающие стоимость оцениваемого здания преобразуем в общий повышающий коэффициент:

1,05 – это повышающий коэффициент

Перемножаем понижающие коэффициенты с целью получения единого понижающего коэффициента для оцениваемого здания:

$$0,95 \times 0,97 \times 0,924 = 0,851$$

Перемножаем повышающие коэффициенты с целью получения единого повышающего коэффициента для оцениваемого здания:

$$1 \times 1,028 \times 1,05 = 1,08$$

Вычислим восстановительную стоимость объекта по формуле:

$$С_{воспр. д.} = V_{об. оц.} \times Ц_{1м^3} \times K_{пон.} \times K$$

где (5)

С_{воспр.д.} – стоимость воспроизводства дома;

V_{об.оц.} – объем объекта оценки;

Ц_{1м³} – цена за 1м³;

K_{пон.} – понижающий коэффициент;

K_{пов.} – повышающий коэффициент;

С_{воспр.д.} = 242,4 × 28,5 × 0,851 × 1,08 = 6349,4 руб. (в ценах 1969 года)

Чтобы перевести полученную стоимость к уровню цен по состоянию на IV квартал 2014 года используются коэффициенты:

- 1,2 - индекс перехода сметных цен 1969 года к 1984 года;

- 1,04 - территориальный коэффициент для Краснодарского края;
- 1,59 - индекс перехода от сметных цен 1984 года к 1991г.;
- 7,79- коэффициент перехода от уровня цен 1991г. к ценам 2001г.;
- 5,39- индекс перехода от сметных цен 2001г. к 2015 г. (кирпич);
- 1,35 - это прибыль предпринимателя.

$$S_{воспр} = 6349,4 \times 1,2 \times 1,04 \times 1,59 \times 7,79 \times 5,59 \times 1,35 = 740674 \text{ руб.}$$

3.2.2 Определение совокупности износа оценки

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального покупателя и выражается в снижении со временем стоимости под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность здания и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и будущему использованию связанные с жизнедеятельностью человека. Кроме того на стоимость недвижимости в наименьшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, положением ограничений на определенное использование зданий.

В зависимости от причин вызывающих обесценивание объекта недвижимости выделяют следующие виды износа:

1. Физический
2. Функциональный
3. Внешний

Износ в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете.

Оценочный износ – это один из основных параметров позволяющих рассчитать стоимость объекта оценки на конкретную дату.

Физический износ – это постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико – эксплуатационных качеств объекта под

воздействием природно – климатических, а также жизнедеятельности человека.

Функциональный износ – это потеря стоимости в результате несоответствия объемно – планировочного или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование необходимое для нормальной эксплуатации сооружений в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Внешний износ – это обесценивание объектов, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды:

- рыночной ситуации
- накладываемых сервитутов на определенное использование объекта недвижимости
- изменение окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения.

Для расчета физического износа применяется метод наблюдения. Он основан на процедуре визуального осмотра конструктивных элементов объекта оценки. На основе полученных фактических данных подготавливается заключение в виде процентной поправки вычитаемой из стоимости воспроизводства или замещения оцениваемого объекта. Для этого в качестве ориентира оценщик может воспользоваться таблицей для оценки физического износа. Функциональный износ теоретически представляет собой разницу между величинами восстановительной стоимости здания и стоимости его замещения.

В методе разбиения износ подлежит дифференцированной оценки по видам (устранимый и неустранимый) и генерирующим его факторам.

В частности, исходя из техники расчетов, устранимый функциональный износ оценивается, по трем группам факторов которые обусловлены:

1. Недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик

2. Потребностями в замене или модернизации элементов
3. Переизбытков отдельных элементов, так называемых сверх улучшений.

По отношению к оцениваемому объекту функциональный износ равен 0%.

Внешний износ при расчетах также не учитывался, т.к. рыночная среда, состояние района, местоположение объекта в районе, а также ближайшее окружение, учитывая анализ рынка и местоположение оцениваемого имущества, отрицательного влияния на стоимость объекта не оказывают.

При определении общего накопленного износа используется кумулятивная модель расчета износа. Общая формула определения накопленного износа имеет следующий вид:

$$U = U_{\text{физ.}} + U_{\text{функц.}} + U_{\text{внеш.}}, \text{ где} \quad (6)$$

U – общий накопленный износ;

$U_{\text{физ.}}$ – физический износ объекта оценки;

$U_{\text{функц.}}$ – функциональный износ объекта оценки;

$U_{\text{внеш.}}$ – внешний износ объекта оценки;

Величина накопленного физического износа объекта недвижимости может быть определена на основании правил оценки физического износа зданий и сооружений и визуального осмотра.

Таблица 3.4 – Определение физического износа здания

Физический износ	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций здания	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Очень хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные. Отсутствуют трещины в покрытиях и потолке.

21-40	Хорошее	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные. На потолках возможны волосяные трещины на ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Удовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков нарушенной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельное отставание покрытия пола (паркет, плитка). Большое число повреждений ступеней.
61-80	Неудовлетворительное	Имеются различные трещины неизвестного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение, и отсутствие покрытий пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число повреждений ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Аварийное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы проемы, трещины в перемычках, простенках и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонениями. Заметны прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в брусках узлах. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Оценка недвижимости: учеб. пособие / под редакцией заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук профессора А.Г.Грязновой, доктора экономических наук профессора М.А.Федотовой «Финансы и статистика», - М.

По таблице физического износа здания составляет 23%.

Функциональный и внешний износы равны 0%. Таким образом, совокупный износ составляет 23%, в денежном выражении составит:

$$740674 \times 0,23 = 170355 \text{ руб.}$$

3.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом (данный пункт работы рассчитывается в том случае, если объектом оценки является частный дом)

Стоимость земельного участка определяется по выкупной цене:

$$S_{\text{зем.уч.}} = \text{Кад.ст-ть} \times \text{Став.зем.нал.} \times 10, \text{ где} \quad (7)$$

$S_{\text{зем.уч.}}$ – стоимость земельного участка;

Кад.ст-ть – кадастровая стоимость;

Став.зем.нал. – ставка земельного налога;

10 – коэффициент увеличения ставки земельного налога в населенных пунктах Краснодарского края.

Расчет произведен на примере:

Кадастровая стоимость, указанная в паспорте земельного участка составляет 1238525 руб. Исходя из этого, стоимость земельного участка составляет:

$$S_{\text{зем.уч.}} = 1238525 \times 0,0015 \times 10 = 18578 \text{ руб.}$$

Пользуясь базовой формулой затратного подхода к оценке, стоимости объекта недвижимости определяем стоимость недвижимости:

$$V = 740674 - 170355 + 18578 = 588897 \text{ руб.}$$

Вывод: рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом равна 588897 (пятьсот восемьдесят восемь тысяч восемьсот девяносто семь) рублей.

3.3 Доходный подход

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, т.е. покупатель недвижимости, приобретает

приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. То есть, рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом перспективы его продажи.

Доходный подход в данном случае не использовался, т.к. расчеты, полученные при использовании данного подхода отражают ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности.

В данном случае объект оценки жилой дом, цель приобретения которого – проживание, а не извлечение дохода (индивидуальные жилые дома в чистом виде не являются объектами доходной недвижимости). Использование многих параметров определяемых экспертно в доходном подходе снижают достоверность определяемого значения стоимости, поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

3.4 Согласование результатов

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и тем самым выработка единой стоимостной оценки. Преимуществом каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости по следующим критериям является:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
2. Тип качества и обширность информации, на основе которых проводится анализ;
3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
4. Способность учитывать специфические особенности объекта,

влияющие на его стоимость: местоположение, размер, потенциальная доходность.

Применяя различные подходы к оценке стоимости объекта, были получены результаты, приближенные друг к другу. При определении окончательной стоимости учитывается цель оценки и наличие исходных данных по каждому методу. Результаты согласования сведены в таблице

Таблица 3.5 – Согласование результатов

п/п	Подход к оценке	Полученный результат, полученный при использовании данного подхода к оценке	Вес каждого подхода в окончательной величине стоимости, %	Стоимость каждого используемого подхода при определении рыночной стоимости
1	Затратный			
2	Сравнительный			
3	Доходный	Мотивированный отказ		
	Итого:			

Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимого имущества расположенного по адресу: РФ, _____ по состоянию на _____ 2016г. составляет 000000 (0 миллион 0 тысяч 0) рублей.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации
2. Земельный кодекс Российской Федерации
3. Налоговый кодекс Российской Федерации
4. Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", в редакции Федерального закона от 21.07.2014г. №225-ФЗ
5. Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007г. года № 256
6. Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007г. года № 255
7. Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007г. года № 254
8. Федеральный стандарт оценки №4 "Определение кадастровой стоимости объектов оценки (ФСО №4)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 22.10.2010г. года № 508
9. Федеральный стандарт оценки №5 "Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 04.07.2011г. года № 328
10. Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611
11. Федеральный закон №122-ФЗ от 21.07.1997г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в редакции Федерального закона от 13.07.2015г. №259-ФЗ

12. Закон Краснодарского края №532-КЗ от 05.11.2002г. «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае», в редакции Федерального закона от 06.03.2014г. №2923-КЗ

13. "Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов" ГОСТ Р 6.30-97" (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 №273)

14. Ванданимаева О.М., Дронов П.В., Ивлиева Н.Н. Оценочная деятельность. Оценка стоимости имущества. Кн.2: учебное пособие, М.:Маркет ДС, 2009. – 728с.

15. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. Учебник - 2-е изд., переработанное и дополненное, М. 2010. 560 с.

16. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А., Есипов В.Е, Мирзажанов С.К. Оценка недвижимости: учебное пособие М.:КНОРУС, 2010. – 752с.

17. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие Е.Н. Иванова, под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой М.:КНОРУС, 2010. –344.

18. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.