

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Магнитогорский государственный технический университет им. Г.И.Носова»
Многопрофильный колледж



МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ

ПМ. 04 Определение стоимости недвижимого имущества

МДК.04.01 Оценка недвижимого имущества
для студентов специальности
21.02.05 Земельно-имущественные отношения
базовой подготовки

Магнитогорск, 2020

ОДОБРЕНО

Предметно-цикловой комиссией
«Экономики, товароведения
и земельно-имущественных отношений»
Председатель Ю.Н. Заиченко
Протокол №6 от 17.02.2020 г.

Методической комиссией
Протокол №3 от 26.02.2020 г.

Разработчик:

преподаватель ФГБОУ ВО «МГТУ им. Г.И. Носова» МпК Ю.Н. Заиченко

Методические указания по выполнению курсовой работы разработаны на основе рабочей программы ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества

Содержание курсовой работы ориентировано на формирование общих и профессиональных компетенций по программе подготовки специалистов среднего звена по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения: МДК.04.01 Оценка недвижимого имущества.

ВВЕДЕНИЕ

Настоящие методические указания предназначены для студентов очной и заочной формы обучения в качестве регламентирующего материала по выполнению и предоставлению курсовой работы по профессиональному модулю ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества для специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения.

Выполнение курсовой работы рассматривается как вид учебной деятельности по профессиональному модулю профессионального учебного цикла и реализуется в пределах времени, отведенного на его изучение (ФГОС п. 7.8).

Выполнение студентом курсовой работы по профессиональному модулю проводится с целью:

- систематизации и закрепления полученных теоретических знаний и практических умений по междисциплинарному курсу;
- углубления теоретических знаний в соответствии с заданной темой;
- формирования умений применять теоретические знания при решении поставленных задач, использовать справочную, нормативную и научно-техническую литературу (формирование профессиональных компетенций);
- формирование общих и профессиональных компетенций – развитие творческой инициативы, дисциплинированности, целеустремленности, аккуратности, самостоятельности, ответственности и организованности;
- подготовка к государственной итоговой аттестации (ГИА).

1 Общие положения

В соответствии с Рабочей программой ПМ. 04 Определение стоимости недвижимого имущества МДК.04.01 Оценка недвижимого имущества предусмотрено выполнение курсовой работы.

Курсовая работа является одним из основных видов учебной деятельности и формой контроля учебной работы студентов. Продолжительность выполнения курсовой работы – 20 часов. Курсовая работа осуществляется на заключительном этапе изучения МДК.04.01 Оценка недвижимого имущества, ПМ. 04 Определение стоимости недвижимого имущества, в ходе которого формируются умения, ПК и ОК при решении задач, связанных со сферой профессиональной деятельности будущих специалистов.

Курсовая работа выполняется после изучения теоретической части ПМ. 04 Определение стоимости недвижимого имущества. В результате выполнения курсовой работы, Вы будете уметь:

уметь:

- оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;
- собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;
- производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;
- обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки;
- подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;
- определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;
- руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки;

Содержание курсовой работы ориентировано на формирование

общих компетенций:

ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.

ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.

ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.

ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.

ОК 5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.

ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.

ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.

ОК 9. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.

ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.

профессиональных компетенций:

ПК 4.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичным объектам.

ПК 4.2. Производить расчёты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.

ПК 4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и составлять обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.

ПК 4.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.

ПК 4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.

ПК 4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

Курсовая работа по профессиональному модулю выполняется в сроки, определённые рабочим учебным планом по программе подготовке специалистов среднего звена.

Процесс выполнения курсовых работ включает следующие этапы:

- Изучение настоящих методических указаний.
- Выбор темы и её согласование с руководителем.
- Формулировка цели и составление плана.
- Подбор, изучение и анализ содержания источников.
- Сбор и обобщение материалов.
- Разработка практической части, формулировка выводов.
- Оформление списка использованных источников.
- Подготовка к защите и защита курсовой работы.

Контроль за выполнением разделов КР осуществляется преподавателем, заведующим отделением.

Тема курсовой работы может быть определена как «Отчет об оценочной стоимости недвижимого имущества». В качестве недвижимого имущества может быть представлен объект, который обучающиеся выбирают самостоятельно. Это может быть и индивидуальный жилой дом и земельный участок или квартира (независимо от площади и количества комнат). Тогда тема может звучать следующим образом: «Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (индивидуального жилого дома и земельного участка), расположенного по адресу:....», или «Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества- двухкомнатной квартиры общей площадью..., расположенной по адресу:....» и т.д.

2 Структура курсовой работы

Структура курсовой работы включает пояснительную записку.

Текстовый документ курсовой работы должен включать в указанной последовательности следующие элементы:

- титульный лист (приложение В);
- задание;
- содержание;
- введение;
- основная часть;
- заключение;
- список использованных источников.

Объем текстового материала определяется заданием руководителя.

Форма титульного листа приведена в приложении В.

Рекомендуемая форма листа задания приведена в приложении Г.

3 Требования к оформлению пояснительной записки

Пояснительная записка является неотъемлемой частью работы.

Пояснительная записка курсовой работы включает:

- введение, в котором раскрывается актуальность и значение темы, формулируется цель выполнения курсовой работы;
- исходные данные для выполнения курсовой работы;
- разделы курсовой работы;
- заключение
- список использованных источников;
- приложения.

Примерные разделы, подразделы, пункты, подпункты курсовой работы определены в приложении А.

Структура содержания курсовой работы определяется выбранным объектом, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является потенциальный (виртуальный) оценщик, подготовивший отчет (выбранный студентом), при условии выполнения п.8 "Требования к отчету об оценке" (ФСО N 3)".

4 Требования к оформлению и изложению текста курсовой работы

4.1 Общие требования к изложению и оформлению курсовой работы

Текст излагается кратким четким языком. Терминология и обозначения должны соответствовать установленным стандартам, а при отсутствии стандартов - общепринятым профессиональным нормам.

Пояснительная записка должна быть оформлена в печатном виде и сброшюрована.

Страницы, включая иллюстрации и таблицы, должны соответствовать формату А4 (210x297 мм) по ГОСТ 9327. Текст должен быть выполнен с одной стороны листа белой бумаги печатным способом на печатающих или графических устройствах вывода ЭВМ (компьютерная распечатка). Распечатка выполняется через 1 или 1,5 интервал, основной шрифт TimesNewRoman, предпочтительный размер шрифта 12, цвет – черный.

Текст пояснительной записки следует выполнять, соблюдая размеры полей: левое – 20 мм, правое – 10 мм, верхнее – 20 мм, нижнее – 20 мм., абзацный отступ – 1, 25.

Опечатки, опiski, графические неточности, обнаруженные в процессе выполнения пояснительной записки, допускается исправлять подчисткой или закрашиванием белой краской и нанесением на том же месте исправленного текста машинописным способом или черными чернилами – рукописным способом.

Качество текста, иллюстраций, таблиц и распечаток с компьютера должно удовлетворять требованию их однозначного прочтения и воспроизведения.

Текст пояснительной записки следует делить на разделы, подразделы, пункты. Пункты, при необходимости, могут быть разделены на подпункты.

Каждый раздел текста рекомендуется начинать с новой страницы.

Разделы должны иметь порядковые номера, обозначенные арабскими цифрами и записанные с абзацного отступа. Подразделы должны иметь нумерацию в пределах каждого раздела, пункты – в пределах подраздела, подпункты – в пределах пункта.

Если раздел или подраздел состоит, соответственно, из одного подраздела или пункта, то этот подраздел или пункт нумеровать не следует. Точка в конце номеров разделов, подразделов, пунктов, подпунктов не ставится. Если заголовок состоит из двух предложений, их разделяют точкой.

Количество номеров в нумерации структурных элементов документов не должно превышать четырех.

Внутри пунктов или подпунктов могут быть приведены перечисления.

Перед каждым перечислением следует ставить дефис или, при необходимости, ссылки в тексте документа на одно из перечислений, строчную букву (за исключением ё, з, о, г, ь, й, ы, ь), после которой ставится скобка. Для дальнейшей, детализации перечислений необходимо использовать арабские цифры, после которых, ставится скобка, а запись производится с абзацного отступа.

Каждый пункт, подпункт и перечисление записывается с абзацного отступа.

Заголовки разделов, подразделов и пунктов следует начинать с абзацного отступа без точки в конце, не подчеркивая. Заголовки разделов следует писать прописными буквами, заголовки подразделов – с прописной буквы. В начале заголовка помещают номер соответствующего раздела, подраздела, либо пункта. Переносы слов в заголовках не допускаются. Если заголовок состоит из двух предложений, их разделяют точкой.

Расстояние между заголовком и текстом должно быть равно удвоенному межстрочному расстоянию; между заголовками раздела и подраздела – одному межстрочному расстоянию.

Страницы пояснительной записки следует нумеровать арабскими цифрами, соблюдая сквозную нумерацию по всему тексту. Номер страницы без точки проставляют в центре нижней части листа. Шрифт, используемый для обозначения номера страницы, аналогичен основному шрифту (TimesNewRoman), предпочтительный размер шрифта 10, цвет – черный.

Примерное содержание некоторых пунктов и подпунктов курсовой работы приведены в приложении Б.

Данное содержание некоторых элементов можно считать рекомендуемым, и использовать полностью или частично, например формы некоторых таблиц.

4.2 Требования к структурным элементам курсовой работы (ведение и заключение)

Введение кратко характеризует актуальность и социальную значимость темы, степень её разработанности в отечественной и мировой теории и практике, цели и задачи, объект и предмет, базу исследования, методы сбора и обработки информации.

Слово «ВВЕДЕНИЕ» записывается в виде заголовка, симметрично тексту, прописными буквами.

В «Заключении» раскрывается значимость рассмотренных вопросов, приводятся выводы, характеризующие итоги проделанной работы, могут излагаться предложения и рекомендации по полученным результатам и дальнейшему развитию темы.

Слово «ЗАКЛЮЧЕНИЕ» записывается в виде заголовка, симметрично тексту, прописными буквами.

4.3 Построение таблиц

Таблицы применяют для лучшей наглядности.

Таблица помещается в тексте сразу же за первым упоминанием о ней или на следующей странице. Таблицы, за исключением приведенных в приложении, нумеруются в пределах каждого раздела. В этом случае номер таблицы состоит из номера раздела и порядкового номера таблицы в пределах раздела, разделенных точкой. Допускается сквозная нумерация таблиц арабскими цифрами по всей курсовой работе

На все таблицы документа должны быть приведены ссылки в тексте документа, при ссылке следует писать слово «таблица» с указанием ее номера.

Название таблицы, при его наличии, должно отражать ее содержание, быть точным, кратким. Название таблицы помещают над таблицей после ее номера через тире, с прописной буквы (остальные строчные), без абзацного отступа. Надпись «Таблица...»

пишется над левым верхним углом таблицы и выполняется строчными буквами (кроме первой прописной) без подчеркивания.

4.4 Оформление формул

Формулы следует выделять из текста в отдельную строку. Выше и ниже каждой формулы или уравнения должно быть оставлено не менее одной свободной строки.

Формулы должны приводиться в общем виде с расшифровкой входящих в них буквенных значений. Буквы греческого, латинского алфавитов и цифры следует выполнять с помощью компьютерного набора и команды MicrosoftEquation 3.0. Высота букв и цифр должна быть в пределах 5-7 мм.

Формулы выполняются. Если уравнение или формула не умещается в одну строку, то оно должно быть перенесено после знака равенства (=) или после знаков плюс (+), минус (-), умножения (\cdot), деления (:), или других математических знаков, причем этот знак повторяют в начале следующей строки. При переносе формулы на знаке, символизирующем операцию умножения, применяют знак « \times ».

Пример –

$$(\sqrt{a} + b + \sqrt[3]{a} + \sqrt[3]{ab} - 0,5a + 2b)(a - \epsilon)(\sqrt{a - \epsilon} - 3c) + 5c + 2a\epsilon - 4c\sqrt[3]{(a - c)(c + \epsilon)} \times c - 5a\epsilon = 3a\epsilon c \quad (5.1)$$

где a , b , c – коэффициенты.

Нумерация формул в пояснительной записке, за исключением приложения, должна быть сквозная. Номера обозначают арабскими цифрами, которые записывают на уровне формулы справа в круглых скобках.

4.5 Оформление иллюстраций

Количество иллюстраций, помещаемых в курсовой работе, должно быть достаточным для раскрытия содержания. Иллюстрации (чертежи, графики, схемы, компьютерные распечатки, диаграммы, фотоснимки и т.п.) следует располагать непосредственно после текста, в котором они упоминаются впервые, или на следующей странице. Иллюстрации могут быть в компьютерном исполнении, в том числе и цветные.

Все иллюстрации именуется в тексте рисунками и нумеруются в пределах каждого раздела или сквозной нумерацией (предпочтительнее в курсовой работе).

5 Список использованных источников

Список использованных источников должен содержать сведения об источниках информации, использованных при составлении текста работы. Список использованных источников указывается в соответствии с действующими нормами для научно - технической литературы.

Сведения о книгах (учебники, справочники и др.) должны включать: фамилию и инициалы автора, заглавие книги (без кавычек), год издания, объём в страницах.

Заголовок «СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ» записывают симметрично тексту (выравнивание по центру), прописными буквами.

В список включают все источники информации, на которые имеются ссылки в работе. Источники в списке нумеруют арабскими цифрами без точки либо в алфавитном порядке.

6 Приложение

В приложения рекомендуется включать материалы иллюстрационного и вспомогательного характера, например фотографии оцениваемого объекта или правоустанавливающие документы.

Приложения могут быть обязательными, рекомендуемыми и справочными. Статус приложения определяет студент-автор.

На все приложения в тексте должны быть даны ссылки. Приложения располагают и обозначают в порядке ссылок на них в курсовой работе.

Каждое приложение следует начинать с новой страницы с указанием наверху по середине страницы слова «ПРИЛОЖЕНИЕ» и его обозначения, а под ним в скобках для обязательного приложения пишут слово «обязательное», «рекомендуемое» или «справочное».

Приложение должно иметь заголовок, который записывают симметрично относительно текста (выравнивание по центру), прописными буквами отдельной строкой. Приложения обозначают заглавными, буквами русского алфавита, начиная с А, за исключением букв Ё, З, Й, О, Ч, Ъ, Ы, Ь.

7 Защита курсовой работы

В процессе подготовки к защите студент готовит доклад на 5 минут. В докладе должно быть раскрыто содержание курсовой работы, раскрыты главные положения, больше половины доклада должно быть посвящено практической части, заканчивается доклад выводами и предложениями.

8 Критерии оценки курсовой работы

Курсовая работа оценивается по пятибалльной системе.

Оценка уровня сформированности профессиональных и общих компетенций во время подготовки и защиты курсовой работы по профессиональному модулю определяется руководителем по универсальной шкале оценки образовательных достижений, которые включают в себя основные показатели оценки результатов.

Таблица 1 - Оценка образовательных достижений студента (ки)

Код и наименование компетенций	Код и наименование ОПОР (основных показателей оценки результата)	Оценка (положительная – 1/ отрицательная – 0)		
		Выполнение КР	Защита КР	Интегральная оценка ОПОР как результатов выполнения и защиты КП (КР)
ПК 4.1 Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах	ОПОР 4.1.1 Выбор источника информации об объекте оценки и аналогичных объектах			
	ОПОР 4.1.2 Подбор и обработка необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах			
	ОПОР 4.1.3 Оценивание достаточности информации			
ПК 4.2 Производить расчеты по оценке	ОПОР 4.2.1 Выбор алгоритма расчетов в рамках каждого подхода			

объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки	ОПОР 4.2.2 Выполнение точных расчетов стоимости объекта оценки доходным, затратным и сравнительным подходами			
	ОПОР 4.2.3 Соблюдение принципов оценки			
ПК 4.3 Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта	ОПОР 4.3.1 Выбора метода согласования результатов оценки согласно принятым методикам			
	ОПОР 4.3.2 Согласование результатов оценки на основе выбранной методики			
	ОПОР 4.3.3 Обоснование заключения об итоговой величине стоимости объекта недвижимости			
ПК 4.5 Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией	ОПОР 4.5.2 Проведение точной типологизации гражданских зданий и сооружений			
ПК 4.6 Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области	ОПОР 4.6.1 Применение нормативных актов при оформлении оценочной документации			
	ОПОР 4.6.2 Оформление оценочной документации в соответствии с требованиями законодательства в оценочной деятельности			
	ОПОР 4.6.3 Регулирование правоотношений в области оценочной деятельности			
ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес..	ОПОР 1.1 Аргументировано обосновывает сущность и значимость будущей профессии			
	ОПОР 1.2 Планирует получение дополнительных навыков в рамках своей будущей профессии.			
	ОПОР 1.3 Анализирует свои способности и возможности в профессиональной			

	деятельности в процессе собеседования с работодателем, педагогическим работником, руководителем практики.			
	ОПОР 1.5 Составляет портфолио работ и достижений в соответствии с установленными требованиями.			
ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.	ОПОР 2.1 Анализирует социально-экономические и политические проблемы и процессы с точки зрения современной науки.			
	ОПОР 2.2 Применяет методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной деятельности.			
ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.	ОПОР 3.1 Аргументированно обосновывает профессиональную задачу или проблему.			
	ОПОР 3.2 Составляет план решения профессиональной задачи.			
	ОПОР 3.3 Оценивает результаты решения профессиональной задачи.			
ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях	ОПОР 4.1 Принимает решение в стандартной профессиональной ситуации.			
	ОПОР 4.2 Принимает решение в нестандартной профессиональной ситуации.			
	ОПОР 4.3 Идентифицирует риски.			
	ОПОР 4.4 Принимает меры для уменьшения и (или)			

	полного устранения рисков.			
	ОПОР 4.5 Оценивает результаты и последствия своих действий в стандартных и нестандартных ситуациях.			
ОК 5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.	ОПОР 5.1 Подбирает необходимые источники информации для решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.			
	ОПОР 5.2 Структурирует получаемую информацию.			
	ОПОР 5.3 Оформляет результаты поиска информации в соответствии с принятыми нормами.			
ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями	ОПОР 6.1 Осуществляет планирование работы команды (коллектива).			
	ОПОР 6.2 Демонстрирует навыки работы в коллективе и/или команде.			
ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.	ОПОР 7.1 Составляет свою профессиограмму.			
	ОПОР 7.2 Планирует собственное повышение квалификации в соответствии с намеченным планом.			
ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.	ОПОР 8.1 Владеет информацией в области инноваций в профессиональной сфере деятельности.			
	ОПОР 8.2 Составляет алгоритм действий при смене технологий в профессиональной			

	деятельности.			
	ОПОР 8.3 Анализирует актуальность технологических процессов при выполнении профессиональных задач.			
ОК 9. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.	ОПОР 9.1 Использует опыт поколений для профессионального и личностного роста.			
	ОПОР 9.2 Оценивает влияние культурного наследия народа на собственное профессиональное и личностное развитие.			
ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.	ОПОР 10.1 Соблюдает правила техники безопасности в профессиональной деятельности.			
	ОПОР 10.3 Составляет программу мероприятий по обеспечению безопасности труда в профессиональной деятельности;			
% положительных оценок				
Оценка в универсальной шкале оценок				

Удачи вам в разработке и защите курсовой работы!

Приложение А
Примерное содержание курсовой работы

ВВЕДЕНИЕ

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

- 1.1 Основные факты и выводы
- 1.2 Задание на оценку
- 1.3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения
- 1.4 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки
- 1.5 Сведения о заказчике оценки и об оценщике
- 1.6 Сведения об объекте оценки и применяемых стандартах
- 1.7 Оцениваемые права

2 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЗОВАНИЯ

4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ).

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.

- 5.1 Используемая терминология и процесс оценки
- 5.2 Подходы к оценке

6 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

7 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

8 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

10 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

ПРИЛОЖЕНИЕ А Копии документов оценщика

ПРИЛОЖЕНИЕ Б Копии документов заказчика

ПРИЛОЖЕНИЕ В Фотографии объекта оценки

Приложение Б

Примерное содержание некоторых пунктов и подпунктов курсовой работы

ВВЕДЕНИЕ

С возрождением частной собственности появилась необходимость в том, чтобы в сделках с недвижимостью участвовал профессионал, который мог бы аргументировать стоимость участвующего в сделке объекта. В настоящее время мы находимся на стадии становления системы подготовки независимых оценщиков, организации и выработки стандартов оценочной деятельности.

Оценочная деятельность включает:

- оценку бизнеса;
- оценку недвижимости;
- оценку машин, оборудования, транспортных средств;
- оценку нематериальных активов.

Оценка недвижимости необходима в различных случаях, которые прописаны в Федеральном законе от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Одним из наиболее важных этапов работы по оценке объектов недвижимости является оформление отчета. От того, что войдет в данный документ, в какой форме и последовательности, во многом зависит успех или неудача проделанной работы. Этим фактором и обусловлена актуальность выбранной темы курсовой работы.

Цель курсовой работы (*например*):

- приобрести опыт формирования отчёта об оценочной стоимости объекта недвижимого имущества;
- применить требования Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки к Отчёту об оценке.
- определить рыночную стоимость недвижимого имущества индивидуального жилого дома и земельного участка, расположенного по адресу: _____ на основе применения общеизвестных подходов в оценочной деятельности;
- произвести расчеты и оформить отчет об оценке в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральных Стандартов оценки, стандартов оценки.

Задачи курсовой работы:

- собрать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;
- произвести расчет на основе применяемых подходов и методов оценки недвижимого имущества, руководствуясь при этом Федеральным Законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки;
- обобщить результаты, полученные подходами и сделать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки;
- отразить полученные результаты в отчете об оценке.

Объект курсовой работы – **указать объект недвижимого имущества.**

Предмет изучения: подходы и методы определения рыночной стоимости объекта.

Методы исследования приведены в таблице 1 (**выбрать**).

Таблица 1 - Методы исследования, использованные в курсовой работе

Теоретические	Эмпирические
1. Логические: – анализ; – синтез; – классификация; – типологизация; – абстрагирование; – сравнение; – обобщение; – аналогия; – интегрирование; – систематизация; – моделирование; – умозаключение. 2. Метод формирования гипотез; 3. Метод продуцирования идей; 4. Мыслительный эксперимент; 5. Метод проектирования.	– Наблюдение (стандартизированное, свободное, включенное, контролируемое, прямое или косвенное) – Анализ; – Опросы (социологические); – Анкетирование (закрытое, открытое, комбинированное) – Тестирование (интеллектуальное, личностное, вербальное, процессуальное, проектное, тесты состояний и свойств, достижений и т.д.) – Метод измерения (получение количественных данных об изучаемых объектах) – Интервьюирование

Работа состоит из введения, основной части, заключения, списка использованных источников, приложений.

Во введении определена актуальность курсовой работы по освоению оценочной деятельности, объект, предмет, заявлена цель, задачи работы, описана структура, использованные источники информации.

Основная часть максимально приближена к профессиональному отчёту, состоит из аналитической составляющей (анализ рынка, предъявленных документов на полноту и достоверность, освещены понижающие и повышающие факторы влияния на стоимость, произведён отбор необходимой информации, описана процедура оценки, дан анализ подходов, применён понятийный аппарат и т.д.).

Расчётная составляющая произведена с применением общеизвестных подходов, полученные результаты согласованы и приведены к итоговой величине.

В заключении сделан вывод о значении проделанной работы для профессионального становления по оценочному виду деятельности.

Основными источниками информации, использованными в Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих агентств недвижимости. Среди них - периодические издания «Из рук в руки», «Недвижимость в Магнитогорске», а также сайты.....

Уважаемый Заказчик!

Независимыми оценщиками _____ (Оценщиком _____) на основании Договора № 04/20_ от 16 января 20__ г. и задания на оценку от 16 января 20_ года, заключенных между _____ и _____ произведена оценка рыночной стоимости _____ квартиры, общей площадью _____ кв.м расположенной в жилом доме по адресу: _____ Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, _____.

Оценка проведена по состоянию на 20 февраля 20_ года.

Визуальный осмотр квартиры проводился 18 февраля 20_ года

Дата составления отчета: 22 февраля 20_ года.

В результате проведенного анализа, оценщик пришел к следующему выводу:

Рыночная стоимость _____ квартиры площадью _____ кв.м в с кадастровым номером _____, расположенной по адресу: _____ без учета НДС, на дату оценки округленно составляет:

Полная характеристика объекта оценки, объектов-аналогов, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте оценщика и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых оценщиком была получена определенная информация. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете.

В процессе оценки были использованы подходы и методы в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки №№ 1, 2, 3, 7.

Директор.

член Общероссийской общественной организации

«Российское общество оценщиков»

(регистрационный № _____,

дата включения в реестр _____ г.)

_____ /Ф.И.О./

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основные факты и выводы

Таблица 1 - Основные факты и выводы (дом и земля)

Общая информация, идентифицирующая объект оценки																					
Объект оценки	<p>1. Земельный участок площадью _____ м², из категории земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство, расположенный по адресу: _____, - с кадастровым номером _____;</p> <p>2. Жилой дом, инвентарный номер _____, литер А, общей площадью _____ м², расположенный по адресу: _____ - с условным номером _____.</p>																				
Собственник недвижимости	<p>Никаноров Иван Борисович, что подтверждается следующими документами: Свидетельство о государственной регистрации права _____ от _____ г. (земельный участок) Свидетельство о государственной регистрации права _____ от _____ г. (дом, общая долевая собственность, 1/3 доля) Свидетельство о государственной регистрации права _____ от _____ г. (дом, общая долевая собственность, 2/3 доля)</p>																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование объектов оценки</th> <th>Земельный участок площадью _____ м², расположенный по адресу: _____, с кадастровым номером _____</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Документы основания</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> – Распоряжение главы города Магнитогорска Челябинской области № _____ от _____. – Договор купли-продажи земельного участка от _____ г. – Договор купли-продажи от _____ 9 г. Дата регистрации _____ г. Номер регистрации _____ </td> </tr> <tr> <td>Субъект права</td> <td> <p>Никаноров Иван Борисович, дата рождения: 12.11.1953г., место рождения: Челябинская обл., г. Магнитогорск. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина РФ: серия _____ № _____, код подразделения _____, дата выдачи _____ г., орган, выдавший документ: Ленинского района р-на г. Магнитогорска Челябинской обл. Адрес постоянного места жительства: _____</p> </td> </tr> <tr> <td>Вид права</td> <td>собственность</td> </tr> <tr> <td>Объект права</td> <td>Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство. Площадь: _____ м².</td> </tr> <tr> <td>Месторасположение</td> <td>Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, _____</td> </tr> <tr> <td>Инвентарный номер по свидетельству</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Литер</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый или условный номер</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Существующие</td> <td>Не зарегистрировано</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование объектов оценки	Земельный участок площадью _____ м ² , расположенный по адресу: _____, с кадастровым номером _____	Документы основания	<ul style="list-style-type: none"> – Распоряжение главы города Магнитогорска Челябинской области № _____ от _____. – Договор купли-продажи земельного участка от _____ г. – Договор купли-продажи от _____ 9 г. Дата регистрации _____ г. Номер регистрации _____ 	Субъект права	<p>Никаноров Иван Борисович, дата рождения: 12.11.1953г., место рождения: Челябинская обл., г. Магнитогорск. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина РФ: серия _____ № _____, код подразделения _____, дата выдачи _____ г., орган, выдавший документ: Ленинского района р-на г. Магнитогорска Челябинской обл. Адрес постоянного места жительства: _____</p>	Вид права	собственность	Объект права	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство. Площадь: _____ м ² .	Месторасположение	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, _____	Инвентарный номер по свидетельству	-	Литер	-	Кадастровый или условный номер	_____	Существующие	Не зарегистрировано
	Наименование объектов оценки	Земельный участок площадью _____ м ² , расположенный по адресу: _____, с кадастровым номером _____																			
	Документы основания	<ul style="list-style-type: none"> – Распоряжение главы города Магнитогорска Челябинской области № _____ от _____. – Договор купли-продажи земельного участка от _____ г. – Договор купли-продажи от _____ 9 г. Дата регистрации _____ г. Номер регистрации _____ 																			
	Субъект права	<p>Никаноров Иван Борисович, дата рождения: 12.11.1953г., место рождения: Челябинская обл., г. Магнитогорск. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина РФ: серия _____ № _____, код подразделения _____, дата выдачи _____ г., орган, выдавший документ: Ленинского района р-на г. Магнитогорска Челябинской обл. Адрес постоянного места жительства: _____</p>																			
	Вид права	собственность																			
	Объект права	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство. Площадь: _____ м ² .																			
	Месторасположение	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, _____																			
	Инвентарный номер по свидетельству	-																			
	Литер	-																			
Кадастровый или условный номер	_____																				
Существующие	Не зарегистрировано																				

ограничения (обременения) права	
Документы подтверждающие право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права _____ от _____ г.
Запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним	_____ от _____ г.
Наименование объектов оценки	Жилой дом площадью _____ м2, расположенный по адресу: _____ с условным номером _____
Документы основания	Акт приемки в эксплуатацию законченного строительством индивидуального жилого дома и хозяйственных построек № _____ от _____ г. Распоряжение главы города Магнитогорска Челябинской области № _____ г.
Субъект права	Никаноров Иван Борисович, дата рождения: 12.11.1953г., место рождения: Челябинская обл., г. Магнитогорск. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина РФ: серия _____ № _____, код подразделения _____, дата выдачи _____ г., орган, выдавший документ: Ленинского района р-на г. Магнитогорска Челябинской обл. Адрес постоянного места жительства: _____
Вид права	Общая долевая собственность, 1/3 доля
Объект права	Жилой дом. Площадь: _____ м2. Инвентарный номер: _____. Литер А. Этажность: 2, мансарда. Подземная этажность: цоколь
Месторасположение	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, _____
Инвентарный номер по свидетельству	10357
Литер	А
Кадастровый или условный номер	74:33:01 26 020:0011:010357:0000/А
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Документы подтверждающие право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права _____ от _____ г.
Запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним	№ _____ от _____ г.
Наименование объектов оценки	Жилой дом площадью _____ м2, расположенный по адресу: Россия,

	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. _____, с условным номером _____								
Документы основания	Договор купли-продажи от _____ г. Дата регистрации: _____ г. Номер регистрации _____								
Субъект права	Никаноров Иван Борисович, дата рождения: 12.11.1953г., место рождения: Челябинская обл., г. Магнитогорск. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина РФ: серия ____ № ____, код подразделения____, дата выдачи ____ г., орган, выдавший документ: Ленинского района р-на г. Магнитогорска Челябинской обл. Адрес постоянного места жительства:								
Вид права	Общая долевая собственность, 2/3 доля								
Объект права	Жилой дом. Площадь: _____ м ² . Инвентарный номер: _____. Литер А. Этажность: 2, мансарда. Подземная этажность: цоколь								
Месторасположение	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, _____								
Инвентарный номер по свидетельству	10357								
Литер	А								
Кадастровый или условный номер	74:33:01 26 020:0011:010357:0000/А								
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека								
Документы подтверждающие право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права _____ от _____ г.								
Запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним	№ _____ от _____ года								
<p>Право собственности на объекты оценки <u>обременено по договору ипотеки.</u></p> <p>Обременения по сервитутам, доверительному управлению и аренде отсутствуют.</p>									
Основные выводы									
Наиболее эффективное использование объекта:	<p>Текущее техническое состояние индивидуального жилого дома характеризуется как «хорошее»: строительные и отделочные работы завершены, сантехническое оборудование и оборудование кухни установлено, что позволяет использовать его по своему основному функциональному назначению и обеспечивает наиболее эффективное использование собственности.</p> <p>Наиболее эффективным использованием земельного участка, с нашей точки зрения, является его использование как застроенного (застройка индивидуальным жилым домом).</p>								
ПОЛУЧЕННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ									
Результаты расчетов рыночной стоимости по трем подходам округленно:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование подхода</th> <th>Значение, руб. без учета НДС</th> <th>Удельный вес</th> <th>Удельное значение, руб. без учета НДС</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	Наименование подхода	Значение, руб. без учета НДС	Удельный вес	Удельное значение, руб. без учета НДС				
	Наименование подхода	Значение, руб. без учета НДС	Удельный вес	Удельное значение, руб. без учета НДС					

	Затратный подход	21 173 000	0,187	3 959 351
	Сравнительный подход	21 073 000	0,813	17 132 349
	Доходный подход	Не применялся	–	-
Итоговая величина рыночной стоимости на 20.02.2018 г. округленно:	<p>Рыночная стоимость жилого дома, инвентарный номер _____, литер А, общей площадью _____ м², расположенного по адресу: _____, - с условным номером _____, исчисленная на дату оценки с учетом незначительных округлений, без учета НДС, составляет 21 092 000 (двадцать один миллион девятьсот две тысячи) рублей,</p> <p>в том числе стоимость земельного участка площадью _____ м², из категории земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство, расположенного по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, _____ - с кадастровым номером _____ – 4 525 000 (четыре миллиона пятьсот двадцать пять тысяч) рублей (НДС не предусмотрен).</p>			

Таблица 2 - Основные факты и выводы (квартира)

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Недвижимое имущество – ___комнатная квартира общей площадью ___кв.м, расположена в жилом доме по адресу: _____
Собственники недвижимости	Норовчаткина Нина Петровна, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права выдано _____ г.
Основные выводы	
Наиболее эффективное использование объекта:	<p>В текущем состоянии оцениваемое жилое помещение используется в качестве жилой квартиры (отделочные работы завершены, сантехническое оборудование и оборудование кухни установлено).</p> <p>Наиболее эффективное использование объекта, с нашей точки зрения – <i>использование в качестве жилой квартиры.</i></p>
ПОЛУЧЕННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ	
Результаты расчетов рыночной стоимости по трем подходам округленно: – Затратный подход – Сравнительный подход – Доходный подход	<p>Не применялся</p> <p>2600000 (Два миллиона шестьсот тысяч) рублей</p> <p>Не применялся</p>
Итоговая величина рыночной стоимости на 20.02.2019 г. округленно:	2600000(Два миллиона шестьсот тысяч) рублей

1.2 Задание на оценку

Таблица 3 - Пример задания на оценку (дом и земля)

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	<p>1. Земельный участок площадью _____ м², из категории земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, с кадастровым номером _____, расположенный по адресу: _____, ул. _____.</p> <p>2. Жилой дом двухэтажный, общей площадью _____ м², литер А, кадастровый номер _____, расположенный по адресу: _____</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	<p>Ф.И.О., что подтверждается следующими документами: Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от _____ г. № _____ (жилой дом) Договор уступки права аренды земельного участка от _____ г. к договору аренды земель Абзелиловского района РБ № _____ от _____ г. (земельный участок)</p>
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости оцениваемого недвижимого имущества с целью обеспечения кредитных обязательств при оформлении залога
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Предполагаемое использование результатов оценки – обеспечение кредитных обязательств при оформлении залога</p> <p>Соответствующие ограничения и допущения приведены ниже в тексте отчета.</p>
Вид стоимости	<p>Рыночная: (ФСО № 2 п. 6), Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</p> <p>Ликвидационная: (ФСО № 2 п. 8), Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</p>
Допущения, на которых должна основываться оценка	Результатом оценки является итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости объектов оценки без учета НДС (по земельному участку НДС не предусмотрен)
Номер отчета	04/20_
Дата оценки	22 февраля 20_ г.
Срок проведения оценки:	с 17 января 20_ г. по 22 февраля 20_ г.
Дата осмотра объекта оценки:	17 февраля 20_ г.

Таблица 4 - Пример задания на оценку (квартира 1)

Объект оценки	Недвижимое имущество – __комнатная квартира, общей площадью _____ кв.м расположенной в жилом доме по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, _____.
Собственник недвижимости	Ф.И.О._____, что подтверждается договором купли – продажи от _____ года
Цель и задача оценки	Определение рыночной стоимости имущества с целью предоставления в суд, совершения сделки купли - продажи
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Предполагаемое использование результатов оценки – предоставление в суд, совершение сделки купли- продажи Соответствующие ограничения и допущения приведены ниже в тексте отчета.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	20 февраля 20_ г.
Срок проведения оценки	17 января-20 февраля 20_ г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Соответствующие ограничения и допущения приведены далее в тексте настоящего Отчета.

Таблица 5 - Пример задания на оценку (квартира 2)

Объект оценки	Недвижимое имущество – трехкомнатная квартира общей площадью _____ кв.м расположенной в жилом доме по адресу: Россия, Челябинская обл., _____
Собственник недвижимости	Ф.И.О., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права _____ выдано _____ г.
Цель и задача оценки	Определение рыночной стоимости имущества с целью предоставления в суд, совершения сделки купли - продажи
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Предполагаемое использование результатов оценки – предоставление в суд, совершение сделки купли- продажи Соответствующие ограничения и допущения приведены ниже в тексте отчета.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	17.01-20.0220_ г.
Срок проведения оценки	20 февраля 20_ г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Соответствующие ограничения и допущения приведены далее в тексте настоящего Отчета.

1.3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

–В процессе подготовки настоящего отчета, исходили из достоверности имеющихся документов, полученных от заказчика.

–Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемого имущества, достоверность которого резюмируется со слов заказчика. Оценщик оценивал, согласно договору на оценку недвижимого имущества, полное право собственности на объект оценки, свободное от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

–От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.

–При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

–Информация, а также исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

– Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

– Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

– Все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены, верны и соответствуют действительности.

– Оценщик имеет необходимое для проведения данной оценки образование и достаточный опыт.

– Оценщик произвел наружный и внутренний осмотр оцениваемого имущества, и полностью полагаются на информацию, полученную от заказчика.

– При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов: существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.

– В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет.

1.4 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Таблица 6 - Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки (пример 1)

№ п/п	Наименование вида работ	Кол-во часов	Примечание
1	Осмотр, фотографирование Объекта оценки	2	Данное время включает в себя время, в течение которого оценщик отсутствует на своем стационарном рабочем месте.
2	Сбор идентификационных характеристик Объекта оценки	-	Заказчик предоставил информацию в полном объеме единовременно.
3	Поиск и анализ рыночной информации, необходимой	10	Анализ рынка, отбор объектов-аналогов, анализ законодательства.

	для оценки		
4	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) Объекта оценки	3	Время рассчитывалось исходя из следующего необходимого для НЭИ объема работ: анализ местоположения Объекта оценки, анализ технических характеристик, анализа рынка, юридических ограничений (обременений на Объект оценки).
5	Применение трех подходов к оценке Объекта оценки	6	Обработка полученной информации. Расчет рыночной и ликвидационной стоимости по трем описанным подходам
6	Согласование примененных подходов и определение итоговой Рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки	2	Аналитический раздел, в ходе которого анализируются все принятые допущения каждого подхода, достоверность и полнота полученной информации, разброс между подходами. В результате рассчитывается обоснованная итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки
7	Оформление и передача Отчета Заказчику	2	Данное время включает в себя оформление расчетов в формате MS Word и передача отчета Заказчику
8	Итого часов:	25	

Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки(пример 2)

Проведение оценки включает следующие этапы (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (п. 23 ФСО N 1):

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки;
- д) вид стоимости;
- е) дату оценки;
- ж) допущения, на которых должна основываться оценка;
- з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений.

Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

1.5 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 7 - Сведения об оценщике

ФИО оценщика исполнителя, работающего на основании трудового договора	Ф.И.О. (полностью)
Местонахождение оценщика	455000, г. Магнитогорск _____
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	_____ Ф.И.О. является членом Общероссийской общественной организации _____ (регистрационный № _____).
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Данные об образовании и повышении квалификации, а так же о переподготовке (если имели место быть)
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис: № _____ сроком действия с ____ г. по ____ г. в _____ на сумму _____ рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	___ лет
Основание для сотрудничества	Трудовой договор от ____ г.

Таблица 8 -Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «_____»
Юридический адрес	455000, г. Магнитогорск, _____
Почтовый адрес	455001, г. Магнитогорск, _____
ОГРН	№ _____, дата присвоения _____ г.
Банковские реквизиты	Р/счет _____, в Магнитогорском филиале ОАО «Челябинвестбанка» БИК _____ К/счет _____, ОКАТО _____
Контактные телефоны	
e-mail	
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховой полис: № _____ сроком действия с по в «АльфаСтрахование» ОАО, г. Магнитогорск на сумму _____ рублей.

Документы оценщика приведены в приложении А.

Таблица 9 - Сведения о заказчике оценки

Ф.И.О. заказчика	Ф.И.О. полностью
Паспортные данные и регистрация по месту жительства собственника	Дата рождения _____ г. место рождения _____ г. Магнитогорск, _____, паспорт гражданина РФ _____ № _____, выдан _____ г., орган, выдавший документ: _____ . Адрес постоянного места жительства _____

Документы заказчика приведены в приложении Б.

1.6 Сведения об объекте оценки и применяемых стандартах

Таблица 10 - Сведения об объекте оценки и применяемых стандартах

Тип оцениваемого имущества:	Недвижимое имущество – <u>трехкомнатная</u> квартира общей площадью _____ кв.м расположенной в жилом доме по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, _____.
Оцениваемые права:	Право собственности
Собственник недвижимости	Ф.И.О. полностью, что подтверждается _____
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости с целью предоставления в суд, совершения сделки купли - продажи
Период проведения оценки:	16января-22февраля 2019 г.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	20февраля 2019 г.
Основание для проведения работ:	Договор № 04/2019 от 16января 2019 г.
Применяемые стандарты оценки, как обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности	<p>В ходе выполнения настоящей работы по определению Рыночной стоимости недвижимого имущества применялись следующие стандарты оценки:</p> <p>Федеральные стандарты оценки (ФСО №№ 1,2,3,7). <u>Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2005), выпущенный РОО в полном соответствии с принятыми “Международными стандартами оценки” Международного комитета по стандартам оценки (МСО-2003-05), Европейскими стандартами оценки (ЕСО 2003), Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО2004) и рекомендуящим их к применению для всех своих членов.</u></p> <p>Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.</p> <p><u>Использование свода стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2005) обусловлено тем, что специалисты, выполнившие данную работу, являются членами Российского общества оценщиков.</u></p>

Правоудостоверяющие документы приведены в приложении В.

1.7 Оцениваемые права

Целью и задачей оценки является определениерыночной стоимости объекта недвижимого имущества с целью предоставления отчета в суд.

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему

усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

2 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 11 - Основные сведения об объекте оценки (пример 1 по квартире)

Местоположение	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. _____
Собственник недвижимости	Ф.И.О., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права _____ выд. _____
Количество жилых комнат	Трехкомнатная квартира
Общая площадь	
Этаж / этажность дома	3 / 5 эт.
Кадастровый (условный) номер	
Назначение	Жилое
Фактическое использование	По назначению
Инженерные сети	Водопровод (центральный), канализация (центральная), отопление (центральное), горячее водоснабжение (центральное), электроснабжение (центральное), газоснабжение (центральное), телевидение
Стены жилого дома	Блочный
Внутренняя отделка	Квартира в хорошем состоянии, качество отделки – повышенная, комнаты оклеены обоями, на полу – ламинат, потолок – подвесной, окна пластиковые, двери – деревянные, ванная и туалет – стены и пол – керамическая плитка, «теплый пол».

Таблица 12 - Описание жилого дома, где находится объект оценки

Административный / муниципальный округ	Ленинский район г. Магнитогорска Челябинской обл.			
Тип дома	монолитный	кирпичный	блочный	панельный
	-	-	да	-
Год постройки	1959			
Наличие информации о планах на капремонт, снос или реконструкцию	присутствует		отсутствует	
			В плане на капремонт, снос или реконструкцию не числится	
Этажность дома	Пятиэтажный			
Технический этаж/подвал (для квартиры на последнем/первом этаже)	присутствует		отсутствует	
	-		Да	
Перекрытия	железобетонные	деревянные	смешанные	
	Да	-	-	
Здание имеет износ более 60%	Имеет		Не имеет	
	-		+	

Таблица 13 - Общие характеристика местоположения объекта оценки

Элемент описания	Описание	
Адрес	455000, Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул.	
Административный округ	Ленинский район г. Магнитогорска	
Локальные особенности расположения: -транспортная доступность -удаленность от центра города	Транспортная доступность хорошая: автомобильный транспорт, общественный транспорт: маршрутное такси, автобус, трамвай в 5-ти минутах ходьбы. Жилой дом располагается в 62 - м микрорайоне. Удаление от центральной части города около 2 км.	
Качество обустройства двора	Внутридомовая территория обустроена хорошо: присутствует детская площадка, подъезды и подходы к дому заасфальтированы, наземная парковка автотранспорта организована – при отсутствии свободных парковочных мест осуществляется стихийно на газонах и тротуарах придомовой территории, подземная парковка отсутствует.	
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка хорошая. Жилой массив удален от промышленных предприятий.	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Школа	На расстоянии 50 м располагается средняя общеобразовательная школа № 58, на расстоянии 100м – гимназия № 53.
	Детский сад	На расстоянии 100 м располагается Центр развития ребенка – детский сад № 178
	Отделение банка	На расстоянии 50 м Банкомат, Кредит Урал Банк АО
	Предприятия службы быта	В соседнем доме (Ленинградская 15)находится салон – парикмахерская, ателье.
	Отделение Почты	На расстоянии 200 м отделение Почты России № 23
	Торговые предприятия	На расстоянии 50 – сеть магазинов «Глория 7/12», Продуктовый магазин «Вестник», Мясная пекарня и пр.
	Аптека	На расстоянии 50 м. Сеть аптек «Фармленд»
	Поликлиника	На расстоянии 500 м располагается Поликлиника № 2, АНО МСЧ
	Зона отдыха	Возле дома кофейня. В качестве организованной зоны отдыха можно выделить обустроенную детскую площадку, расположенную на внутриквартальной территории На расстоянии 500 м – Площадь им. Орджоникидзе, сквер.
Состояние прилегающей территории	Придомовая территория благоустроена, имеются зеленые насаждения.	

Фотографии объекта оценки приведены в приложении В.

Количественные и качественные характеристика оцениваемого объекта

Таблица 14 -Основные сведения об объекте оценки (пример 2 по дому с землей)

№	Наименование объекта оценки	год постройки, ввода в эксплуатацию
1	Жилой дом общей площадью _____ м2, кадастровый номер _____, расположенного по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, _____	2017
2	Земельный участок площадью _____ м2, из категории земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками, с кадастровым номером _____, расположенный по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, _____	-

Таблица 15 - Описание земельного участка, занимаемого жилым домом

Земельный участок, площадь 723 м2	
Сегмент рынка	Рынок земельных участков
Текущее использование	Застройка жилым домом
Вид данных	Оценка
Местоположение	Челябинская область, г. Магнитогорск, _____
Вид права	Собственность _____.
Площадь участка	
Кадастровый номер	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками
Состояние участка	Хорошее
Наличие объектов недвижимости на земельном участке	- Жилой дом, общей площадью _____ м2, кадастровый номер _____
Кадастровая стоимость, руб.	_____ руб.
Неблагоприятные условия окружающей среды	Нет
Рельеф и почвы	Рельеф участка ровный. Землеустроительных и иных инженерно- изыскательских работ в процессе оценки не проводилось. В своей оценке мы исходили из того, что на территории нет почв и грунтов, неблагоприятно влияющих на здания и сооружения
Наличие сервитутов	Отсутствуют
Наличие обременений	Отсутствуют
Принадлежность к охраняемым археологическим ценным землям	К охраняемым объектам не относится.
Наличие инженерных коммуникаций	К земельному участку подведены все инженерные коммуникации поселка

Таблица 16 - Описание местонахождения объекта

Адрес	Россия, г. Магнитогорск, пос. Прибрежный, Орджоникидзевский район, _____	
Административный округ	Орджоникидзевский р-н, правобережная часть города	
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность -удаленность от центра города	Объект оценки расположен в правобережной части г. Магнитогорска. Транспортная доступность хорошая: автомобильный транспорт, маршрутное такси, автобус.	
Качество обустройства двора	Подъезды к дому асфальтированы, проход к дому по участку замощен. Территория земельного участка благоустроена	
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка благоприятная	
Объекты инфраструктуры	Инфраструктура, окружающая объект, обусловлена массивной индивидуальной жилой застройкой вокруг.	
Объекты социальной инфраструктуры, находящиеся в пределах шаговой доступности (менее 1 км.)	Школа	Нет в пределах шаговой доступности
	Детский сад	Нет в пределах шаговой доступности
	Отделение банка	Нет в пределах шаговой доступности
	Предприятия службы быта	Нет в пределах шаговой доступности
	Торговые предприятия	На расстоянии 300-400 м расположен продуктовый магазин, небольшие частные торговые ларьки.
	Аптека	Нет в пределах шаговой доступности
	Поликлиника	Нет в пределах шаговой доступности
	Зона отдыха	В качестве организованной зоны отдыха можно выделить придомовую территорию

Фотографии объекта оценки приведены в приложении В.

Таблица 17 - Общая информация об объекте оценки (пример 3 по квартире)

Местоположение	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, _____
Собственник недвижимости	_____, что подтверждается договором купли – продажи от 29 сентября 2016 года
Количество жилых комнат	Трехкомнатная квартира
Общая площадь	
Этаж / этажность дома	
Назначение	Жилое
Фактическое использование	По назначению
Инженерные сети	Водопровод (центральный), канализация (центральная), отопление (центральное), горячее водоснабжение (центральное), электроснабжение (центральное), газоснабжение (центральное), телевидение
Стены жилого дома	Панельный
Внутренняя отделка	Квартира в хорошем состоянии, качество отделки – хорошее, комнаты оклеены обоями, на полу – ламинат, потолок – натяжной, окна пластиковые, двери – деревянные, ванная и туалет – стены и пол – керамическая плитка

Таблица 18 -Характеристика объекта оценки

Имеет отдельную от других квартир кухню и санузел	Да	Нет
	Да	
Подключен к центральной системе отопления	Да	Нет
	Да	
Обеспечен горячим и холодным водоснабжением	Да	Нет
	Да	
Здание не находится в аварийном состоянии	Да	Нет
	Да	
Имеется информация о состоянии здания на учете по постановке на капитальный ремонт, снос или реконструкцию с отселением	Да	Нет
		Не стоит на учете

Таблица 19 -Описание жилого дома, где находится объект оценки

Административный / муниципальный округ	Орджоникидзевский район г. Магнитогорска Челябинской обл.			
Тип дома	монолитный	кирпичный	блочный	панельный
	-	-	-	да
Год постройки	1986			
Наличие информации о планах на капремонт, снос или реконструкцию	есть		нет	
			В плане на капремонт, снос или реконструкцию не числится	
Этажность дома	Девятиэтажный			

Технический этаж/подвал (для квартиры на последнем/первом этаже)	присутствует		отсутствует	
	-		+	
Перекрытия	железобетонные	деревянные	смешанные	
	Да	-	-	
Здание имеет износ более 60%	имеет		не имеет	
	-		+	

Таблица 20 -Общие характеристики объекта оценки

Характеристики объекта оценки		
Местоположение		
Адрес	455000, Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск,_____.	
Административный округ	Правобережный район г. Магнитогорска	
Локальные особенности расположения: -транспортная доступность -удаленность от центра города	Транспортная доступность хорошая: автомобильный транспорт, общественный транспорт: маршрутное такси, автобус, трамвай в 5-ти минутах ходьбы. Жилой дом располагается в 113-м микрорайоне. Располагается в центральной части города.	
Качество обустройства двора	Внутридомовая территория обустроена хорошо: присутствует детская площадка, подъезды и подходы к дому заасфальтированы, наземная парковка автотранспорта организована – при отсутствии свободных парковочных мест осуществляется стихийно на газонах и тротуарах придомовой территории, подземная парковка отсутствует.	
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка хорошая. Жилой массив удален от промышленных предприятий.	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Школа	На расстоянии 300 м располагается средняя общеобразовательная школа № 12
	Детский сад	На расстоянии 300 м располагается Центр развития ребенка – детский сад № 152
	Отделение банка	На расстоянии 400 м располагается отделение Сбербанка России, ПАО, Челябинвестбанк ПАО
	Предприятия службы быта	В 50 м находится салон красоты
	Отделение Почты	На расстоянии 970 м отделение Почты России № 26
	Торговые предприятия	На расстоянии 200– ТЦ «Континент», ЦГЯ
	Аптека	В ТЦ «Континент»
	Поликлиника	На расстоянии 450 м располагается Детская поликлиника № 3.
	Зона отдыха	В ТЦ «Континент» - кинотеатр SKY CINEMA. На расстоянии 200 м Центр красоты и здоровья «Другое измерение»
Состояние прилегающей территории	Придомовая территория благоустроена, имеются зеленые насаждения.	

Фотографии объекта оценки приведены в приложении В.

Таблица – 21 Местоположение / окружение Объекта оценки (пример 4, дом и земля)

Показатель	Характеристика
Место нахождения (район)	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск,
Удаленность от центра города, км.	6 – 7
Расстояние до остановок обществ. транспорта	500 – 600 м
Расстояние до ближайшей автомагистрали	200 м
Транспортная доступность	маршрутные транспортные средства, личный транспорт
Особенности экологии района	за счет удаленности от вредных промышленных выбросов, можно считать поселок экологически благоприятным
Характеристика застройки	территория жилой индивидуальной застройки (коттеджного типа), плотность застройки – средняя; объекты повышенной опасности отсутствуют
Качество и состояние дорог	с твердым асфальтовым покрытием до поселка, в поселке дороги грунтовые, частично асфальтированы

Таблица 22 - Описание и характеристика объекта оценки – жилого дома

Показатель	Характеристика
Тип объекта	жилой дом
Адрес (местоположение)	Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, _____
Имущественные права на объект оценки	право собственности
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Субъект (субъекты) права	
Кадастровый (условный) номер	
Год постройки	
Износ, %	
Общая площадь, м ²	
Площадь жилая, м ²	
Площадь подсобная, м ²	
Строительный объем, м ³ в т.ч. - жилой дом, м ³ - подвал, м ³	
Количество уровней (этажей) в здании	1 этаж, подвал
Группа капитальности	II
Конструктивные элементы: - фундамент - стены - перегородки - перекрытия - кровля - полы - проемы оконные - проемы дверные - внутренние отделочные работы	заливной бетонный шлакоблок шлакоблок ж/б плиты металлочерепица линолеум, ламинат, кафельная плитка пластиковые (стеклопакет) деревянные (улучшенного качества) обои, пластиковые панели, натяжной потолок

Состояние внутренней отделки	хорошее «экономичный ремонт»
Коммуникации: электричество канализация отопление водоснабжение газоснабжение	центральное автономная автономное автономное центральное
Текущее использование	для проживания

Таблица 23 -Характеристика объекта оценки - земельного участка

Показатель	Характеристика
Наименование	земельный участок
Адрес (местоположение)	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск,
Имущественные права на объект оценки	право собственности
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Субъект (субъекты) права	
Кадастровый (условный) номер	
Дата постановки на учет	
Площадь земельного участка, кв.м.	
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для строительства индивидуального жилого дома
Кадастровая стоимость, руб.	
Номер кадастрового паспорта	
Дата выдачи кадастрового плана	
Текущее использование	земельный участок отмежеван, поставлен на кадастровый учет, граница земельного участка установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства РФ.
Описание оцениваемой застройки	жилой дом, общей площадью 180,3 кв.м.
Рельеф и почвы	рельеф участка ровный
Износ земельного участка	земельный участок не подвержен износу и устареванию
Дополнительные и вспомогательные строения и сооружения на участке	отсутствуют

Фотографии объекта оценки приведены в приложении В.

3 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЗОВАНИЯ

Пример АНиНЭИ по квартире № 1

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Использование жилых помещений, как производственных помещений

Нахождение объекта оценки в жилом здании также накладывает некоторые ограничения на возможные варианты его использования. Например, недопустимо использования помещений связанных для организации производств, технологический процесс которых, так или иначе, связан с повышенным уровнем шума, вибрации, вредных выбросов, пожароопасности.

Использование помещений, как торговых

С учетом планировки помещения и его этажности, Оценщик считает неосуществимым использование помещения для торговли.

Использование помещений в качестве склада

С учетом планировки помещения и его этажности, Оценщик считает неосуществимым использование помещения для организации склада.

Использование помещений в качестве офисных

Не вызывает технических трудностей использование помещения в качестве офиса. Однако, такое использование является совершенно неоправданным с точки зрения финансовой эффективности, т.к. требует значительных дополнительных затрат по переводу квартиры в нежилое помещение, ремонту, перепланировке и т.д.. Поэтому от такого варианта использования, как наиболее эффективного, следует отказаться.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

Пример АНиНЭИ по квартире № 2

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;

- физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования;

- экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу;

- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с перечисленными требованиями оценщиками был проведен анализ эффективности использования жилого помещения и результатом явился выбор трех укрупненных функций – использование его площадей в качестве жилых, офисных или торговых помещений.

По мнению оценщиков:

- параметры объекта - площадь квартиры меньше требуемого размера помещения, необходимого и достаточного для размещения объекта офисной или торговой недвижимости;

- природа объекта – объект жилой недвижимости с соответствующим инженерно-техническим обеспечением;

- внешнее окружение объекта – жилая застройка;

- накладывают ограничения на физическую возможность его использования - объект физически не приспособлен для использования под деятельность, значительно отличающуюся (по требованиям к помещению) от рассматриваемой (жилой).

Таким образом, оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование по своему функциональному назначению в качестве жилой недвижимости.

Пример АНиНЭИ по дому с земельным участком №1

Определение лучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки положение о лучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования собственности как улучшенной является максимизация стоимости собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска. При определении вариантов лучшего и наиболее эффективного использования применяются четыре основных критерия анализа:

- физически возможные варианты использования. Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений;
- допустимость с точки зрения законодательства;
- экономическая целесообразность;
- максимальная эффективность.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Таблица 24 - Анализ НиНЭИ объекта

Критерии анализа	Характеристика критерия по объекту
Физически возможные варианты	Техническое состояние объектов оценки соответствует их наиболее эффективному использованию (жилой дом)
Законодательно разрешенное использование	В настоящее время текущие улучшения не нарушают какие-либо имеющиеся законодательные ограничения
Экономически целесообразное использование	Принимая во внимание текущее состояние рынка недвижимости, оценщик считает наиболее экономически целесообразным один вариант – индивидуальный жилой дом
Наиболее доходное использование	Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость
Вывод	Анализируя потенциальную доходность объекта, и принимая во внимание, сказанное в предыдущем разделе, оценщик считает, что объект эксплуатируется в оптимальном режиме

Категория и разрешенное использование земельного участка

Согласно Законодательства Российской Федерации, в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам (в ред. Федерального [закона](#) от 18.12.2006 N 232-ФЗ):

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;

9) иным территориальным зонам.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Использование объектов оценки для других целей подразумевает изменение разрешенного использования.

Порядок изменения вида разрешенного использования земельных участков определяется Правилами землепользования и застройки, принятыми в соответствующем городском либо сельском округе, в границах которого находится земельный участок, а так же регламентируется Земельным кодексом РФ (ст. 79) и Федеральным законом от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (ст. 7).

В зависимости от площади и категории земли, решение об изменении целевого назначения принимает либо глава администрации района, либо губернатор области. При этом требуется сбор большого пакета документации. Процедура перевода земельного участка из одной категории в другую, и разрешенное использование с одного на другое, длится в среднем от 6 до 12 месяцев и требует дополнительных затрат.

Вывод по категории и разрешенному использованию земельного участка

Характер использования земельного участка не предполагает смену категории и разрешенное использование.

Текущее использование объектов оценки

Используются в соответствии со своим основным функциональным назначением.

Вывод по анализу наиболее эффективного использования земельного участка:

Резюмируя все выше изложенное, можно считать, что наиболее эффективным использованием объектов оценки будет являться их использование по целевому назначению.

Сделанные в данном разделе выводы будут учтены в дальнейшем при выборе объектов-аналогов и проведении расчетов в рамках использования выбранных подходов и методов оценки

Пример АНиНЭИ по дому с земельным участком №2

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта проводится для выявления вариантов применения, соответствующих его наивысшей стоимости.

Наилучшее и наиболее эффективное использование (НЭИ) – это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

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

1. быть законодательно допустимым, то есть срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных;

2. быть физически возможным, то есть соответствовать ресурсному потенциалу;

3. быть финансово состоятельным, то есть использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

4. быть максимально эффективным, то есть иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком

Анализ НЭИ можно определять как на основе расчетного обоснования (в общем случае), так и в отдельных случаях на основе качественного анализа. В данном случае анализ НЭИ проведен на основе качественного анализа.

Согласно Законодательства Российской Федерации, в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам (в ред. Федерального [закона](#) от 18.12.2006 N 232-ФЗ):

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Оцениваемый земельный участок находится в зоне индивидуальной жилой застройки города Магнитогорска (Ж-4), что делает невозможным его использование для целей производственно-складской и промышленной застройки, сельскохозяйственного использования, в качестве зоны отдыха.

Проведенный в настоящей работе анализ рынка недвижимости позволяет сделать выводы о финансовой целесообразности и максимальном использовании объекта оценки на основании расчета влияния факторов в зависимости от типа объекта недвижимости (таблица №25)

Таблица 25 -Расчет факторов влияния в зависимости от типа недвижимости

Факторы влияния / Уровень влияния	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	1 балл	2 балл	3 балл	4 балл	5 балл
Тип объекта недвижимости – варианты использования – в соответствии с основными видами разрешенного использования зоны Ж-4 г. Магнитогорска	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Детские сады, школы, спортивные объекты	Магазины товаров первой необходимости	Торгово-развлекательные объекты	Административные объекты
Экономическая целесообразность и финансовая выполнимость	4	2	2	2	2
Вероятность осуществления	4	3	3	3	3
Юридическая допустимость	5	2	3	2	3
Физическая осуществимость	4	3	1	2	1
Максимальная стоимость	4	3	3	5	4
Расчет факторов влияния в зависимости от типа недвижимости					
Количество наблюдений	5	5	5	5	5
Итог в баллах	105	65	60	70	65

Реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами (в ред. Федерального закона от 18.07.2011 № 215-ФЗ). Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, средней этажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам.

Использование земельного участка для размещения домов индивидуальной жилой застройки наиболее оправдано в связи с благоприятной экологической обстановкой, а так же тем, что в ближайшем окружении расположены объекты с аналогичным типом застройки – поселки с индивидуальной застройкой в зоне индивидуальной жилищной застройки Ж-4 с определенным назначением - для целей индивидуального жилищного строительства.

Сделанные в данном разделе выводы будут учтены в дальнейшем при выборе объектов-аналогов и проведении расчетов в рамках использования выбранных подходов и методов оценки.

**4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
ВНЕШНИ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ).**

(см. Практическую работу № 1)

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

5.1 Используемая терминология и процесс оценки

В соответствии с ФСО-1 и ФСО-2 в настоящем отчете применяются следующие термины и определения:

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Затраты – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Экспертиза отчета об оценке – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Рыночная стоимость. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- Под рыночной стоимостью в настоящем заключении следует понимать наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (ст. 3, 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»).

5.2 Подходы к оценке

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки №№ 1, 2, 3, 7, оценка рыночной стоимости проводится с использованием трех подходов: затратный, сравнительный и доходный. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании.

При выборе подхода учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Затратный подход

ФСО № 1: «18. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».

Специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов, особенно не доходного назначения (например, больниц, пенитенциарных учреждений, объектов коммунального хозяйства, музеев, библиотек, храмов и т.п.). Для таких объектов весьма затруднительно найти сопоставимые продажи и анализ издержек их воспроизводства остается единственно приемлемой альтернативой оценки.

Точность полученных результатов оценки, полученных данным методом, определяется статистической достоверностью исходной информации о стоимости строительных материалов и конструкций, используемых при сооружении аналогичного по размерам и функциональному назначению объекта, о затратах на строительные работы, машины, механизмы и т.д.

Отказ от применения затратного подхода в согласовании результатов определен высокой погрешностью метода и обусловлен:

- укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке квартиры;
- затрудненным определением рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости;
- дифференцированными оценками физического износа жилой квартиры и жилого дома, в котором расположен объект.
- Однако в учебных целях расчет затратного подхода выполнен (для квартир).

Сравнительный подход

ФСО №1: «12. Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

14. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.»

Метод сравнительного анализа продаж включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Метод базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких объектов с относительно равной полезностью наиболее распространенным и пользующимся спросом станет объект с наименьшей ценой.

Налицо большая база данных по ценам предложения к продаже аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости метод сравнительного подхода.

Доходный подход

ФСО № 1: «15. Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

17. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания - стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета (приведения) денежных потоков, генерируемых собственностью в краткосрочной перспективе к настоящему (текущему) моменту времени и их дальнейшем суммировании.

Поскольку жилая квартира не является объектом коммерческой недвижимости, не сдается в аренду и не генерирует устойчивый доход – это является предпосылкой для отказа от применения доходного подхода к оценке объекта.

6 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ПРИМЕР 1 (ПО КВАРТИРЕ)

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

С целью выявления аналогов объекта оценки был проанализирован рынок жилой недвижимости г. Магнитогорска. При подборе аналогов, в первую очередь, учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

Метод сравнения продаж заключается в определении рыночной стоимости исходя из анализа имевших место сделок купли-продажи аналогичных объектов. Метод базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких объектов с относительно равной полезностью наиболее распространённым и пользующимся спросом станет объект с наименьшей ценой.

Расчет величины рыночной стоимости при применении метода сравнения продаж выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому.
2. Выбор параметров сравнения.
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки.

4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемый объект.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому объекту.

На дату проведения оценки рынок жилой недвижимости Правобережного района г. Магнитогорска был представлен более чем 30 предложениями (по данным сайта <http://realty.magnitogorsk-citystar.ru>). Для демонстрации вариантов была сделана выборка актуализированных на текущий момент объявлений согласно параметрам объекта оценки: трехкомнатная квартира, не на последних этажах, в Правобережном районе г. Магнитогорска, общая площадь – от 80 – 100 кв.м. Данная выборка демонстрирует сопоставимые объекту оценки аналоги (*таблица N*).

Таблица N - Объекты-аналоги

Дата	Адрес	Количество комнат	Цена, руб..	Этаж	Общая площадь, м ²	Адрес на сайте
10.01.20_ 20:18	пр.Карла Марка, 155	Трехкомнатная	2150	8/9	63,40	http://magnitogorsk-citystar.ru/realty/prodazha-kvartir/prodam-kvartiru-leninskiy-31-1100000-7767189.html
10.02.20_ 12:46	Западное шоссе,	Трехкомнатная	1830000	1/2	70,00	http://magnitogorsk-citystar.ru/realty/prodazha-kvartir/prodam-kvartiru-pravoberezhnyy-70-1809000-7886920.html
14.10.20_ 22:38	Бахметьева, 35	Трехкомнатная	1483000	2/5	72,00	http://magnitogorsk-citystar.ru/realty/prodazha-kvartir/prodam-kvartiru-leninskiy-70-1700000-7506559.html
04.09.20_ 18:37	Карла Маркса, 198/3	Трехкомнатная	1690000	3/5	58,40	http://magnitogorsk-citystar.ru/realty/prodazha-kvartir/prodam-kvartiru-leninskiy-42-1290000-7319490.html
04.09.20_ 18:45	Горького, 28	Трехкомнатная	2500000	2/5	87,00	http://magnitogorsk-citystar.ru/realty/prodazha-kvartir/prodam-kvartiru-ordzhonikidzevskiy-rayon-66-2390000-7319497.html
10.02.20_ 17:01	Западное шоссе, 101	Трехкомнатная	2602260	2/2	72,00	http://magnitogorsk-citystar.ru/realty/prodazha-kvartir/prodam-kvartiru-poszelenaya-dolina-72-2417400-7887289.html
03.11.20_ 14:55	Октябрьская, 19	Трехкомнатная	2550000	3/4	75,00	http://magnitogorsk-citystar.ru/realty/prodazha-kvartir/prodam-kvartiru-leninskiy-75-cenaint-8416397.html
05.02.20_ 13:35	Московская, 8	Трехкомнатная	1270000	2/5	54,00	http://magnitogorsk-citystar.ru/realty/prodazha-kvartir/prodam-kvartiru-pravoberezhnyy-68-2300000-7872052.html
11.04.20_ 10:41	Ленина, 92	Трехкомнатная	2920000	4/16	98,00	http://magnitogorsk-citystar.ru/realty/prodazha-kvartir/prodam-kvartiru-pravoberezhnyy-98-2940000-8096718.html
15.06.20_ 14:48	Ленина, 10	Трехкомнатная	1980000	2/4	76,00	http://magnitogorsk-citystar.ru/realty/prodazha-kvartir/prodam-kvartiru-leninskiy-76-2400000-8173335.html

В целом, рынок жилой недвижимости Правобережного района г. Магнитогорска развит достаточно хорошо. Но приходится констатировать неоднородность объектов как с

точки зрения количественных, так и качественных характеристик (площадь квартиры, этажность, качество отделки, инфраструктура территории).

На дату проведения оценки наиболее подходящими для сравнения объектами-аналогами на рынке жилой недвижимости Правобережного района г. Магнитогорска оценщиком признаны следующие объекты:

Трехкомнатная квартира по ул. Ленина, 74 в Магнитогорске

Цена: **2 450 000 р.** (127 882 р./кв.м)
36 5673 кв.м 12 669К

Кнопка: **Посчитать ипотеку**

Район:	Правобережный
Адрес:	Ленина, 74
Этаж:	7/9
Планировка:	раздельная угловая
Площадь:	отдел 65 м ² , кухня 45 м ² , санузел 10 м ²
Состояние квартиры:	Хорошее
Кол-во комнат:	Трехкомнатная

Продам квартиру в хорошем состоянии, с ремонтом. Санузел совмещен в кафеле, ванны и трубы пластиковые, один собственник, ипотека на небольшой срок.

Описание дома

Этажность дома: 9

<http://magnitogorsk-citystar.ru/realty/prodazha-kvartir/prodam-kvartiru-ordzhonikidzevskiy-d1-cenaint-8724566.html>

РисунокN - Скриншот объекта-аналога 1

Далее приводятся скриншоты объектов-аналогов!

Обоснование корректировок

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Корректировка по условиям торга учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя, корректировка вводится только в том случае, если в объявлении прямо указано на возможность торга и может составлять 3-4% от стоимости квартиры. Корректировка не вводится.

Для определения корректной величины корректировки на уторговывание нами использовались данные «Справочника оценщика недвижимости» (Том. 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода), Лейфер Л. А., Стерлин А.М.), подготовленное Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, (рисунок N).

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	9%	8%	9%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	7%	7%	8%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8%	7%	8%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	8%	8%	9%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%
4.1 Квартиры	3%	3%	4%
4.2 Жилые дома и коттеджи	6%	5%	6%
5.1 Базы отдыха	10%	10%	11%

Рисунок N - Величина поправки на торг

Корректировка по месторасположению подразумевает оптимальное расположение объекта оценки относительно оживленного места и развитой инфраструктуры, а также учитывает престижность района.

Все объекты - аналоги расположены в Правобережном районе г. Магнитогорска (район ТРК «Континент», центр города – район Курантов).

Корректировка на этаж учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах (крайние этажи – минус 1 %).

Вводится корректировка для аналога №2 и № 4 – 1%

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Данная поправка вносится только в случае, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 20 кв.м.

Все объекты имеют сопоставимую площадь (отклонение менее 20 кв.м.), поэтому поправка не вводилась.

Корректировка на наличие балкона учитывает разницу в стоимости квартир при наличии балкона и без него, и составляет 1-2%.

Оцениваемый объект балкон имеет. Выбранные объекты – аналоги имеют балкон. Корректировка не вводится.

Корректировка на качество отделки учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки ценами на стройматериалы и работы специализированных организаций (*таблица N*). Указывается в рублях.

Таблица N - Величина поправки на качество отделки

Сопоставимый объект ►	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Объект оценки ▼							
Без отделки	0	-1 200	-2 500	-4 000	-6 000	-10 000	-15 000

Требуется капитальный ремонт	1 200	0	-1 300	-2 800	-4 800	-8 800	-13 800
Под чистовую отделку	2 500	1 300	0	-1 500	-2 500	-7 500	-12 500
Требуется косметический ремонт	4 000	2 800	1 500	0	-2 000	-4 000	-8 500
Хорошее	6 000	4 800	2 500	2 000	0	-4 000	-9 000
Евроремонт (повышенное качество отделки)	10 000	8 800	7 500	6 000	4 000	0	-5 000
Эксклюзивный евроремонт	15 000	13 800	12 500	11 000	9 000	5 000	0

Корректировка вносится, согласно приведенного исследования.

Корректировка на наличие мебели и техники учитывает разницу в привлекательности объекта с мебелью/техникой и без них. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки ценами на мебель для дома и может достигать до 10% от стоимости квартиры.

Таблица N -Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	Договор купли - продажи	http://realty.magnitogorsk-citystar.ru/	http://realty.magnitogorsk-citystar.ru/	http://www.citystar.r	http://www.citystar.r	http://www.citystar.r
Местоположение	г. Магнитогорск, пр. Ленина 88	г. Магнитогорск, пр. Ленина 74	г. Магнитогорск, ул. газеты Правда 13	г. Магнитогорск, пр. Ленина 82/1	г. Магнитогорск, пр. Ленина 90	г. Магнитогорск, ул. газеты Правда 11
	Правобережный район	Правобережный район	Орджоникидзевский район	Орджоникидзевский район	Орджоникидзевский район	Орджоникидзевский район
Общее количество комнат в квартире	Трехкомнатная	Трехкомнатная	Трехкомнатная	Трехкомнатная	Трехкомнатная	Трехкомнатная
Дата продажи / предложения	-	В продаже	В продаже	В продаже	В продаже	В продаже
Общая площадь, кв.м	64,8	65	66	61	65	66
Цена предложения, руб.	-	2450000	2200000	1780000	1620000	2000000
Цена 1 кв.м, руб.	-	37692	33333	29180	24923	30303

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая: автомобильный, общественный транспорт	Транспортная доступность хорошая: автомобильный, общественный транспорт	Транспортная доступность хорошая: автомобильный, общественный транспорт	Транспортная доступность хорошая: автомобильный, общественный транспорт	Транспортная доступность хорошая: автомобильный, общественный транспорт	Транспортная доступность хорошая: автомобильный, общественный транспорт
Тип дома	Жилой 9-этажный многоквартирный дом	Жилой 9-этажный многоквартирный дом	Жилой 7-этажный многоквартирный дом	Жилой 5-этажный многоквартирный дом	Жилой 9-этажный многоквартирный дом	Жилой 9-этажный многоквартирный дом
Этаж расположения объекта	2-й этаж	7-й этаж	7-й этаж	2-й этаж	9-й этаж	3-й этаж
Материал стен	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
Наличие балкона	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет
Наличие мебели	-	Без мебели	Без мебели	Без мебели	Без мебели	Без мебели
Качество отделки		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Среднее	Хорошее
Возможность торга	-	Торг уместен	Торг уместен	Торг уместен	Без торга	Торг уместен
Корректировки, руб./кв.м						
На местоположение	-	0	0	0	0	0
На площадь	-	0	0	0	0	0
На этаж	-	0	1%	0	1%	0
На наличие балкона	-	0	0	0	0	0
На качество отделки	-	0	0	0	+2000	0
На торг	-	-3%	-3%	-3%	0	-3%
Стоимость 1 кв.м после корректировки, руб./кв.м	-	36561	32666	28305	27172	29394
Среднее значение стоимости за 1 кв. м, руб.		30819				
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.		1997110				

Таким образом, рыночная стоимость трехкомнатной квартиры площадью 64,7 расположенной по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск пр. Ленина, д. 88 кв.79 без НДС, на дату оценки округленно составляет: 1990000 (Один миллион девятьсот девяносто тысяч) рублей.

ПРИМЕР 2 (ПО КВАРТИРЕ)

Сравнительный подход основан на анализе рыночных продаж и является основой для большинства оценок недвижимости в рыночной экономике. Данный метод является объективным при наличии активного рынка недавно прошедших сделок.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующие этапы оценки:

- изучение состояния и тенденций развития соответствующего рынка и особенно того сегмента, к которому принадлежит объект оценки; выявление объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом и проданных относительно недавно (в пределах 3 месяцев);
- основные критерии выбора объектов-аналогов: назначение, передаваемые права, условия и время продажи; условия финансирования; местоположение; физические характеристики;
- сбор и проверка информации по объектам-аналогам. анализ собранной информации;
- сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по каждому из ценообразующих факторов (параметров);
- внесение поправок в цену продажи (листинговые цены) каждого объекта-аналога в соответствии с имеющимися различиями в ценообразующих характеристиках между объектами-аналогами и объектом оценки;
- скорректированные цены объектов-аналогов проходят процедуру согласования.

Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки определяют на основе сравнительного подхода.

Основопологающие принципы:

- Замещение - основной принцип

Сопутствующие принципы:

- Спрос и предложение.
- Зависимость.
- Пропорциональность.
- Принцип вклада.

Преимущества:

- наиболее простой подход;
- статистически обоснованный и объективный, достоверный с рыночной ориентацией;
- предполагает методы корректировок;
- обеспечивает данные для других подходов.

Недостатки подхода:

- подход основан на прошлых событиях и не принимает в расчет будущие ожидания;
- большое количество корректировок оказывают влияние на достоверность результатов;
- требует активного рынка;

Ограничение в применении:

- применим только при наличии активного рынка;
- для объектов специального назначения, по которым нет аналогичных продаж.

Источники информации:

- публичные записи (данные регистрационных служб);
- данные страховых компаний;
- данные информационных служб;

- периодические издания по недвижимости;
- данные брокеров по недвижимости;
- архивы оценщиков.

На основании проведенного анализа рынка четырехкомнатных квартир в близлежащих районах к Объекту оценки были подобраны аналоги, которые приведены в таблице N.

Таблица N- Описание объектов-аналогов

Адрес	Описание	Площадь, м ²	Цена, руб.	Цена за 1 м ² , руб.	Источник информации
Ул. Советская, д. 209/1	Нестандартная планировка, раздельная. Состояние хорошее, окна пластиковые, металлическая входная дверь, 2 застекленных балкона. Кухня 9 кв. Сан.узел раздельный. На 13 этаже 14-этажного монолитного дома	105	3 100 000	29 523,80	https://www.avito.ru/8963479-55-61
Ул. Советская, д. 209/1	Квартира расположена на 6 этаже 14-этажного монолитного дома. Санузел раздельный. Две лоджии застеклены. Квартира в отличном состоянии, евроремонт. Двери массив дерева, покрытый шпоном бука. В 2-х комнатах ламинат, 2-х ковровое покрытие, коридор - линолеум. Мебель остается. Кухонный гарнитур из массива карельской сосны. Окна выходят на солнечную сторону, детскую площадку, крытый каток. Сигнализация, телефон, домофон. Рядом поликлиника, школа, садик, магазины, торговый центр "Тройка", крытый каток.	99	3 200 000	32 323,23	https://www.avito.ru/8982311-07-40
Ул. Советская, д. 215	Квартира на 2 этаже 9-этажного блочного дома, нестандартной планировки, в отличном состоянии, с хорошим ремонтом, все комнаты раздельные, окна пластиковые, межкомнатные двери массив, балкон застеклен и отделан евровагонкой. Остается кухонный гарнитур с техникой, водонагреватель. Окна квартиры выходят в квартал и на ул. Советская. Развивающаяся инфра-ра, в 3х минутах ходьбы крытый каток «Умка», поликлиника, в шаговой доступности любые виды транспорта, недалеко ТЦ Тройка. Достаточное количество автомобильных стоянок.	82	2 350 000	28 658,53	https://www.avito.ru/8912802-18-55
Ул. 50 лет Магнитки, д. 62	Квартира на 9 этаже 9-этажного панельного дома Тихий, спокойный район! Шикарная большая лоджия и ещё один балкон, окна пластиковые, трубы пласт. водомеры, входная дверь, есть большая гардеробная, большая коридорная площадь, газовый счетчик, тамбур на одну квартиру.	78	2 300 000	29 487,18	https://www.avito.ru/8963479-78-88

Ул. Тевосяна, д.25	Квартира на 1 этаже 9-этажного панельного дома. Находится напротив ТЦ Метро, квартира в обычном жилом состоянии, просторная, комнаты отдельные, балкон застеклен, решетки на окнах; с/у разд., отделан кафелем; тамбур на одну квартиру.	80	2 150 000	26 875,00	https://www.avito.ru/89821003097
--------------------	--	----	-----------	-----------	---

Фотографии объектов-аналогов представлены в приложении п

Проанализировав каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, произведены необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Корректировка по условиям торга. Снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя в среднем на 3-7%. Учитывается при получении информации о возможности торга. Корректировка производится для всех объектов - аналогов в размере -4%.

Корректировка на этаж учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах (первый этаж – 2-5%, последний этаж – 1-2%).

Корректировка на наличие балкона/лоджии подразумевает увеличение стоимости квартиры при наличии данного вида улучшения, составляет 1-2%.

Корректировка на состояние отделки учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки ценами на стройматериалы, корректировка составляет 1-10%.

Корректировка на санузел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с отдельным санузлом перед совмещенным, составляет 1-2 %.

Корректировка на условия сделки. Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки составляет 3-5 %.

Корректировка площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности. Данная поправка вносится только в тех случаях, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога больше чем на 20 м². Величина корректировки рассчитывается на основании соотношения цен недвижимости больших и меньших размеров, составляет 2-4 %.

Корректировка по месторасположению подразумевает оптимальное расположение объекта оценки относительно оживленного места и развитой инфраструктуры, а также учитывает престижность района. Величина поправки на месторасположение 2-5 %.

Расчет рыночной стоимости четырехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д.213, корп. 1, кв.3, по состоянию на 15.02.2015г., с учетом корректировок, приведен в таблице N.

Таблица N-Расчет рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с учетом корректировок.

Цены и поправки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Количество аналогов	5					
Предполагаемая цена сделки, руб.		3 100 000	3 200 000	2 350 000	2 300 000	2 150 000
Общая площадь, кв.м	106,38	105	99	82	78	80

Цена 1-го кв. м площади		29523,80	32323,23	28658,53	29487,18	26875,00
Месторасположение	Ул. Советская, д. 213/1	Ул. Советская, д. 209/1	Ул. Советская, д. 209/1	Ул. Советская, д. 215	Ул. 50 лет Магнитки, д. 62	Ул. Тевосяна, д.25
Корректировка %		0	0	0	0	0
Величина корректировки		1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб.		29523,80	32323,23	28658,53	29487,18	26875,00
Возможность торга		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка %		4	4	4	4	4
Величина корректировки		0,96	0,96	0,96	0,96	0,96
Скорректированная цена, руб.		28342,85	31030,30	27512,19	28307,69	25800,00
Материал стен	монолитный	монолитный	монолитный	блочный	панельный	панельный
Корректировка %		0	0	2	2	2
Величина корректировки		1	1	1,02	1,02	1,02
Скорректированная цена, руб.		28342,85	31030,30	28062,43	28873,83	26316,00
Этаж/этажность	2/14	13/14	6/14	2/9	9/9	1/9
Корректировка %		2	0	0	2	3
Величина корректировки		1,02	1	1	1,02	1,03
Скорректированная цена, руб.		28909,71	31030,30	28062,43	29451,32	27105,48
Общая площадь, кв.м	106,38	105	99	82	78	80
Корректировка %		0	0	3	4	3
Величина корректировки		1	1	0,97	0,96	0,97
Скорректированная цена, руб.		28909,71	31030,30	27220,56	28273,26	26292,31
Балкон/лоджия	2 балкона	2 балкона	2 балкона	1 балкон	2 балкона	1 балкон
Корректировка %		0	0	1	0	1
Величина корректировки		1	1	1,01	1	1,01

Скорректированная цена, руб.		28909,71	31030,30	27492,76	28273,26	26555,23
Вид отделки	улучшенная	простая	евроремонт	улучшенная	улучшенная	простая
Корректировка %		5	5	0	0	5
Величина корректировки		1,05	0,95	1	1	1,05
Скорректированная цена, руб.		30335,19	29478,78	27492,76	28273,26	27882,99
Санузел	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Корректировка %		0	0	0	0	0
Величина корректировки		1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб.		30335,19	29478,78	27492,76	28273,26	27882,99
Наличие тамбура	имеется	не имеется	не имеется	не имеется	имеется	имеется
Корректировка %		1	1	1	0	0
Величина корректировки		1,01	1,01	1,01	1	1
Скорректированная цена 1 м.кв.		30638,54	29773,56	27767,68	28273,26	27882,99
Условия сделки (альтернативная/ чистая)		чистая	чистая	чистая	чистая	чистая
Корректировка %		0	0	0	0	0
Величина корректировки		1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 м кв., руб.		30638,54	29773,56	27767,68	28273,26	27882,99
Стоимость аналога, приведенная в условия оценки: Са×Собъекта, руб.		3031056,63	2857853,39	2367110,89	2251642,07	2309376,48
Итоговая стоимость объекта оценки, руб.	3070893,37					

Таким образом, рыночная стоимость четырехкомнатной квартиры, *расположенной по адресу N*, рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на 15 февраля 20_ года составила округленно 3071000,00 рублей.

ПРИМЕР 3 (ПО КВАРТИРЕ)

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной и ликвидационной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости г. Магнитогорска, с использованием еженедельного журнала «Выгодная

сделка»; периодических изданий - газеты «Из рук в руки» Магнитогорский выпуск. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояния рынка;
- местоположение,
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Метод сравнения продаж заключается в определении рыночной стоимости исходя из анализа имевших место сделок купли-продажи аналогичных объектов. Метод базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких объектов с относительно равной полезностью наиболее распространённым и пользующимся спросом станет объект с наименьшей ценой.

Расчет величины рыночной и ликвидационной стоимости при применении метода сравнения продаж выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому.
2. Выбор параметров сравнения.
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки.
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки (*таблица N*).

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемый объект.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому объекту.

Последовательность внесения корректировок:

- 1) корректировка на условия сделки и состояние рынка;
- 2) корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки.

При расчете стоимости оцениваемого объекта оценщиком проводился анализ характеристик аналогов и оцениваемого объекта, приведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Ниже представлены объекты – аналоги, сделанные в виде скриншотов:

Недвижимость | Авто | Новости | Работа | Справочник | Доска объявлений

Карта Магнитогорск | Магнитогорск | тел. 453 452

Недвижимость >> 2. Продажа недвижимости в г. Магнитогорск >> Карточка объявления

Квартира в Магнитогорске 50 лет Магитки 50 площадью 49/29/8 - 1650 руб

Карточка объявления

Автомобиль в Кредит17 [www.credit17.ru](#)
Специальные кредиты от Renault, Opel, Peugeot. Расчет онлайн!

Кредит на авто от Альфа-Банка [www.alfabank.ru](#)
Купить авто просто. Онлайн кредит в Альфа-Банке - без поручителей!

Дизель от 279 900 руб. [www.alfabank.ru](#)
Доступный и практичный городской автомобиль. Кредит без проблем!

Реклама от Google

Примечание	Дом находится за ТЦ "Тройка", рядом остановки, магазины, школы и садик. Состояние квартиры хорошее, 2 пластиковые окна, балкон застеклен, железная дверь, ЧУ, (если за наличный счет).
Тип квартиры	Двухкомнатная
Район	Среднекомандаровский
Адрес	50 лет Магитки
Этаж	50
Этаж	1
Площадь	49/29/8
р	49
л	29
к	8
цена (т.р.)	1650
Телефон	43-17-34
Имя	Людмила, АН "Эко-Плюс"

Увеличить Увеличить Увеличить

Рисунок 1 - Скриншот объекта-аналога 1
ДАЛЕЕ ПРИВОДЯТСЯ СКРИНШОТЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ!!

Таблица N- Корректировочная таблица

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог №5
Описание Аналогов						
Источник информации	Двухкомнатная квартира	http://www.citystar.ru/	http://www.citystar.ru/	http://www.citystar.ru/	http://www.citystar.ru/	http://www.citystar.ru/
Адрес	г. Магнитогорск, ул. Зеленый Лог, д.35 корп.4, кв. 3	г. Магнитогорск, ул. Жукова, д.24	г. Магнитогорск, пр. Ленина, д. 142	г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса, д.220	г. Магнитогорск, ул. 50 Лет Магнитки, д. 50	г. Магнитогорск, ул. 50 Лет Магнитки, д. 50
Дата продажи/предложения	-	16.12.20_	16.12.20_	16.12.20_	16.12.20_	16.12.20_
Цена предложения, руб.	-	1850000	1500000	1830000	1740000	1650000
Транспортная доступность	Транспортная доступность средняя: автомобильный, общественный транспорт	Транспортная доступность средняя: автомобильный, общественный транспорт	Транспортная доступность средняя: автомобильный, общественный транспорт	Транспортная доступность средняя: автомобильный, общественный транспорт	Транспортная доступность средняя: автомобильный, общественный транспорт	Транспортная доступность средняя: автомобильный, общественный транспорт
	Выход на ул. Зеленый Лог, пр. Карла Маркса	Выход на ул. Зеленый Лог, Жукова	Выход на пр. Ленина	Выход на ул. Зеленый Лог, пр. Карла Маркса	Выход на ул.50 лет Магнитки, Советская	Выход на ул.50 лет Магнитки, Советская
Тип дома, этажность	Панельный 10-ти этажный дом	Панельный 9-ти этажный дом	Панельный 16-ти этажный дом	Панельный 10-ти этажный дом	Панельный 9-ти этажный дом	Панельный 9-ти этажный дом
Этаж расположения Объекта	1-й этаж	9-й этаж	14-й этаж	6-й этаж	9-й этаж	1-й этаж
Общая площадь, кв.м	50,1	55	48	57	49	49
Площадь кухни, кв.м	11,8	9,0	9,0	-	9,0	9,0
Цена 1 кв.м, руб.		33 636	31 250	32 105	35 510	33 673
Внесение корректировок						
Поправка на уторговывание		Торг уместен	Торг уместен	Торг уместен	Торг уместен	Торг уместен
Корректировка, %		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Условия сделки	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Месторасположение	Жилой дом расположен в Орджоникидзевском р-не г. Магнитогорска,	Жилой дом расположен в Орджоникидзевском р-не г. Магнитогорска,	Жилой дом расположен в Орджоникидзевском р-не г. Магнитогорска,	Жилой дом расположен в Орджоникидзевском р-не г. Магнитогорска,	Жилой дом расположен в Орджоникидзевском р-не г. Магнитогорска,	Жилой дом расположен в Орджоникидзевском р-не г. Магнитогорска,

Характеристики	Объект оценки	Аналог				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№5
	правобережная часть города.	правобережная часть города.	правобережная часть города.	правобережная часть города.	правобережная часть города.	правобережная часть города.
	Незначительная удаленность от центра города. Инфраструктура , окружающая объект, обусловлена массивным жилым комплексом вокруг: продуктовые магазины, школы, д\сад, аптеки расположены с непосредственной близости от объекта оценки.	Незначительная удаленность от центра города. Инфраструктура, окружающая объект, обусловлена массивным жилым комплексом вокруг: продуктовые магазины, школы, д\сад, аптеки расположены с непосредственной близости от объекта оценки..	Незначительная удаленность от центра города. Инфраструктура, окружающая объект, обусловлена массивным жилым комплексом вокруг: продуктовые магазины, школы, д\сад, аптеки расположены с непосредственной близости от объекта оценки.	Незначительная удаленность от центра города. Инфраструктура, окружающая объект, обусловлена массивным жилым комплексом вокруг: продуктовые магазины, школы, д\сад, аптеки расположены с непосредственной близости от объекта оценки..	Незначительная удаленность от центра города. Инфраструктура, окружающая объект, обусловлена массивным жилым комплексом вокруг: продуктовые магазины, школы, д\сад, аптеки расположены с непосредственной близости от объекта оценки.	Незначительная удаленность от центра города. Инфраструктура, окружающая объект, обусловлена массивным жилым комплексом вокруг: продуктовые магазины, школы, д\сад, аптеки расположены с непосредственной близости от объекта оценки..
	В ближайшем окружении нет промышленных предприятий	В ближайшем окружении нет промышленных предприятий	В ближайшем окружении нет промышленных предприятий	В ближайшем окружении нет промышленных предприятий	В ближайшем окружении нет промышленных предприятий	В ближайшем окружении нет промышленных предприятий
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Транспортная доступность	Транспортная доступность средняя	Транспортная доступность средняя	Транспортная доступность средняя	Транспортная доступность средняя	Транспортная доступность средняя	Транспортная доступность средняя
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Количество комнат/общая площадь, кв.м	2/50,1	2/55	2/48	2/57	2/49	2/49
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Материал стен	Панельный 10-ти этажный дом	Панельный 9-ти этажный дом	Панельный 16-ти этажный дом	Панельный 10-ти этажный дом	Панельный 9-ти этажный дом	Панельный 9-ти этажный дом
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Этаж/этажность	1-й этаж/10	9-й этаж/9	14-й этаж/16	6-й этаж/10	9-й этаж/9	1-й этаж/9
Корректировка, %	-	0	-2	-2	0	0
Площадь кухни	11,8	10,0	12,0	9,0	12,0	9,0
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Балкон/лоджия	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Санузел	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог №5
Общая корректировка		-3	-5	-5	-3	-3
Стоимость 1 кв.м после процентной поправки, руб./кв.м	-	32 627	29 688	30 500	34 448	32 663
Состояние Объекта оценки (внутренняя отделка)	Отделка не завершена, оборудование не установлено	Отделка завершена, оборудование установлено. Состояние хорошее	Отделка не завершена, оборудование не установлено	Отделка завершена, оборудование установлено. Состояние хорошее	Отделка завершена, оборудование установлено. Состояние хорошее	Отделка завершена, оборудование установлено. Состояние хорошее
Абсолютная поправка/поправка на состояние внутренней отделки, руб. за 1 кв.м	-	- 2500 руб. за 1 кв.м.	0 руб. за 1 кв.м.	- 2500 руб. за 1 кв.м.	- 2500 руб. за 1 кв.м.	- 2500 руб. за 1 кв.м.
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	-	30127	29688	28000	31948	30163
Среднее значение стоимости за 1 кв.м, руб.			29985			
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.			1502249			

Таким образом, рыночная стоимость двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: 455000, Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Зеленый Лог, д. 35, корп. 4 кв. 3, определенная сравнительным подходом (метод сравнения продаж) с учетом округления на дату оценки составляет 1500000 (один миллион пятьсот тысяч) рублей.

Обоснование корректировок

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Корректировка по условиям торга учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя в среднем на 3-5%. Корректировка учитывается при получении информации о возможности торга при прозвоне аналогов.

Корректировка на условия сделки подразумевает. Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки составляет 3-5%.

Корректировка по месторасположению подразумевает оптимальное расположение объекта оценки относительно оживленного места и развитой инфраструктуры, а также учитывает престижность района. Величина поправки на месторасположение 2-5%.

Корректировка на этаж учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах (первый этаж – 2-5%, последний этаж – 1-2%).

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Данная поправка вносится только в случае, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 20 кв.м. Величина корректировки рассчитывается на основании соотношения цен недвижимости больших и меньших размеров, составляет 2-4%.

Корректировка на качество отделки учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях.

Таблица N - Корректировка на качество отделки

Сопоставимый объект ►	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Объект оценки ▼							
Без отделки	0	-1 200	-2 500	-4 000	-6 000	-10 000	-15 000
Требуется капитальный ремонт	1 200	0	-1 300	-2 800	-4 800	-8 800	-13 800
Под чистовую отделку	2 500	1 300	0	-1 500	-2 500	-7 500	-12 500
Требуется косметический ремонт	4 000	2 800	1 500	0	-2 000	-4 000	-8 500
Хорошее	6 000	4 800	2 500	2 000	0	-4 000	-9 000
Евроремонт (повышенное качество отделки)	10 000	8 800	7 500	6 000	4 000	0	-5 000
Эксклюзивный евроремонт	15 000	13 800	12 500	11 000	9 000	5 000	0

Корректировка на наличие балкона/лоджии подразумевает увеличение стоимости квартиры при наличии данного вида улучшения, составляет 1-2%.

Корректировка на санузел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с раздельным санузлом перед совмещенным, составляет 1-2%.

Для определения значения рыночной стоимости (C_p) квартиры на основании рыночного подхода, сформирована выборка значений рыночных цен C_{pi} в границах рынка квартир – аналогов в г. Магнитогорске:

$$C_p^a = \frac{\sum_{i=1}^n C_{pi}}{n}; \quad (N)$$

где n – число значений (объем) выборки рыночных цен квартир – аналогов (n);

$C_{p1} \dots C_{pn}$ – рыночная стоимость квартир – аналогов на дату оценки, руб.

$$C_p^a = \frac{1450+1650+1700+1500+1650+1500+1550+1400}{8} = 1\,550\,000 \text{ руб.}$$

При этом необходимым условием достоверности расчетных данных является соблюдением однородности выборки аналогов объекта оценки, которое контролируется расчетом коэффициента вариации V для малой выборки ($n \leq 30$) по формуле (N):

$$V = \frac{\sqrt{\frac{\sum \left(C_{pi} - \frac{\sum_{i=1}^n C_{pi}}{n} \right)^2}{n-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^n C_{pi}}{n}}, \quad (N)$$

V – Коэффициент вариации, полученный расчетным путем.

$$V = \frac{\sqrt{\frac{(1450-1550)^2 + (1650-1550)^2 + (1700-1550)^2 + (1500-1550)^2 + (1650-1550)^2 + (1500-1550)^2 + (1550-1550)^2 + (1400-1550)^2}{7}}}{\frac{1550000}{8}} = \frac{3381}{7} = \frac{483}{1550000} = 0,00031$$

Примечание: выборка считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 0,33.

В нашем случае $V = 0,00031$

ПРИМЕР 1 (ПО ДОМУ С ЗЕМЛЕЙ) СНАЧАЛА ЗЕМЛЯ, ПОТОМ СМ. ДОМ ВСЕ В ОДНОМ ПРИМЕРЕ!!!

В случае использования различных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование, определенное "Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков", Утвержденное распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р).

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

– местоположение и окружение;

– целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

– физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

– транспортная доступность;

– инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод сравнения продаж широко используется в Челябинской области с достаточно развитым земельным рынком земельных участков аналогичного назначения.

В результате проведенного анализа спроса и предложения имеется информация по участкам, конкурирующим с рассматриваемым.

Именно с помощью этого метода моделируется наиболее вероятный показатель возможной рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Таким образом, для реализации метода сравнения продаж, было собрано достаточно информации по ценам предложения, поэтому Оценщик считает возможным применение метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода для оценки земельного участка.

2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Важным условием применения метода является наличие информации о ценах предложения с едиными объектами недвижимости типового характера (земельными участками, застроенными зданиями).

Оценщики приняли решение отказаться от применения метода выделения в данном отчете при оценке земельного участка по причине отсутствия методологического обоснования применения данного метода.

3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

– наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

– наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

– соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

– определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

– определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

– определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

– корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

– расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

– расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Важным условием применения метода является наличие информации о ценах предложения на участки, застроенные объектами недвижимого имущества.

Какого - либо исследования для получения информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости в Челябинской области не проводилось, что аргументирует отказ оценщика от его использования.

4. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

– расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

– определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

– расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

– деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

– увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Проведя анализ рынка, оценщиками не выявлено достаточно достоверной информации о предложениях по сдаче в аренду аналогичных земельных участков, что не позволяет рассчитать годовой доход от владения земельным участком, т.е. не позволяет применить метод капитализации земельной ренты.

5. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

– расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

– расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

– расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

– расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

– расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

– расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

– расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

– расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

– расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель. Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

В данном отчете метод остатка не применялся по ряду причин:

- отсутствует достаточный объем информации о аренде аналогичных объектов недвижимости, - по причине малой активности рынка;
- расчет параметров улучшений земельных участков, выполняемый на основе затратного подхода, может быть осуществлен только с использованием укрупненных нормативов стоимости замещения, что существенно скажется на точности расчетов.

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Поскольку метод предполагаемого использования применяется для оценки незастроенных земельных участков при их застройке, с предположениями о разделении конкретного объекта недвижимого имущества на ряд участков, определением доходов и расходов, связанных с процессом такого деления, и дисконтированием получающихся в результате чистых доходов для вывода показателя стоимости, оценщик считает не корректным его использование сразу по нескольким причинам:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования предполагает наличие не только проектной документации на объект, но и ряда технических условий на подключение объекта к сетям и коммуникациям, что является весьма затруднительным, поскольку Генеральным планом г. Магнитогорска, разработанным в 1996 году институтом Урбанистики, утвержденным главой Администрации города 15.05.2006г., утвержденным решением МГСД от 25.06.2008 № 95, не предусматривается развития и массовой застройки данного района.

- расчет параметров улучшений земельных участков, выполняемый на основе затратного подхода может быть осуществлен только с использованием укрупненных нормативов стоимости замещения, что существенно скажется на точности расчетов.

Вывод: в данном отчете, учитывая цели и задачи оценки, основываясь на данных, предоставленных заказчиком, и имеющейся рыночной информации, при расчете рыночной стоимости земельного участка использовался только метод сравнения продаж.

Ниже представлены характеристики объектов – аналогов, вставленные в виде скриншотов.

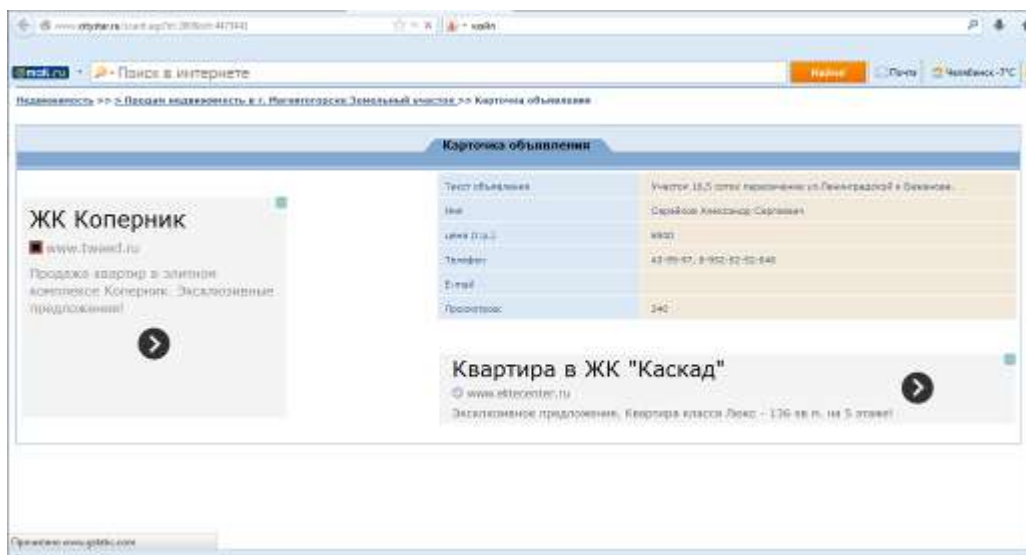


Рисунок N - Скриншот объекта-аналога 1

ДАЛЕЕ ПРИВОДЯТСЯ СКРИНШОТЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ!!

Обоснование корректировок

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Корректировка по условиям торга учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя в среднем на 5-10%. Для определения корректной величины корректировки по условиям торга нами использовались результаты исследования **«Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости» (Краткое изложение основных результатов эксперимента по формированию коллективных экспертных оценок)**, Лейфер Л. А., Гришина М.Д., подготовленное Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород.

Как известно, Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки. Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и **наименьшей** из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2).

По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, и потому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

Т.о., с учетом вышесказанного, принимаем значение корректировки по условиям торга для земельного участка в размере 5%.

Корректировка по месторасположению (привлекательность местоположения) подразумевает оптимальное расположение объекта оценки в инфраструктуре города и поселка, близость к дороге, доступность, степень развития социальной, транспортной и культурной инфраструктуры поселка, а также учитывает престижность района (поселка). Величина поправки на месторасположение в одном поселке 5-10%. Поскольку выбранные объекты – аналоги расположены в непосредственной близости друг от друга (удаление не более 1 км), оценщик не корректировал стоимость объектов с учетом их местоположения.

Корректировка по площади. Традиционно учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объекта в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). **Данная тенденция "не работает" на рынке дорогостоящей недвижимости, где типичный покупатель, скорее всего, захочет иметь участок достаточной площади как для организации строительства дома, так и для соответствующего благоустройства участка.**

Кроме того, тенденции последних лет указывают на тот факт, что спрос на участки площадью 10-12 соток существенно превышает спрос на "минимально возможную выделяемую площадь", поскольку позволяют организовать гараж, летнюю кухню, соблюсти усиливающиеся требования законодательства при организации противопожарных разрывов, инсоляции земельных участков и жилых строений и т.д.

Корректировка на качество благоустройства территории учитывает наличие инженерных сетей и коммуникаций, организацию дороги и т.п. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций и составляет до 5%.

Для выбранных объектов-аналогов, расположенных в городских поселках, доступны все существующие коммуникации поселка: электричество, газ, канализация, центральное водоснабжение), поэтому оценщик не корректировал стоимость объектов с учетом степени благоустройства.

Корректировка на созданную инфраструктуру поселка учитывает степень развития социальной, транспортной и культурной инфраструктуры поселка (наличие магазинов, д/садов, школ, поликлиник, предприятий бытового обслуживания населения и т.п.). Величина поправки на созданную инфраструктуру составляет 5-7%.

Поскольку выбранные объекты – аналоги расположены в непосредственной близости друг от друга (удаление не более 1 км), оценщик не корректировал стоимость объектов с учетом возможного изменения социальной инфраструктуры.

Корректировка на наличие права собственности на земельный участок учитывает возможность снижения стоимости участка за счет отсутствия права собственности на него (альтернативный вариант – долгосрочная аренда). Определяется путем переговоров продавца и покупателя и составляет в среднем до 15%. Корректировка не вводилась.

Определение стоимости земельного участка

Таблица N -Сравнение вариантов

Данные об объекте	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Оцениваемый объект
Адрес	Г. Магнитогорск, ул. Баженова и ул. Ленинградская	Г. Магнитогорск, ул. Баженова (в район пересечения ул. Комсомольская и ул. Суворова)	Г. Магнитогорск, ул. Баженова (в район пересечения ул. Комсомольская и ул. Суворова)	Г. Магнитогорск, Ул. Новосельная	<u>Г. Магнитогорск, ул. N</u>
Объект	Земельный участок площадью 16,5 соток	Земельный участок площадью 6 сотки	Земельный участок площадью 3 соток	Земельный участок площадью 6 сот.	Земельный участок площадью 13,67 сот. (1367 м2)
Цена продажи, руб.	6 500 000 руб. за участок или 3940 руб. за м ²	1 700 000 руб. за участок или 2833 руб. за м ²	1 000 000 руб. за участок или 3333 руб. за м ²	2 300 000 руб. за участок или 3833 руб. за м ²	—
Дата продажи	В продаже	В продаже	В продаже	В продаже	—
Источник информации	http://www.citystar.ru	http://www.citystar.ru	http://www.citystar.ru	http://www.citystar.ru	—
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	
Степень благоустройства территории, организация въезда, наличие коммуникаций	поселок, коммуникации проведены, подъезды асфальтированы	поселок, коммуникации проведены, подъезды асфальтированы	поселок, коммуникации проведены, подъезды асфальтированы	поселок, коммуникации проведены, подъезды асфальтированы	поселок, коммуникации проведены, подъезды асфальтированы
Право собственности на объект недвижимости	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность

Таблица N -Корректировка цен

Цены и поправки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
Цена продажи, 1 м ² , руб.	6 500 000 руб. за участок или 3940 руб. за м2	1 700 000 руб. за участок или 2833 руб. за м2	1 000 000 руб. за участок или 3333 руб. за м2	2 300 000 руб. за участок или 3833 руб. за м2	—
На привлекательность местоположения	Г. Магнитогорск, ул. Баженова и ул. Ленинградская	Г. Магнитогорск, ул. Баженова (в район пересечения ул. Комсомольская и ул. Суворова)	Г. Магнитогорск, ул. Баженова (в район пересечения ул. Комсомольская и ул. Суворова)	Г. Магнитогорск, Ул. Новосельная	<u>Г. Магнитогорск, ул. N</u>
корректировка	0%	0%	0%	0%	-
На площадь участка	Земельный участок площадью 16,5 соток	Земельный участок площадью 6 сотки	Земельный участок площадью 3 соток	Земельный участок площадью 6 сот.	Земельный участок площадью 13,67 сот. (1367 м2)
Корректировка	0%	0%	0%	0%	
На благоустройство (инж.сети, коммуникации, организацию подъездных путей)	инженерные сети поселка: газ, водопровод, канализация, электричество	инженерные сети поселка: газ, водопровод, канализация, электричество	инженерные сети поселка: газ, водопровод, канализация, электричество	инженерные сети поселка: газ, водопровод, канализация, электричество	инженерные сети поселка: газ, водопровод, канализация, электричество
корректировка	0%	0%	0%	0%	-
На созданную инфраструктуру (сооружения и постройки)	жилые дома поселка	жилые дома поселка	жилые дома поселка	жилые дома поселка	жилые дома поселка
корректировка	0%	0%	0%	0%	-
На право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
корректировка	0%	0%	0%	0%	-
Торг	Торг уместен	Торг уместен	Торг уместен	Торг уместен	
Корректировка	-5%	-5%	-5%	-5%	-
скорректированная ставка, руб./м ²	3743	2691	3166	3641	
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	3 310				
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	4 524 770				

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Россия, г. Магнитогорск, ул. N, полученная на дату оценки в рамках сравнительного подхода, составляет **4525000 (четыре миллиона пятьсот двадцать пять тысяч) рублей**.

Расчет рыночной стоимости дома сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой индивидуального жилого дома, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости г. Магнитогорска. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояния рынка;
- местоположение,
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Метод сравнения продаж заключается в определении рыночной стоимости исходя из анализа имевших место сделок купли-продажи аналогичных объектов. Метод базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких объектов с относительно равной полезностью наиболее распространённым и пользующимся спросом станет объект с наименьшей ценой.

Расчет величины рыночной стоимости при применении метода сравнения продаж выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому.
2. Выбор параметров сравнения.
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки.
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемый объект.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому объекту.

Последовательность внесения корректировок:

- 3) корректировка на условия сделки и состояние рынка;
- 4) корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки.

При расчете стоимости оцениваемого объекта оценщиком проводился анализ характеристик аналогов и оцениваемого объекта, приведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Ниже представлены характеристики объектов – аналогов, вставленные в виде скриншотов:

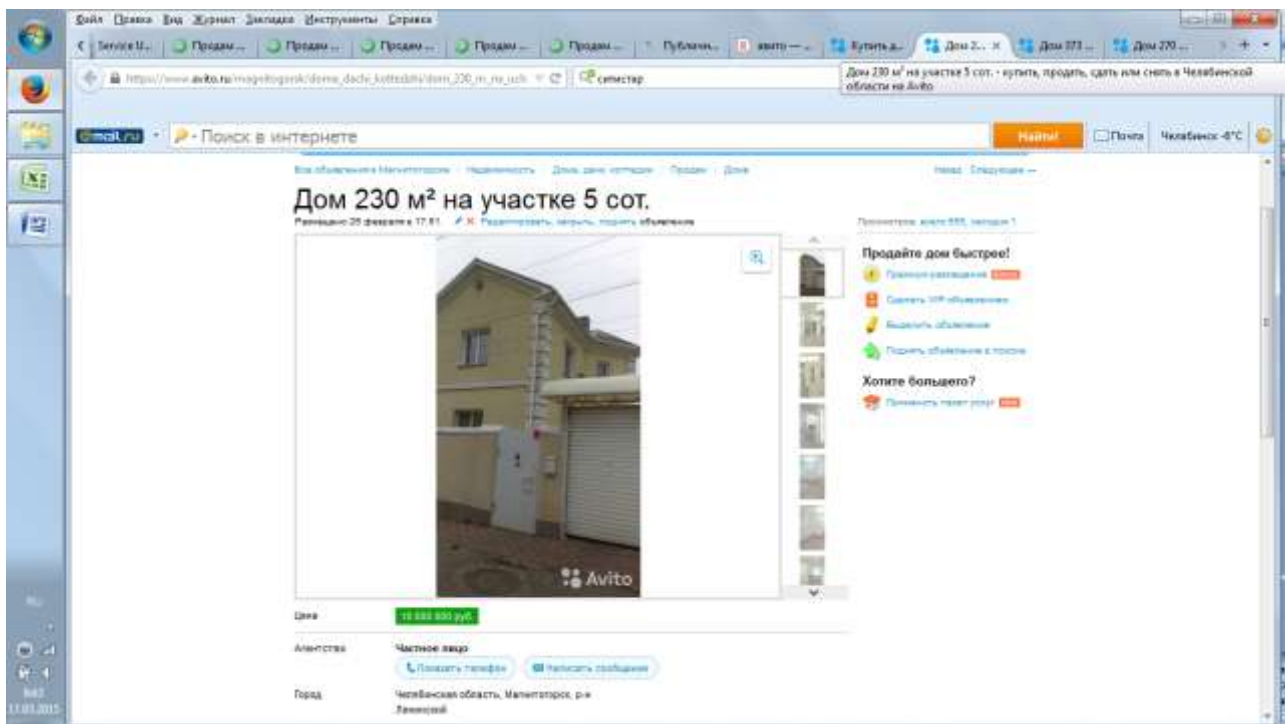


Рисунок N - Скриншот объекта аналога 1

ДАЛЕЕ ПРИВОДЯТСЯ СКРИНШОТЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ!!

Таблица N -Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Цены и поправки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Цена продажи ¹ , руб. без учета НДС	9 300 000	10 000 000	7 800 000	10 000 000	10 000 000	-
Объект оценки	Дом, пос. Крылова, Дом 2-х этажный. Состояние отличное, качественный ремонт. Частично с мебелью. На участке ландшафтный дизайн. Все центральные коммуникации. Участок 5 соток в собственности	Дом, пос. Крылова, Дом 2-х этажный. Состояние отличное, качественный ремонт. Частично с мебелью. На участке ландшафтный дизайн. Все центральные коммуникации. Участок 7 соток в собственности	Дом, пос. Крылова, Дом 2-х этажный. Состояние отличное, качественный ремонт. Частично с мебелью. На участке ландшафтный дизайн. Все центральные коммуникации. Участок 15 соток в собственности	Дом, пос. Крылова. Дом 2-х этажный. Состояние отличное, качественный ремонт. Частично с мебелью. На участке ландшафтный дизайн. Все центральные коммуникации. Участок 10 соток в собственности	Дом, пос. Крылова, Дом 2-х этажный. Состояние отличное, качественный ремонт. Частично с мебелью. На участке ландшафтный дизайн. Все центральные коммуникации. Участок 11 соток в собственности	Дом, пос. Крылова Дом 2-х этажный. Состояние отличное, качественный ремонт. Частично с мебелью. На участке ландшафтный дизайн. Все центральные коммуникации. Участок 13,67 соток в собственности
Источник информации	www.avito.ru/magnitogorsk	www.avito.ru/magnitogorsk	www.citystar.ru	www.citystar.ru	www.avito.ru/magnitogorsk	
На привлекательность местоположения	Г. Магнитогорск, п. Крылова, ул. Уральская	Г. Магнитогорск, п. Крылова, ул. Калинина	Г. Магнитогорск, п. Крылова, ул. Советская	Г. Магнитогорск, п. Крылова, ул. Калинина	Г. Магнитогорск, п. Крылова, ул. Достоевского	Г. Магнитогорск, п. Крылова, <u>ул. N</u>
корректировка	0%	0%	0%	0%	0%	-
Площадь земельного участка, м2	500	700	1500	1000	1100	1367
Корректировка на площадь земельного участка, руб.	2 869 770	2 207 770	-440 230	1 214 770	883 770	-
Площадь дома, м2	230	373	209	326	270	592 м2

¹В соответствии с Федеральным законом от 20.08.2004 N 109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации" с 1 января 2005 года от налогообложения налогом на добавленную стоимость освобождается реализация жилых домов, жилых помещений, долей в них, а также передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир, то есть операции по реализации объектов (части объектов), введенных в эксплуатацию законченным капитальным строительством

Стоимость объекта оценки указана без НДС, поскольку в соответствии со ст. 143 гл. 21 НК физическое лицо не является плательщиком НДС.

Цены и поправки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Корректировка на площадь жилого дома, руб.	15 739 130	7 045 576	14 293 780	7 751 534	14 907 407	-
На благоустройство (ниж.сети, коммуникации, организацию подъездных путей)	Все коммуникации поселка подведены, подключены, дорога асфальтированная, подъезд организован хорошо. Территория участка огорожена забором, благоустроена, ландшафтный дизайн проведено озеленение	Все коммуникации поселка подведены, подключены, дорога асфальтированная, подъезд организован хорошо. Территория участка огорожена забором, благоустроена, ландшафтный дизайн проведено озеленение	Все коммуникации поселка подведены, подключены, дорога асфальтированная, подъезд организован хорошо. Территория участка огорожена забором, благоустроен а, ландшафтный дизайн проведено озеленение	Все коммуникации поселка подведены, подключены, дорога асфальтированная, подъезд организован хорошо. Территория участка огорожена забором, благоустроена, ландшафтный дизайн проведено озеленение	Все коммуникации поселка подведены, подключены, дорога асфальтированная, подъезд организован хорошо. Территория участка огорожена забором, благоустроена, ландшафтный дизайн проведено озеленение	Все коммуникации поселка подведены, подключены, дорога асфальтированная, подъезд организован хорошо. Территория участка огорожена забором, благоустроена, ландшафтный дизайн проведено озеленение
корректировка	0%	0%	0%	0%	0%	-
На созданию инфраструктуру поселка	жилые дома поселка	жилые дома поселка	жилые дома поселка	жилые дома поселка	жилые дома поселка	жилые дома поселка
корректировка	0%	0%	0%	0%	0%	-
На техническое состояние и качество отделки	Дом не требует капитального ремонта, реконструкции Отделка качественная. В доме организован подогрев полов, проведен интернет, кабельное и спутниковое телевидение, сигнализация.	Дом не требует капитального ремонта, реконструкции Отделка качественная. В доме организован подогрев полов, проведен интернет, кабельное и спутниковое телевидение, сигнализация.	Дом не требует капитального ремонта, реконструкции и Отделка качественная. В доме организован подогрев полов, проведен интернет, кабельное и спутниковое телевидение, сигнализация	Дом не требует капитального ремонта, реконструкции Отделка качественная. В доме организован подогрев полов, проведен интернет, кабельное и спутниковое телевидение, сигнализация.	Дом не требует капитального ремонта, реконструкции Отделка качественная. В доме организован подогрев полов, проведен интернет, кабельное и спутниковое телевидение, сигнализация.	Дом не требует капитального ремонта, реконструкции Отделка качественная. В доме организован подогрев полов, проведен интернет, кабельное и спутниковое телевидение, сигнализация.
корректировка	0%	0%	0%	0%	0%	-

Цены и поправки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
скорректированная стоимость домовладения с учетом корректировка на площадь жилого дома и площадь земельного участка, руб.						-
На торг	торг уместен	торг уместен	торг уместен	торг уместен	торг уместен	-
корректировка	-6%	-6%	-6%	-6%	-6%	-
скорректированная стоимость, руб. без учета НДС	24 603 654	19 978 146	18 622 053	17 828 326	24 330 413	-
Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества, руб.	21072518					

Рыночная стоимость индивидуального жилого дома с земельным участком, расположенного по адресу: Россия, г. Магнитогорск, ул. N - полученная сравнительным подходом на дату оценки, составляет (с учетом округлений, без учета НДС) **21073000 (двадцать один миллион семьдесят три тысячи) рублей.**

Обоснование корректировок

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Корректировка по условиям торга учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя жилых помещений в среднем на 5-10%.
Корректировка по условиям торга учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя в среднем на 10-15%. Для определения корректной величины корректировки на уторговывание нами использовались данные «Справочника оценщика недвижимости» (Том. 1. **Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода**), Лейфер Л. А., Стерлин А.М.), подготовленное Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, в 2014 году. С учетом вышесказанного, принимаем значение корректировки по условиям торга в размере 6%

Корректировка по месторасположению подразумевает оптимальное расположение объекта оценки относительно оживленных места и развитой инфраструктуры, а также учитывает престижность района (поселка). Все объекты аналоги и объект оценки находятся в левобережной жилой зоне с равнозначной развитой инфраструктурой. Поправка не вводилась.

Корректировка по площадиземельного участка традиционно учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Учитывает разницу в стоимости объектов, расположенных на земельных участках с различной площадью. В отношении земельных участков принцип убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше) не работает, что обусловлено желанием покупателя иметь достаточное место для организации и благоустройства придомовой территории: строительства хозяйственных построек и сооружений, огородничества и т.п. В отчете корректировка по площади приведена в рублях к стоимости объекта исходя из рыночной стоимости 1 м² земельного участка, рассчитанной выше с учетом того, что существует потенциальная возможность расширения участка за счет выделения и продажи (например соседнего) прилегающего участка.

Корректировка по площадижилого дома учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). В отчете корректировка по площади приведена в рублях к стоимости объекта исходя из рыночной стоимости 1 м² общей площади, исчисленной исходя из стоимости предложения, рассчитанной выше с учетом того, что существует потенциальная возможность расширения жилого дома за счет пристраивания к нему каких-либо элементов., К тому же, по данным «Справочника оценщика недвижимости» (Том. 1. **Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода**), Лейфер Л. А., Стерлин А.М.), подготовленное Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, в 2014 году.

13. Жилые дома и коттеджи

Таблица 13

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,27
Физическое состояние дома	0,17
Общая площадь (фактор масштаба)	0,17
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,11
Материал стен	0,11
Состояние отделки	0,11
Наличие дополнительных улучшений на участке (бани, гаражи, элементы ландшафта)	0,06

13.1. Корректирующие коэффициенты по цене предложений

Таблицы

Таблица 13.1.1.

Площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба)			
	<150	150-300	300-600	>600
<150	1,00	0,95	0,87	0,84
150-300	1,05	1,00	0,92	0,88
300-600	1,15	1,09	1,00	0,96
>600	1,19	1,13	1,04	1,00

Рисунок N -Корректировка по площади

Корректировка на качество отделки учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Поправка не вводилась.

Корректировка на качество благоустройства территории (доступность и близость инженерных сетей, коммуникации, организацию подъездных путей) учитывает разницу в качестве благоустройства территории объекта оценки по сравнению с качеством благоустройства территории аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций и составляет до 10%. Поправка не вводилась

Корректировка на созданную инфраструктуру поселка – учитывает различие в степени развития и доступности социальных, бытовых, торговых объектов, составляющих инфраструктуру различных поселков. Поправка не вводилась.

7 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности. Особенность применения затратного подхода составляет понимание оценщиком различия между восстановительной стоимостью (стоимостью воспроизводства) объекта и стоимостью замещения. Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства) определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно - планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении восстановительной стоимости воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта. Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка с индивидуальным жилым на нем объектом, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Информация необходимая для расчетов затратным подходом представлена в таблице № n, выполненные по данным источника [№ n]. Расчеты на основе затратного подхода представлены в таблице N.

Таблица n – Определение стоимости 1м³ группы капитальности и климатического района

Показатель	Значение	Источники информации
Группа капитальности	I	УПВС №28, стр. 3
Территориальный пояс	2	Приложение 2 общей части к сборнику УПВС
Климатический район	I	Приложение 2 общей части к сборнику УПВС
Стоимость 1 м ³	28,9	УПВС №28, таблица 16

Таблица n – Расчеты на основе затратного подхода

Показатель	Значение показателя
Стоимость единицы измерителя в ценах 1970 г, руб.	28,9
Объем, м ³	808

Элементы благоустройства	
Отсутствуют:	
Радио	- 0,4%
Телефон	- 0,3%
Присутствуют:	
Газоснабжение	+1,1%
Телевидение	+ 1,6
Поправки: на климатический район	1,07
Корректированная стоимость единицы измерителя в ценах 1970 г., руб.	29,9
Восстановительная стоимость в ценах 1970 г., руб.	24159,2
Коэффициент удорожания по Челябинской области	1,01
Индекс перехода к ценам 1984 г. (Постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года “Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек”), руб.	1,24
Индекс перехода к ценам от 84 года к 2001 году	25,56
Индекс перехода к ценам от 2001 года к настоящему времени (Приложение 1 к Письму Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства российской Федерации от 20 марта 2017 г .№ 8802-ХМ/09	5,96
Прибыль предпринимателя, %	15
НДС,%	
Полная восстановительная стоимость, руб.	6692622,7

Найдем скорректированную стоимость 1 м³ строительного объема здания, исходя из имеющихся данных:

$$1\text{м}^2 = 28,9 \cdot \frac{100 + 1,1 + 1,6 - 0,4 - 0,3}{100} = 29,9 \text{ руб.}$$

Поправки на климатический район:

$$29,9 \cdot 1,07 = 32 \text{ руб.}$$

Учитываем коэффициент удорожания по Челябинской области:

$$32 \cdot 1,01 = 32,4 \text{ руб.}$$

Переход к ценам 84 года:

$$32,4 \cdot 1,24 = 40,2 \text{ руб.}$$

Индекс перехода к ценам от 84 года к 2001 году:

$$40,2 \cdot 25,56 = 1027,6 \text{ руб.}$$

Стоимость с учетом индекса перехода к ценам от 2001 года к настоящему времени:

$$1027,6 \cdot 5,96 = 6124,5 \text{ руб.}$$

Строительный объем дома 808 ($V=S \cdot h$) m^2 , следовательно, ПВС:

$$6124,5 \cdot 808 = 4948596 \text{ руб.}$$

Учитываем прибыль предпринимателя:

$$4948596 \cdot 1,15 = 5690885,4 \text{ руб.}$$

ПВС с учетом НДС (расчет)

Рыночная стоимость объекта оценки (без учета износа), рассчитанная затратным подходом без земельного участка, составляет 6692622,7 рублей.

Физический износ – процесс постепенного или одномоментного ухудшения технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания (элементов), вызываемого объективными причинами или внешними воздействиями. Физический износ по объекту оценки принят в соответствии с «Правилами оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)» и составляет 3%. (расчет по формуле 1).

Функциональный износ – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства.

Учитывая вышеприведенные факторы, принимаем функциональный износ равным 0%.

Экономический (внешний) износ есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов и принят - 0%.

Накопленный износ - уменьшение восстановительной стоимости или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников.

Для определения коэффициента суммарного (накопленного) износа существует два подхода:

–аддитивный;

–мультипликативный.

При аддитивном подходе коэффициент суммарного износа (К) определяется сложением коэффициентов физического, функционального и экономического износов (1).

$$K = K_{\text{физ}} + K_{\text{фун.}} + K_{\text{вн}}, \quad (1)$$

где К - накопленный износ

К_{физ} - физический износ;

К_{фун.} -функциональный износ;

К_{вн} - внешний износ

При мультипликативном подходе базой для определения коэффициентов износа является стоимость, из которой исключены учтённые ранее виды износа. В данном случае суммарный коэффициент износа определяется по формуле (2):

$$НИ = 1 - \left(\frac{1 - I_{\text{ф}}}{100} \right) \cdot \left(\frac{1 - I_{\text{функ}}}{100} \right) \cdot \left(\frac{1 - I_{\text{эк}}}{100} \right) \quad (2)$$

где НИ - накопленный совокупный износ, %;

$I_{\text{ф}}$ - физический износ, %;

$I_{\text{функ}}$ - функциональный износ, %;

$I_{\text{эк}}$ - экономическое устаревание, %.

В таблице n представлен физический износ оценки, который определен по ведомственным строительным нормам. Эта таблица составлена по данным Ведомственных строительных норм Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р) ГОСГРАЖДАНСТРОЙ [N].

Таблица n – Физический износ объекта оценки

Конструктивный элемент	Техническое состояние конструктивного элемента	Износ, %	Номер таблицы ВСН 53-86(р)
1 Фундаменты	Мелкие трещины под окнами первого этажа	3	таблица 3
2 Стены	Отдельные мелкие выбоины и трещины	3	таблица 13
3 Перегородки	Мелкие трещины в местах сопряжений с плитами перекрытий и заполнениями дверных проемов	3	таблица 20
4 Крыша	Мелкие повреждения	2	таблица 39
5 Полы	Мелкие сколы	3	таблица 49
6 Проемы а. дверные б. оконные	Дефекты не обнаружены	2 2	а. таблица 56 б. таблица 57
7 Отделочные работы	Местные единичные повреждения окрасочного слоя	3	таблица 63

8 Внутренние санитарно-технические устройства – система отопления – система холодного водоснабжения	Ослабление прокладок, единичные дефекты; ослабление мест присоединения приборов	5	а. таблица 66 б. таблица 67 в. таблица 70
9 Прочие работы	Мелкие повреждения металлических обделок и ограждений,	1	Таблица № 36

В таблице n представлен расчет остаточной стоимости объекта оценки.

Таблица n – Расчет остаточной стоимости объекта оценки

Наименование конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента, %	Полная восстановительная стоимость, руб.	Физический износ, %	Физический износ, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Фундамент	5	334631,135	3	10038,93405	324592,201
Стены и перегородки	24	1606229,45	3	48186,8835	1558042,57
Перекрытия	10	669262,27	1	6692,6227	662569,647
Крыши	3	200778,681	2	4015,57362	196763,107
Полы	12	803114,724	3	24093,44172	779021,282
Проемы	10	669262,27	2	13385,2454	631114,321
Отделочные работы	19	1271598,31	3	38147,9493	1233450,36
Внутренние электро-санитарно-технические устройства	10	669262,27	5	33463,1135	635799,156
Прочие работы	7	468483,589	1	4684,83589	463798,753
Итого:	100	6692622,7	3	207471.303	6485151,397

Физический износ объекта оценки рассчитывается по формуле (3).

$$F_{\phi} = \frac{\left[\sum_i^n F_i \cdot L_i \right]}{100}, \quad (3)$$

где F_{ϕ} — физический износ здания, %;

F_i — физический износ i -го конструктивного элемента, %;

L_i — коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n — количество конструктивных элементов в здании.

$$F_{\phi} = \frac{15 + 72 + 10 + 6 + 36 + 20 + 57 + 50 + 7}{100} = 3\%$$

Функциональный и экономический износы приняты равными нулю.

В таблице n представлены расчеты рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица n – Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта	С _{восстановительная} , руб.	Износ, %	С _{рын.} , руб.
Индивидуальный жилой дом	6692622,7	3	6485151,397
Итого			6485151,397

Остаточная стоимость дома, рассчитанная на основе затратного подхода, по состоянию на дату оценки с учетом округления составила: 6485151 рубль (шесть миллионов четыреста восемьдесят пять тысяч сто пятьдесят один рубль).

8 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (СМ. РАБОЧУЮ ТЕТРАДЬ)

9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

В процессе оценки использовались затратный и сравнительный подходы для определения рыночной стоимости объекта оценки. Решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух методов.

Целью согласования результатов использования методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- тип, качество и общность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания на рынке;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как место расположения, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход учитывает затраты, издержки на возведение строений, но не учитывает конъюнктуру рынка. Учитывая вышесказанное, а также характеристику технического состояния объекта оценки, затратному подходу Оценщик присвоил удельный вес в окончательной рыночной стоимости - _____.

ЛИБО (для квартиры)

Отказ от применения затратного подхода к оценке в рамках настоящего заключения определен высокой погрешностью метода и обусловлен:

- укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке квартиры;
- затрудненным определением рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости;
- субъективным обоснованием прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства;
- дифференцированными оценками физического износа жилой квартиры и жилого дома, в котором расположен объект.

Затратный подход выполнен в учебных целях, отражает методику его применения. И в согласовании ему не присваивается коэффициент.

Поскольку жилая квартира не является объектом коммерческой недвижимости, не сдается в аренду и не генерирует устойчивый доход – это является основанием для отказа от применения доходного подхода к оценке объекта.

Сравнительный подход показывает равновесную рыночную ситуацию на дату оценки. Рыночная стоимость, определенная в рамках метода прямого сравнения, по мнению Оценщика, является наиболее корректной, так как учитывает условия сложившегося рынка недвижимости, поэтому сравнительному (рыночному) подходу Оценщик придает наибольший вес в сравнении с затратным и доходным подходом – _____. (см. таблицу N).

Таблица N -Согласование результатов оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость, определенная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, определенная сравнительным (рыночным) подходом, руб.	Рыночная стоимость, определенная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость, руб.
			--	
Удельный вес	-	1	--	1,00
ИТОГО:				

Расчёт стоимости объекта = (Стоимость затратным подходом * удельный вес) + (Стоимость сравнительным подходом * удельный вес) =

Таким образом, рыночная стоимость _____ квартиры общей площадью _____ кв. м., расположенной по адресу: _____, по состоянию на _____ составила (округленно): _____ рублей.

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества индивидуального жилого дома с земельным участком расположенного по адресу : _____ по состоянию на _____ года составила (округленно): _____ (один миллион _____ тысяч рублей).

Таблица N. -Согласование результатов оценки

Наименование подхода	Значение, руб. без учета НДС	Удельный вес	Удельное значение, руб. без учета НДС
Затратный подход	Не применялся	–	–
Сравнительный подход	5 490 000	1	5 490 000
Доходный подход	Не применялся	–	–
Рыночная стоимость жилого дома, руб. (без НДС) в т.ч.:			5 490 000
Стоимость ЗУ			1 283 000

10 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Приложение В
Форма титульного листа

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Магнитогорский государственный технический университет им. Г. И. Носова»
Многопрофильный колледж

ПЦК _____

КУРСОВАЯ РАБОТА

по МДК. 04.01. Оценка недвижимого имущества

на тему: _____

Исполнитель: студент _____ курса, группа _____

Руководитель: преподаватель ФГБОУ ВО "МГТУ им. Г.И. Носова" Заиченко Ю.Н.

Работа допущена к защите " ____ " _____ 20__ г. _____

Работа защищена " ____ " _____ 20__ г. с оценкой _____

Магнитогорск, 20__

Приложение Г
Форма листа задания

Министерства науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Магнитогорский государственный технический университет
им. Г. И. Носова»
Многопрофильный колледж

ЗАДАНИЕ НА КУРСОВУЮ РАБОТУ

Тема: _____

Студенту _____

Исходные данные: требования нормативных актов Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135 - ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральных стандартов оценки, статистических и аналитических материалов по анализу рынка недвижимости сегмента объекта оценки.

Определить рыночную стоимость самостоятельно выбранного объекта оценки с рассмотрением указанных вопросов.

Перечень вопросов, подлежащих раскрытию в курсовой работе:

- Основные факты и выводы
- Задание на оценку.
- Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.
- Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.
- Сведения о заказчике оценки и об оценщике.
- Сведения об объекте оценки и применяемых стандартах.
- Оцениваемые права.
- Характеристика объекта оценки.
- Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.
- Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на его стоимость).
- Общие понятия, подходы к оценке.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки.
- Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.
- Перечень используемых материалов в виде приложений, в т.ч. договор с заказчиком на оценку объекта.

Срок сдачи: « ____ » _____ 201__ г.

Руководитель: _____ / _____
« ____ » _____ 201__ г.

Задание получил: _____ / _____
« ____ » _____ 201__ г.

Магнитогорск, 20____