

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И МОЛОДЕЖНОЙ ПОЛИТИКИ  
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
ГАПОУ СО «Краснотурьинский индустриальный колледж»  
(ГАПОУ СО «КИК»)

**Методические указания  
по выполнению курсовой работы  
по МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества**

для специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Краснотурьинск, 2020

ОДОБРЕНА  
предметной (цикловой) комиссией  
Экономики  
Председатель комиссии  
Дрожжина А.М.

---

Протокол № 1  
от «16» сентября 2022г.

УТВЕРЖДАЮ  
Заместитель директора по  
учебной работе

---

Э.В. Сергеева  
«16» сентября 2022 г.

Организация-разработчик: ГАПОУ СО «Краснотурьинский индустриальный колледж»  
(ГАПОУ СО «КИК»)

Разработчик: Еремеев Ю.С., преподаватель экономических дисциплин  
ГАПОУ СО «КИК»

**Эксперты от работодателя:** Вершинина Ольга Викторовна  
председатель органа местного самоуправления по управлению муниципальным имуществом  
«Комитет по управлению имуществом городского округа Краснотурьинск»

## ВВЕДЕНИЕ

Курсовая работа является завершающим этапом изучения междисциплинарного курса, она позволяет судить о том, насколько обучающийся усвоил теоретический курс и каковы его умения в решении конкретных практических проблем.

Значение курсовой работы состоит в том, что в процессе выполнения обучающийся не только закрепляет, но и углубляет полученные теоретические навыки. Курсовая работа является важной частью самостоятельной работы. Опыт и знания, полученные на этом этапе обучения, во многом могут быть использованы для подготовки к итоговой государственной аттестации.

Цель выполнения курсовой работы – формирование у обучающихся общих и профессиональных компетенций.

Задачи:

1. Обучение самостоятельному использованию учебной и нормативной литературы;
2. Приобретение навыков практической деятельности;
3. Углубление теоретических знаний в соответствии с заданной темой;
4. Умение применять теоретические знания на практике;
5. Развитие творческой инициативы, самостоятельности, ответственности и организованности;
6. Подготовка к итоговой государственной аттестации.

К курсовой работе как к самостоятельному исследованию предъявляются следующие требования:

- курсовая работа должна быть написана на достаточно высоком теоретическом уровне с привлечением законодательных и нормативных документов, определяющих систему построения ответа по избранной теме;
- работа должна отличаться критическим подходом;
- работа должна быть написана четким и грамотным языком, правильно оформлена.

Курсовая работа на всех этапах направлена на формирование у будущих специалистов следующих общих и профессиональных компетенций, отраженных в таблице 1.

Таблица 1 - Компетенции, формируемые в ходе написания курсовой работы по МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества

№	Этап работы	Формируемые компетенции	
		Профессиональные	Общие
1	Подготовительная работа, формирование плана работы, вводной части, выбор объекта обследования, изучение и подбор литературы	ПК 4.5 Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией	ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество
2	Написание теоретической главы: изучение литературы и интернет-источников по проблеме исследования, формирование структуры работы	ПК 4.1 Осуществлять сбор и обработку необходимой и достоверной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.	ОК5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации,

3	Написание практической главы: обоснование выбора и применения подходов, методов оценки, оформление информации об объектах в виде таблиц, формирование итоговой стоимости объекта, оформление отчета об оценке	ПК 4.2 Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применяемых подходов и методов оценки ПК 4.3 Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки ПК 4.6 Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области	необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития
4	Формирование заключения и защита курсовой работы	ПК 4.3 Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки ПК 4.6 Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области	

## ГЛАВА I ВЫПОЛНЕНИЕ КУРСОВОЙ РАБОТЫ

Процесс выполнения курсовой работы включает следующие этапы:

1. Выбор тематики.
2. Подбор и первоначальное ознакомление с литературой по избранной теме.
3. Составление предварительного плана.
4. Изучение отобранных литературных источников.
5. Составление окончательного варианта плана.
6. Выбор объекта оценки.
7. Сбор и обработка фактических данных на основе документации, статистической информации, публикаций в СМИ, а также их систематизация и обобщение.
8. Написание текста курсовой работы.
9. Подготовка презентации по написанной работе.
10. Защита курсовой работы.

### 1.1 Выбор темы курсовой работы

Тематика курсовых работ разрабатывается преподавателем.

### 1.2 Подбор и ознакомление с источниками литературы

Подбирать литературу к курсовой работе следует самостоятельно. Обучающемуся необходимо показать свое умение пользоваться каталогами и библиографическими справочниками, интернет – источниками, а также лекционными и семинарскими материалами.

Самостоятельная работа при подборе литературы предполагает систематические консультации с руководителем. С руководителем должен быть обязательно согласован список подобранной литературы, а также следует проконсультироваться о том, какие новейшие изменения и дополнения необходимо учесть при проработке подобранной литературы. По мере ознакомления с источником они включаются в список используемой литературы.

Предварительное ознакомление с литературой необходимо для того, чтобы выяснить, насколько содержание той или иной книги или журнальной статьи соответствует избранной теме.

### **1.3 Составление первоначального плана**

На основе предварительного ознакомления с литературой должен быть тщательно продуман и составлен первоначальный вариант плана курсовой работы. При составлении плана следует определить примерный круг вопросов, которые будут рассмотрены в отдельных главах и подглавах, определить последовательность вопросов, которые будут в них излагаться. Эти вопросы предназначены для «внутреннего», рабочего плана, по которому и пишется курсовая работа.

План должен отражать основную идею работы, раскрыть ее содержание и характер. В нем следует выделить наиболее актуальные вопросы темы. Составленный план необходимо согласовать с руководителем курсовой работы.

### **1.4 Изучение выбранной литературы**

После того, как составлен и согласован рабочий план, составляются конспекты. Характер конспектов определяется возможностью и формой использования изучаемого материала в будущей работе. Необходимо использовать материалы лекций и семинарских занятий, в которых указывается основная и дополнительная литература, а также учебные программы по соответствующим дисциплинам. Следует подбирать литературу, освещающую как общетеоретическую, так и практическую сторону проблемы.

Обзор литературы начинается с ознакомления с первоисточниками: исторические документы, законодательные и нормативные акты, сборники. После этого можно приступить к изучению монографий, научно - исследовательской литературы, затрагивающих данную проблему. Взгляды наиболее видных ученых должны быть кратко проанализированы и сопоставлены.

Важное значение имеет систематизация получаемых данных по основным разделам. Подобная систематизация позволяет на основе практического анализа отобранного материала более глубоко и всесторонне осветить основные вопросы темы.

Тщательное изучение литературы должно быть завершено до того, как начат подбор фактического материала.

### **1.5 Составление окончательного варианта плана**

После того, как тщательно изучена и систематизирована собранная по теме литература, возможны некоторые изменения первоначального варианта плана работы. Изменения в плане могут быть связаны с некоторой корректировкой самого направления работы, в необходимости которой автор убеждается после детального ознакомления с изучаемой проблемой.

Новый вариант плана должен быть согласован с руководителем курсовой работы.

## **ГЛАВА II СОДЕРЖАНИЕ КУРСОВОЙ РАБОТЫ**

Материал в работе следует располагать в следующей последовательности:

- 1) титульный лист
- 2) план - оглавление
- 3) введение
- 4) теоретическая часть или основная часть
- 5) практическая часть – отчет об оценке недвижимости
- 6) заключение
- 7) список используемой литературы
- 8) практический материал, использованный в работе (в виде приложения).

Каждый элемент комплексной курсовой работы имеет свои особенности и требует серьезной проработки.

Введение – это наиболее ответственная часть курсовой работы, поскольку содержит в сжатой форме все фундаментальные положения, обоснованию которых она посвящена. Рекомендуемый объем введения 1-2 страницы машинописного текста.

Структура введения:

- актуальность выбранной темы;
- цель курсовой работы;
- цель и содержание поставленных задач исследования;
- объект и предмет исследования;
- выбранный метод (методы) исследования;
- теоретическая значимость и прикладная ценность полученных результатов.

Актуальность темы исследования – выражает значимость и важность заявленной в курсовой работе тематики и исследуемых вопросов на современном этапе.

Обоснование актуальности темы должно занимать примерно один лист введения и содержать объяснение того, почему к данной теме целесообразно обратиться именно сейчас, какова научная и практическая необходимость, в каком состоянии находятся современные научные представления о предмете исследования. Необходимо рассмотреть степень научной проработанности проблемы.

Начинается словами «Актуальность работы заключается в ...».

Теоретической основой курсовой работы служат учебно-методическая литература, труды российских и зарубежных ученых по исследуемой проблеме, материалы периодической печати. В теоретической базе работы необходимо перечислить труды ведущих специалистов в исследуемой области знаний.

Например: Теоретической основой исследования послужили научные труды отечественных и зарубежных ученых, таких как: Ивановой Е.Н., Кацмана В.Е., Косоруковой А.Ю.... (не менее 8 авторов).

Далее формируется цель курсовой работы, а следом – объект и предмет исследования.

Цель работы предполагает формулировку желаемого конечного результата работы. При постановке цели следует использовать термины: «проанализировать...», «обосновать...», «раскрыть...», «выявить...», «охарактеризовать...», «определить...» и т.п.

Для достижения необходимо решение задач исследования, которые формулируются и указываются последовательно, в соответствии с планом и структурой курсовой работы, ее главами и параграфами.

По формулировке задачи должны быть приближены к названию глав (разделов курсовой работы), количество задач должно быть не более 4-х.

Например: «Цель обусловила постановку следующих задач...», «Достижение поставленной цели требует решения следующих задач».

Формулировка задач должна начинаться с распорядительного глагола, например: «изучить...», «показать», «выявить...», «исследовать...», «проанализировать...», «обосновать роль...», «оценить...» и т.п.

Как правило, цель отражает тему курсовой работы, а задачи - ее содержание.

Объект и предмет исследования как категория научного процесса соотносятся между собой как общее и частное. В объекте выделяется та его часть, которая служит предметом исследования. Предмет исследования определяет тему курсовой работы.

Под объектом исследования понимается предприятие (организация), в том случае, если исследуется конкретный хозяйствующий субъект (например, малое предприятие, саморегулируемая организация и др.), либо определенная экономическая категория или проблема, исследуемая в работе (например, процедура определения стоимости, качество продукции, рынок недвижимости, земли, деятельность саморегулируемых организаций, оценочная деятельность и т.п.).

Предмет исследования - то, на что направлена мысль, что составляет ее содержание или то, на что направлено какое-нибудь действие; это более конкретная характеристика определенных аспектов объекта (например, виды и механизмы деятельности предприятия (организации); система показателей деятельности предприятия, методы определения стоимости объекта, факторы определяющие стоимость объекта, и т.п.).

Для описания объекта и предмета используются следующие формулировки:

«Объектом исследования является.....».

«Предметом исследования является.....».

Методы исследования применяются обучающимися индивидуально, в зависимости от специфики анализируемой проблемы. Метод – это совокупность действий, призванных помочь достижению желаемого результата.

Ими могут быть статистический и системный анализ, морфологический метод; методы выбора управленческих решений, оценки альтернатив социально-экономического развития; факторный анализ, или кластер-анализ, аналогия, дедукция, классификация, метод экономико-математического моделирования, наблюдение, методы социологических исследований (стандартизированные интервью, индивидуальные собеседования; контент-анализ, интервью и публичных выступлений экспертов, ученых и специалистов, наблюдение, эксперимент, опрос и т.п.), обобщение, описание, прогнозирование, синтез, математические и статистические модели.

Наиболее распространенные методы исследования и их характеристики:

- 1) анализ – логическая операция, которая заключается в объяснении неизвестного объекта при помощи его мысленного, абстрактного разъединения, расчленения на составные понятные части;
- 2) синтез – логическая операция, которая заключается в объединении изученных в ходе анализа частей в единое понятное для осознанного восприятия целое;
- 3) моделирование – создание искусственного подобия объекта (т.н. модели) для изучения отдельных сторон его работы;
- 4) системный подход (или принцип системности) заключается в комплексном изучении границ объекта в окружающей среде, внутренней структуры, целостности, иных характеристик объекта во взаимосвязи с характеристиками внешней и внутренней среды;
- 5) структурно-функциональный подход состоит в выявлении элементов, из которых состоит объект, их признаков, предназначения и характера взаимосвязей между ними;
- 6) сравнительный анализ – сравнение с прошлыми показателями, сравнение со средними показателями, с плановыми, с лучшими по отрасли и т.д.
- 7) графический анализ – изучение графиков с целью выявления моделей и структур, которые раньше предшествовали росту или падению показателей;
- 8) метод опроса - получение информации на заранее сформулированные вопросы вследствие взаимодействия интервьюера с респондентами;
- 9) метод экспертных оценок – метод, основанный на получении данных в ходе использования персонального мнения эксперта или коллективного мнения группы экспертов.

При обосновании методов исследования можно употребить такие обороты: «При написании работы в методологическом плане применялась следующая совокупность методов...», «Методологической основой исследования являются такие методы как:.....»

Методы сбора информации, которые наиболее часто используются при исследовании:

-наблюдение – метод сбора информации путем пассивной регистрации исследователем определенных процессов, действий, поступков людей, событий, которые могут быть выявлены органами чувств (т.е. метод основывается на визуальном и слуховом восприятии явлений). Формы наблюдения: открытые и скрытые; прямое и не прямое; структурированное и свободное; персональное и не персональное; однократное и систематическое наблюдение.

-эксперимент – метод сбора информации путем активного вмешательства исследователя в определенные процессы с целью установления взаимосвязи между событиями. Формы эксперимента: реальные, имитационные и мысленные; лабораторные и полевые и т.д.

-опрос – это метод сбора информации путем выяснения субъективных мнений, установок людей в отношении какого-либо объекта. Формы опроса: фокус-группа, интервью, анкетирование, панельные исследования.

Источники информации:

Тип информации	Методы исследования, виды информации	Источники информации
Вторичная информация	Внешняя информация	Статистика, газеты, журналы, научная литература, информационные базы данных (электронные..)
	Внутренняя информация	Внутренняя документация отдела маркетинга (отчеты исследований), корпоративный вестник предприятия
Первичная информация	Опрос	Анкета
	Интервью	Вопросник
	Наблюдение	Протокол наблюдения

Основная часть работы состоит из теоретического материала и по объему должна составлять 70% всего текста. Здесь подробно излагаются теоретические основы поставленной проблемы, предлагается практическое задание для получения практических умений по данной теме, а также приводятся структурно – логические схемы, таблицы. В конце основной части работы необходимо составить тест не менее, чем из 15 вопросов и глоссарий по терминам, которые применяются при изучении данной темы.

Принципиальными требованиями к основной части работы являются доказательность, последовательность, отсутствие лишнего, загромождающего текст материала.

В первом разделе обучающиеся обязательно должны делать ссылки на авторов указанных в списке использованных источников, труды которых использованы при написании текста.

В завершении первого раздела должен быть сделан вывод, в котором определены методы и подходы для проведения исследований в рамках курсовой работы, с обоснованием выбора. Содержание раздела должно стать теоретической, информационно-аналитической и методологической базой для последующего использования студентами в рамках выбранной темы. Примерный объем первого раздела 15 с. машинописного текста.

Второй раздел включает в себя отчет об оценке объекта недвижимости .

Содержание второго раздела работы необходимо иллюстрировать таблицами, схемами, диаграммами и другими материалами, которые размещают по тексту работы или в виде приложений. Для более глубокого изучения отдельных вопросов могут быть проведены специальные анкетные обследования и опросы специалистов.

Примерный объем второго раздела составляет 15 – 20 с. машинописного текста.

Заключение должно содержать выводы, сделанные по результатам всей работы. Здесь необходимо соотнести полученные выводы с целями и задачами, поставленными во введении, соединить в единое целое извлеченные выводы, оценить успешность собственной работы. Объем заключения составляет 1-2 листа.

Список использованных источников должен содержать не менее 30 научных, учебных и справочных материалов.



Объем курсовой работы 30-40 листов печатного текста (шрифт 14 кегль, междустрочный 1,5-интервал) без приложений.

Выполненная курсовая работа подлежит защите. Защита работ предусматривает десятиминутный доклад перед аудиторией обучающихся и преподавателей, ответы на замечания рецензента и на вопросы аудитории.

К защите курсовой работы, помимо основного доклада требуется подготовка графических материалов, справочных таблиц, расчетов показателей и др. Примерный план защиты комплексной курсовой работы:

- 1 Приветствие аудитории, знакомство;
- 2 Тема работы, ее актуальность;
- 3 Цель работы;
- 4 Структура работы;
- 5 Теоретические (научные) основы поставленной проблемы;
- 6 Тема исследования;
- 7 Цель и задачи исследования;
- 8 Методы исследования;
- 9 Объекты исследования;
- 10 Инструментарий исследования;
- 11 Анализ полученной информации;
- 12 Выводы;
- 13 Рекомендации по решению проблем, определенных в ходе исследования;
- 14 Заключение

Исследовательская часть работы может выполняться по информации, собранной на реальном предприятии. Решение с таблицами должны быть приложены в приложении курсовой работы.

### **ГЛАВА III СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

Отчет об оценке недвижимости (далее – отчет) является практической частью курсовой работы по МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества. Отчет имеет титульный лист (Приложение 1). Отчет не должен содержать неоднозначного толкования терминов или вводить в заблуждение. Указывается дата проведения оценки объекта недвижимости, цели и задачи проведения оценки. Если в отчете указывается не рыночная стоимость, а иная, то указываются причины, вызвавшие необходимость расчёта этого вида стоимости. Дата составления отчёта и его порядковый номер, юридический адрес оценщика и сведения о выданном сертификате на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества.

Необходимо точное описание объекта недвижимости; если он принадлежит другому лицу, указываются реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта недвижимости.

Указываются стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости, обоснование их использования, источники информации и принятые при оценке допущения.

Последовательность определения стоимости объекта недвижимости и её итоговая величина, указываются пределы применения полученного результата. Приводятся документы, используемые оценщиком.

По желанию оценщика в отчет об оценке могут входить и другие сведения, которые являются важными для полноты отражения принимаемых методов оценки и стандартов. Отчет оценщика собственноручно подписывается им и заверяется его печатью и состоит из следующих разделов.

#### **3.1 Формирование информации об объекте оценки**

##### **3.1.1 Сопроводительное письмо**

Сопроводительное письмо помещается в начале отчета, оформляется для пояснения его содержания и оперативного ознакомления с содержанием заинтересованным лицом. Макет оформления сопроводительного письма приведен в Приложении 1.

### 3.1.2 Допущения и ограничивающие условия

1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки и подготовившие данный отчет, являются полномочными представителями оценочной организации, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

7. Мнение Оценщика относительно величины 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 объекта оценки.

### 3.1.3 Формирование задания на оценку

Таблица 2 - Задание на оценку

Заказчик	<i>ФИО, паспортные данные</i>
Исполнитель	<i>ФИО, паспортные данные;</i>
Основание проведения оценки	<i>Договор №... от (дата)</i>
Объект оценки	<i>Трехкомнатная квартира площадью.</i>
Местоположение объекта оценки	<i>Адрес</i>
Собственник объекта оценки	<i>ФИО, паспортные данные</i>
Цель и задачи оценки	<i>Определение рыночной стоимости объекта оценки</i>
Дата осмотра объекта	<i>30.10.20 г.</i>
Дата проведения оценки	<i>30.10.20 г.</i>
Дата составления отчета	<i>31.10.20 г.</i>

### 3.1.4 Применяемые стандарты

Оценка проводится в соответствии с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности. Выбор указанных стандартов обусловлен законодательным утверждением их как обязательных к применению, а так же, тем, что они в полной мере соответствуют целям и задачам проведения оценки.

Таблица 3 - Применяемые стандарты оценки

Краткое наименование	Полное наименование документа	Сведения о принятии документа	Основание для использования документа
----------------------	-------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------

документа			
№135-ФЗ	Закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	31.12.2014 г. N 499-ФЗ, от 08.03.2016г. N 48-	Закон обязателен к применению так как: 1.Объекты оценки находятся на территории Российской Федерации; 2. Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ
ФСО№1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.	Стандарт обязателен к применению в соответствии с п.2 ФСО№1
ФСО№ 2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298.	Стандарт обязателен к применению в соответствии с п.2 ФСО№2
ФСО№3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.	Стандарт обязателен к применению в соответствии с п.2 ФСО№3
ФСО№7	Федеральный стандарт Оценка недвижимости (ФСО №7)	Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611	Стандарт обязателен к применению в соответствии с п.2 ФСО№7

### 3.1.5 Сведения об оценщике и заказчике

Оценщик действовал как независимый исполнитель. Он не имеет заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято, без предупреждения. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и являются частью настоящего отчета.

Таблица 4 - Сведения о заказчике оценки и об оценщиках

Сведения о Заказчике	
Заказчик	<i>Короленко Наталья Евгеньевна</i>
Личные данные	<i>паспорт 3702 №398327 выдан УВД г.Кургана от 13.05.2002г.</i>
Сведения об Оценщике	
Оценщик	<i>Гражданин РФ Иванова Нина Ивановна, 640000 г.Курган, ул.Куйбышева,28, оф.504</i>
Сведения о страховании гражданской ответственности	<i>Сертификат СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-741-003071/16 от 30.05.2016г. Лимит ответственности на сумму 5 000 000 рублей. Срок действия полиса: с 01.02.2016г. по 31.01.2017г.</i>
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	<i>Саморегулируемая организация НП СОО «СИБИРЬ». 105062 г. Москва, Фурманский переулок, 9/12. Свидетельство от 12.02.2010 г. №012.</i>

Сведения о документе, подтверждающем профессиональные знания в области оценочной деятельности	<i>Диплом о профессиональной переподготовке по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ИП № 448445, выдан КГУ 23.05.2003г.;</i>
Стаж работы оценщиком	<i>С 2015 г.</i>

### **3.1.6 Процедура оценки**

Оценочная деятельность — деятельность субъектов оценки, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или другой стоимости.

Основные этапы оценки:

1. Заключение с заказчиком договора об оценке;
2. Изучение объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
3. Сбор документов и информации, необходимых для выполнения расчетов;
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
5. Анализ информации, предоставленной заказчиком;
6. Выбор метода оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
7. Составление развернутого письменного отчета.

### **3.1.7 Определение вида стоимости**

Оценка будет осуществляться с позиций рыночной стоимости. Рыночная стоимость — это наиболее вероятная цена, по которой объект недвижимости может быть продан на данном рынке недвижимости в определенный период по заранее определенной цене.

### **3.1.8 Обоснование выбора подхода к оценке и описание методики**

В этом пункте обучающийся должен кратко и без основных формул описать три подхода: затратный, доходный, сравнительный. Если один из трех подходов не используется, то в отчете должна быть указана причина, например, доходный подход при оценке жилой недвижимости не используется, так как он применим к объектам, единственной целью которых является получение дохода, а квартира нужна собственнику для того, чтобы удовлетворять потребность в жилье.

Возможность применения затратного метода. Поскольку объектом оценки является часть объекта недвижимости - жилого помещения (однокомнатная квартира) в многоквартирном жилом доме, то в соответствии с п. 24 а ФСО №7 применение затратного метода не рекомендуется.

Кроме того, затратный подход оценки в классическом виде, по мнению оценщика, не может быть применен по отношению к рассматриваемому объекту в связи с тем, что отсутствует возможность замены объекта оценки объектом, который является точной копией объекта оценки или имеет аналогичные свойства.

Оценка квартир затратным методом приводит к существенному искажению результатов по ряду причин:

- квартира, как объект оценки, является частью многоквартирного жилого дома, что не позволяет с достаточной точностью определить ее износ;
- земельный участок не выделен в натуре, нет возможности его оценить, а, следовательно, добавить его стоимость к стоимости улучшений;
- затратный метод не отображает рыночных особенностей оцениваемой квартиры, таких как этаж, местоположение, уровень инфраструктуры, площадь объекта, степень отделки и другие рыночные факторы, оказывающие влияние на рыночную стоимость;
- в настоящее время рыночный индекс цен является усредненным, не зависит от назначения объекта, что искажает цену 1 кв.м конкретного вида квартир.

Все эти факторы свидетельствуют о существенном искажении реальных рыночных цен на объекты жилой недвижимости при расчете затратным подходом, что приведет к искажению итогового результата.

### 3.1.9 Краткая информация о Свердловской области

Описание местоположения объекта оценки начинается с характеристики Свердловской области, которая проводится по следующему плану:

- 1 Дата образования .
- 2 Место расположения
- 3 Основные реки, озера
- 4 Климат
- 5 Ведущие отрасли
- 6 Крупнейшие предприятия
- 7 Приложение - карта Свердловской области, лучше цветная.

#### 3.1.10 Общие сведения об объекте оценки

При проведении оценки используют копии следующих документов:

- 1) свидетельство о государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним (Выписка из ЕГРП) или договор купли продажи (*указать № и дату*);
- 2) поэтажный план объекта;
- 3)экспликация к плану объекта;
- 4)кадастровый паспорт объекта;
- 5) данные наружного обследования – фотографии:
  - А) подъездные пути;
  - Б) фасад;
  - В) сантехника;
  - Г) стык стен;
  - Д) вид из окна;
  - Е) общий вид помещений;
  - Ж) дополнительная система безопасности.

Все документы кратко описывают и помещают в приложение.

#### 3.1.11 Характеристика местоположения, объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	
Местоположение в микрорайоне	<i>Улица, дом, квартира.</i>
Преобладающая застройка микрорайона	<i>Множкквартирные жилые дома</i>
Транспортная доступность	<i>NNN мин. общественным транспортом до колледжа</i>
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	<i>Плохая, Удовлетворительная, Хорошая, Отличная</i>
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	<i>Напр.: Магазины, банки, школа, д/сад, аптека, поликлиника, спорткомплекс, зона отдыха и т.п.</i>
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	<i>Плохая. Район с плохо развитой инфраструктурой Хорошая. Отличная. Район с развитой инфраструктурой</i>

Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	<i>Не обнаружены или, например, железная дорога</i>
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	<i>Маршрутные такси, трамвайные, автобусные. маршруты.</i>
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	<i>Плохое, Удовлетворительное, Хорошее, Отличное</i>

В табличном варианте дается краткая характеристика объекта оценки, для определения его возможной стоимости исходя из местоположения и физических характеристик.

Таблица 5 - Характеристика местоположения объекта оценки

Таблица 6 - Общая характеристика здания

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	<i>Например: Многоквартирный жилой дом</i>
Год постройки	<i>2000</i>
Материал наружных стен	<i>Кирпич, дерево и др.</i>
Материал перекрытий	<i>ж/бетон</i>
Состояние здания (субъективная оценка)	<i>Плохое, Удовлетворительное, Хорошее, Отличное</i>
Техническое обеспечение здания	<i>Лифт, мусоропровод, горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение и т.п.</i>
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	
Количество этажей в здании	
Состояние подъезда (субъективная оценка)	<i>Плохое, Удовлетворительное, Хорошее, Отличное</i>
Дополнительная существенная информация	<i>Напр.: Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается</i>

Таблица 7 - Характеристика объекта оценки (пример)

Показатель	Описание или характеристика показателя
Этаж расположения	<i>5/9</i>
Площадь, кв. м: общая / жилая	<i>62,3/37,6</i>
Кол-во комнат, их площадь, кв. м	<i>3 комнаты площадью: 16,5 кв. м.; 8,6 кв. м.; 12,5 кв. м.</i>
Площадь кухни, кв. м	<i>6</i>
Санузел	<i>Раздельный, смежный</i>
Высота потолков, м	<i>2,20</i>
Вспомогательные и подсобные помещения	<i>Кухня, кладовая</i>
Лоджия (балкон), кв. м	<i>Балкон – 3</i>
Ориентир на стороны света	<i>Север, юг, запад, восток</i>
Вид из окон	<i>Во двор</i>
Слаботочное обеспечение	<i>Напр.: Телефон, ТВ-антенна</i>
Освещенность	<i>100 %</i>
Дополнительные системы безопасности	<i>Напр.: Металлическая дверь и домофон в подъезде, металлическая дверь на входе в квартиру</i>

Состояние объекта (субъективная оценка)	<i>Плохое, Удовлетворительное, Хорошее, Отличное</i>
Данные о перепланировке	<i>Например: Не производилась. Стандартная типовая планировка</i>
Состояние внутренней отделки	<i>Полы – линолеум В комнате: стены оклеены обоями. В кухне потолок – побелка, стены оклеены обоями. В сан. узле., в коридоре...</i>
Дополнительная существенная информация	<i>Например: Плита на кухне – электрическая, производилась замена труб</i>

### 3.1.12 Анализ лучшего и наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование имущества – это использование имущества, которое является физически возможным, юридически разрешенным, экономически состоятельным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости этого имущества.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования выделяют следующие критерии:

- 1) Юридическая возможность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) Экономическая возможность: рассмотрение того, какое использование недвижимости будет давать доход владельцу в определенный период развития страны;
- 4) Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое использование недвижимости будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость;
- 5) Финансовая осуществимость: рассмотрение того варианта, который будет профинансирован в нужном объеме.

Студент должен указать и обосновать наиболее лучший вариант использования объекта оценки.

#### 3.1.13 Обзор социально-экономического положения Свердловской области

Осуществляется по следующему плану:

- 1) доходы и расходы бюджета города;
- 2) крупные предприятия и итоги их работы;
- 3) инфляция;
- 4) население города: число безработных, естественный прирост, миграция.

#### 3.1.14 Обзор рынка недвижимости

Осуществляется по следующему плану:

- 1) динамика цен на рынке недвижимости
- 2) факторы, влияющие на стоимость
- 3) таблицы, графики, отражающие вид и стоимость объектов недвижимости.

### 3.2 Определение рыночной стоимости квартиры сравнительным подходом

Выбор подхода к оценке объекта недвижимости осуществляется оценщиком и подкрепляется последующим обоснованием.

#### 3.2.1 Сравнительный подход

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1.Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

2.Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;

3.Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

4.Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;

5.Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Для проведения оценки оценщик использует информацию базы данных, сформированной по объявлениям, опубликованным в прессе. В качестве аналогов отбираются (трехкомнатные, однокомнатные квартиры, дома), выставленные для продажи в период проведения оценки.

При расчете стоимости оцениваемого объекта проводился анализ характеристик аналогов и оцениваемого объекта, определялась величина поправочных коэффициентов, характеризующих степень отклонения аналогов от оцениваемого объекта.

### 3.2.2 Обоснование корректировок

Каждое жилище индивидуально, и есть ряд свойств в нем, значительно влияющих на стоимость. К ним относятся «качественные параметры» квартир: этаж в доме, наличие (отсутствие) балкона (лоджии), телефона, качество санузла, изолированность комнат, общее состояние квартиры, вид из окон, состояние двора и подъезда, расстояние до остановки и другие. Все эти факторы учесть невозможно, но по наиболее значимым из них следует провести корректировки.

При расчете корректировок применяется экспертный либо расчетный методы, основанные на опыте и знаниях Оценщика, с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования специалистов по недвижимости и других профессиональных участников рынка. Поправки вносятся в цену объекта-аналога.

Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

Введение корректировок.

Местоположение. Все объекты-аналоги находятся в городе в одном районе города. Поэтому для них корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

Материал стен. Объект оценки расположен в жилом крупнопанельном доме. Материал стен объектов-аналогов отличается от объекта оценки. Поэтому проводится корректировка по группе капитальности.

Объект оценки относится ко второй группе капитальности, объекты-аналоги 1, 2 также относятся ко второй группе. Объект-аналог 3 относится к третьей группе, а объект-аналог 4 – к первой группе. Данная корректировка проводится согласно таблице 8.

Таблица 8 – Коэффициенты перехода

Группа капитальности	Поправочные коэффициенты					
	Объект оценки					
Объект-аналог	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80



IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

Полученные коэффициенты представлены в таблице 9.

Таблица 9 - Коэффициенты на капитальность

Объект -аналог, №	Группа капитальности	Коэффициент корректировки
1	От II к II	1,00
2	От II к II	1,00
3	От II к III	1,08
4	От II к I	0,93

Площадь. Площадь объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на стоимость 1 м<sup>2</sup>. Чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость 1 м<sup>2</sup>.

Рассчитаем поправки на площадь по данным таблицы 10.

Таблица 10 – Коэффициент корректировки на площадь

На разницу в площади (So/Scпр)	Коэффициент корректировки
<0,25	1,25
0,25-0,49	1,2
0,50-0,85	1,1
0,85-1,15	1
1,16-1,50	0,95
>1,50	0,93

где So – площадь объекта оценки,

Scпр. – площадь аналога.

Проведем расчет коэффициентов для корректировки путем соотношения площадей. Результат представлен в таблице 11.

Таблица 11 – Расчет корректировки

Показатели	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Соотношение площадей	1	0,98	0,91	1,17
Коэффициент корректировки	1	1	1	0,95

Корректировка на торг. Жилая недвижимость является ликвидным товаром, в условиях ровно развивающейся экономики риск ликвидности отсутствует. Риск ликвидности – это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги объект жилой недвижимости в подходящий момент и по приемлемой цене.

Реальные цены сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый торг. Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. В ряде случаев цена оферты и цена сделки могут совпадать. Средняя величина данной корректировки может отличаться от цены предложения (публичной оферты) в пределах 2 - 10%. В условиях «падающего» рынка, когда спрос на квартиры продолжает оставаться на очень низком уровне, продавцы идут на значительные уступки, и торг в некоторых случаях достигает 10-15%. Оценщиком принята корректировка на торг 3 %, следовательно, поправочный коэффициент 0,97 в соответствии с Приложением №8 к Методическим указаниям, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 07.06.2016 г. № 358.

Таблица 12 - Скидки на торг для объектов недвижимости

Производственно-складские объекты	8%
Торгово-офисная недвижимость	7%
Квартиры	3%
Индивидуальные жилые дома	5%

Таблица 13 – Расчет корректировки на этаж

Наименование коэффициента	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	По данным справочника
Этаж							
подвальный							0,85
цокольный							0,87
первый							0,90
9-ый для девятиэтажного				0,92	0,92		0,92
2, 8-й для девятиэтажного			0,96				0,96
4-й для пятиэтажного, 7-й для девятиэтажного		1			1		1
с 3-го по 6-й этажи девятиэтажного	1,02		0,96			1,02	1,02
Общий коэффициент		1	0,96	0,92	1	1,02	
Размер корректировки		1,02	1,06	1,11	1,11	1	

Таблица 14 – Расчет корректировки на состояние

Наименование коэффициента	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	По данным справочника
Состояние							
хорошее			1,0	1,0	1,0	1,0	1,00
отличное	1,03	1,03					1,03
новая							1,02
нужен капитальный ремонт							0,9
нужен косметический ремонт							0,95
Общий коэффициент	1,03	1,03	1,0	1,0	1,0	1,0	
Размер корректировки		1,0	1,03	1,03	1,03	1,03	

Таблица 15 - Расчет корректировки на год постройки

Наименование коэффициента	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	По данным справочника
Год постройки, лет							
более 25	0,83	0,83			0,83	0,83	0,83
15-25							0,87
10-15							0,9
5-10			0,93	0,93			0,93
1-5							1
На момент оценки							1,05
Общий коэффициент	0,83	0,83	0,93	0,93	0,83	0,83	
Размер корректировки		1,0	0,89	0,89	1,0	1,0	

Таблица 16 - Расчет корректировки на покрытие полов

Наименование коэффициента	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	По данным справочника
Полы							
доски							1
линолеум			1,01		1,01	1,01	1,01
паркет							1,1
ламинат	1,05	1,05		1,05			1,05
Общий коэффициент	1,05	1,05	1,01	1,05	1,01	1,01	
Размер корректировки		1,0	1,04	1,0	1,04	1,04	

Таблица 17 - Расчет корректировки на состояние санузла

Наименование коэффициента	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	По данным справочника
Ванная							
в кафеле	1,01	1,01	1,01	1,01		1,01	1,01
покрашена, обои					1		1
декоративная плитка							1,005
Общий коэффициент	1,01	1,01	1,01	1,01	1	1,01	
Размер корректировки		1,0	1,0	1,0	1,01	1,0	

Расчет корректировки на условия продажи. По данным застройщиков жилья в многоэтажных многоквартирных домах города стоимость 1м<sup>2</sup> общей площади квартир, предлагаемых к продаже на свободном рынке за наличный расчет меньше на одну тысячу рублей, чем стоимость 1 м<sup>2</sup> тех же квартир, предлагаемых с использованием ипотечного кредита.. Оценщиком принята абсолютная положительная корректировка в размере одной тысячи рублей за 1 м<sup>2</sup>. Часть корректировок проводилась на основании поправочных коэффициентов, помещенных в Приложение 5. Результат корректировки и расчет итоговой стоимости отражается в таблице 19, помещенной в приложении.

### 3.3 Определение рыночной стоимости здания затратным подходом

#### 3.3.1 Описание объекта оценки

Пример описания объекта оценки представлен в таблице 20 (Приложение) .

#### 3.3.2 Определение рыночной стоимости земельного участка

Общая формула затратного подхода имеет вид:

$$С_{затр.} = С_{зу} + ПВС + Пп - Ин,$$

Где  $С_{зу}$  – стоимость земельного участка;

ПВС – полная восстановительная стоимость объекта;

Пп - прибыль предпринимателя;

Ин – накопленный износ.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- преобладающие способы земледелия в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- текущее использование участка.

Если земельный участок под зданием не является собственностью заказчика, оценка рыночной стоимости права аренды земельного участка заказчиком заявлена не была, то стоимость земельного участка может не рассчитываться.

#### 3.3.3 Расчет полной восстановительной стоимости здания (ПВС)

При применении метода удельной стоимости для определения стоимости воспроизводства в качестве объекта-аналога оцениваемого объекта выбирается объект из Сборника «Укрупненных показателей восстановительной стоимости» (УПВС). ПВС здания определяется следующим образом:

$$ПВС = V * C_{уд} * K,$$

Где  $C$  – удельный показатель по объекту – аналогу, руб.;

$V$  – объем здания;

К – общий корректирующий коэффициент.

Таблица 21 - Корректировка укрупненных показателей

№ п/п	Наименование показателей	Аналог: Сборник УПВС
1	Удельный показатель по объекту-аналогу (руб./м³)	
2	Объем здания (до 5 000м³)	
3	Группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
	- на различие в климате	
	- на изменение цен	
4	Полная восстановительная стоимость здания ПВС, руб.	

### 3.3.4 Расчет накопленного износа

Износ (физический, моральный, экономический) – это потеря объектом стоимости с течением времени под воздействием различных факторов.

Накопленный износ определяется по формуле:

$$И_{н} = 1 - (1 - И_{ф}) * (1 - И_{фун}) * (1 - И_{э}),$$

Где И<sub>ф</sub> - физический износ;

И<sub>фун</sub> – функциональный износ;

И<sub>э</sub> - экономический износ.

Для определения величины физического износа использована структура удельного показателя стоимости строительства. В качестве аналога выбирают объект из Сборника «Укрупненных показателей восстановительной стоимости».

Основываясь на результатах осмотра здания, для определения физического износа используют «Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)» Госгражданстрой, Москва 1990 г.

Таблица 22 – Расчет физического износа

Конструктивные элементы	Удельные веса элементов по таблице сборника, %	Поправки к удельному весу	Удельные веса элементов с учетом поправки, %	Износ элементов по результатам обследования, %	Удельный износ конструктивных элементов, %
Фундаменты					
Стены и перегородки					
Перекрытия (покрытия)					
Кровля					
Полы					
Проемы					
Отделочные работы					
Внутренние санитарно-технические работы					
Внутренние электротехнические устройства					
Прочие работы					
Итого					
И <sub>ф</sub> =					

*Функциональный (моральный) износ* - заключается в том, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Такой вид износа может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах,

инженерном обеспечении и т.д., обусловлен в основном влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства.

Экономический (внешний) износ – это снижение стоимости здания вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами. Экономический износ можно принять на уровне годового индекса инфляции.

### **3.3.5 Расчет прибыли предпринимателя с использованием аналитического метода**

Прибыль предпринимателя – это ожидаемая прибыль инвестора от создания и продажи объекта.

Расчет прибыли предпринимателя может быть проведен с использованием аналитического метода, предложенного сотрудниками Петербургского технического университета, к.т.н., доцентом Д.Д.Кузнецовым и д.т.н., профессором, зав. Кафедрой «Экономика и менеджмент недвижимости» Е.С. Озеровым. Согласно этому методу, расчет прибыли предпринимателя основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

Основная зависимость выглядит следующим образом:

$$П_{пр} = n * y_a / 2 (1 + (n * y_a) / 3) + C_o * (1 + 2/3 * n^2 * y_a^2),$$

Где  $P_{пр}$  – прибыль предпринимателя как доля от восстановительной стоимости объекта оценки;

$n$  – число лет (период) строительства;

$y_a$  – годовая норма отдачи на вложенный капитал, учитывая, что объект оценки имеет в целом небольшой срок строительства, норма отдачи принимается неизменной;

$C_o$  – доля авансового платежа в общей сумме платежей.

Период строительства определен экспертно и принят равным 18 месяцам, что составляет 1,5 года.

Соотношение  $C_o$  принято равным 0,5. Предполагается, что инвестор первоначально авансирует в строительство 50% от общей стоимости работ.

Определение нормы отдачи на вложенный капитал (ставки капитализации) кумулятивным методом, складывается из:

а) нормы дохода (обеспечивающей доход на вложенный капитал). Норма дохода складывается из безрисковой ставки, надбавки за риск вложения в недвижимость (инвестиционный риск), компенсации на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент.

б) нормы возврата (обеспечивающей возврат основной суммы вложенного капитала)

Безрисковая ставка – ставка процента альтернативного вложения денежных средств в высоколиквидные активы без риска не возврата. В качестве альтернативного варианта выбрана среднесрочная процентная ставка рынка ГКО-ОФЗ по состоянию на дату оценки.

Премии за риск зависят от особенностей оцениваемого вида недвижимости.

Премия за низкую ликвидность отражает тот факт, насколько быстро недвижимость может быть превращена в наличные деньги. Недвижимость из всех активов является наименее ликвидной. Максимальное значение компенсации 5%, минимальное – 3%.

Риск инвестиций во многом зависит от назначения здания и района его расположения. Если оцениваемый район относится к промзоне, риск инвестирования в объекты офисного назначения в данном случае выше, чем инвестирование в те же объекты, расположенные в центре города. т.е. 2%.

Надбавка за инвестиционный менеджмент зависит от уровня менеджмента, который требуется для управления объектом недвижимости. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют (от 3 % до 5%).

Норма возврата (по методу Ринга) рассчитывается как величина, обратная оставшемуся сроку службы оцениваемого объекта с учетом периода, необходимого для возмещения вложенных средств. Если предполагается, что реальный срок службы объекта, достаточный для возврата вложенных средств составит не менее 40 лет, норму возврата принимают равной  $100 / 40 = 2,5\%$ .

Таблица 23 - Расчет ставки дисконтирования

Показатели	Объект оценки
Безрисковая ставка дохода	
Премия за низкую ликвидность	
Премия за риск инвестирования	
Надбавка за инвестиционный менеджмент	
Норма возврата	
Суммарная ставка	
Ставка дисконтирования	

### 3.3.6 Расчет общего корректирующего коэффициента

Расчет поправочного коэффициента стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта, учитывающего особенности местоположения, возраст, особенности планировки, другие особенности, отличающие объект оценки, осуществляется в соответствии с данными справочника, пример расчета приведен в таблице 24, приложение.

### 3.3.7 Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Результаты расчета рыночной стоимости объекта затратным подходом оформляются в таблицу 25.

Таблица 25 – Расчет рыночной стоимости объекта затратным подходом

Показатели	Объект оценки
Полная восстановительная стоимость	
Накопленный износ, %	
Прибыль предпринимателя, %	
Общий поправочный коэффициент	
Рыночная стоимость объекта, руб.	

### 3.4 Определение рыночной стоимости здания доходным подходом

Для определения рыночной стоимости объектов недвижимости методом капитализации дохода необходимо определить чистый операционный доход (ЧОД). Например, в результате исследования рынка аренды аналогичных объектов в данном районе города было выяснено, что арендная плата за 1 кв.м в зависимости от сдаваемых площадей составляет от 150 руб. до 250 руб. в месяц.

Таблица 26 – Сбор информации по аналогичным объектам

№п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена 1 кв.м, руб.
1				
2				
3				

В среднем арендная ставка составляет 200 руб. Эксплуатационные расходы оплачиваются арендаторами отдельно.

Рыночная стоимость объекта недвижимости (Срын) определяется по формуле:

$$Срын = ЧОД/R,$$

где R – ставка капитализации.

Ставка капитализации определена кумулятивным методом и состоит из:

- а) нормы дохода (обеспечивающей доход на вложенный капитал)
- б) нормы возврата (обеспечивающей возврат основной суммы вложенного капитала)

Норма дохода складывается из:

- безрисковой процентной ставки;
- премий за риск.

Таблица 27 - Расчет ставки дисконтирования

Показатели	Объект оценки
Безрисковая ставка дохода	
Премия за низкую ликвидность	
Премия за риск инвестирования	
Надбавка за инвестиционный менеджмент	
Норма возврата	
Суммарная ставка	
Ставка дисконтирования	

Расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом представлен в таблице 28.

Таблица 28 – Расчет стоимости объекта

№	Показатели	Формула	Расчет	Итого:
1	Потенциальный валовый доход в год, руб.(ПВД)	$C_{1 \text{ гв.м.}} * S * 12$		
3	Потери от неполного сбора арендной платы, 10%	$P_{\text{н.с.}} = \text{ПВД} * 0,1$		
4	Потери от неполного использования помещений, 10 %	$P_{\text{н.и.}} = \text{ПВД} * 0,1$		
5	Действительный валовый доход в год с учетом потерь, руб.	$\text{ДВД} = \text{ПВД} - P_{\text{н.с.}} - P_{\text{н.и.}}$		
6	Ставка капитализации, R			
6	Рыночная стоимость, руб.			

Далее необходимо провести процедуру согласования стоимости объекта оценки и определить окончательную стоимость.

Оформление работы производится с учетом требований, указанных в методических указаниях по выполнению письменных работ обучающихся.

## ГЛАВА V РЕЦЕНЗИРОВАНИЕ И ЗАЩИТА КУРСОВОЙ РАБОТЫ

Выполненная курсовая работа сдается обучающимся на рецензирование руководителю.

На рецензию не принимаются работы:

- а) выполненные небрежно, неразборчиво;
- б) выполненные не самостоятельно;
- в) содержание работы не соответствует выбранной теме и поставленным целям.

Возвращенные без рецензии (но с обязательным указанием причины возврата) работы студент обязан выполнить повторно, в соответствии со своим вариантом по практической части и требованиями, предъявляемыми к курсовым работам, и вновь сдать или выслать не рецензию в учебный отдел.

Курсовая работа должна быть написана в сроки, установленные приказом. Обучающийся, не защитивший курсовую работу в срок, считается имеющим академическую задолженность, и не допускается к сдаче экзамена.

Защита курсовой работы имеет целью выявить глубину и самостоятельность знаний студента по выбранной теме. На защите студент должен хорошо ориентироваться в представленной работе, уметь объяснить источники цифровых данных, отвечать на вопросы как теоретического, так и практического характера, относящиеся к теме работы. Перед защитой студент готовится как по работе в целом, так и по замечаниям руководителя.

Защита состоит из краткого изложения студентом основных положений работы. Особое внимание должно быть уделено тем разделам работы, в которых имеются критические замечания по вопросам избранной темы. В конце своего сообщения студент отвечает на замечание руководителя, сделанные им в отзыве. При оценке курсовой работы учитывается как качество написания работы, так и результаты ее защиты. Оценка защиты курсовой работы вносится в экзаменационную ведомость и зачетную книжку студента.

## **ГЛАВА VI КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ**

Оценка «отлично» ставится, если работа отвечает следующим требованиям.

Тема работы - актуальна и соответствует содержанию подготовки выпускника по данной специальности.

Содержание работы:

- полностью соответствует теме исследования;
- представлены позиции разных авторов, их анализ и оценка;
- терминологический аппарат использован правильно, аргументировано;
- в работе используются новые литературные источники, законодательные акты, нормативные материалы;
- обучающийся обнаруживает глубокую общетеоретическую подготовку;
- обучающийся демонстрирует умение работать с различными видами источников, в том числе данными, полученными экспериментальным путем; проявляет умение обобщать, систематизировать и научно классифицировать материал, являющийся предметом исследования.

Владение навыками ведения научного исследования:

- умеет составить программу исследования (определить проблему, цели, задачи, объект, предмет, гипотезу, методы исследования), обосновать практическое значение данного исследования.
- владеет методикой проведения эксперимента;
- умеет анализировать полученные результаты, делать конкретные выводы, соответствующие поставленным целям и задачам;
- умеет определить практическую значимость работы и найти варианты использования материалов исследования в профессиональной деятельности.

Оформление курсовой работы:

- работа оформлена в соответствии с ГОСТом;
- имеет положительные отзывы руководителя.

Защита курсовой работы:

- студент в устном выступлении на защите адекватно представляет результаты теоретического и практического исследования;
- владеет понятийным аппаратом;
- владеет научным стилем изложения;
- аргументировано отвечает на вопросы и участвует в дискуссии.

Оценка «хорошо» ставится, если:

Тема работы: актуальна и соответствует требованиям к уровню подготовки выпускника по данной специальности.



Содержание работы:

- обучающийся показал хорошие знания по междисциплинарному курсу и владеет навыками научного исследования;

- студент не в полном объеме изучил историю вопроса;
- допустил 1 - 2 ошибки в теории;
- был некорректен в использовании терминологии.

Владение навыками ведения научного исследования:

- обучающийся не в полной мере овладел методикой проведения эксперимента;
- допустил ошибки в оформлении результатов работы.

Оформление курсовой работы:

- работа оформлена в соответствии с ГОСТом;
- имеет положительные отзывы руководителя.

Защита курсовой работы:

- обучающийся не мог адекватно представить результаты работы в устном выступлении, защите, но при этом показал хорошие знания по междисциплинарному курсу и владение навыками научного исследования.

Оценка «удовлетворительно» ставится, если:

Тема работы актуальна и соответствует требованиям к уровню подготовки выпускника по данной специальности.

Содержание работы:

- обучающийся показал удовлетворительные знания по междисциплинарному курсу;
- имеются замечания по трем - четырем параметрам курсовой работы, указанным в п.

1;

- работа носит реферативный характер.

Владение навыками ведения научного исследования:

- соблюдены основные требования к проведению научного исследования, но имеются замечания по двум - трем параметрам курсовой работы.

Оформление курсовой работы

- работа оформлена в соответствии с ГОСТом;
- имеет в целом положительные отзывы, но содержащие существенные замечания руководителя.

Защита курсовой работы:

- в устном выступлении на защите студент поверхностно представляет результаты исследования;

- отстывает от научного стиля изложения;
- затрудняется в аргументации, отвечая на вопросы по теме работы.

Оценка «неудовлетворительно» ставится, если:

- установлен факт плагиата;
- имеются принципиальные замечания по семи и более параметрам курсовой работы, указанным в п. 1.

- студент допустил грубые теоретические ошибки, не владеет навыками ведения научного исследования.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: закон от 29 июля 1998 г. № 135 (ред. от 27.07. 2017 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации.
2. Об утверждении федерального государственного образовательного стандарта среднего профессионального образования по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения: приказ Министерства образования и науки Российской Федерации от 12 мая 2014 г. // Министерство образования и науки РФ. – 2014. - 12 мая. – с. 70.
3. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости: учеб. пособие / А.Н. Асаул. - СПб.: Питер, 2015. - 240 с. : ил.
4. Грязнов, А. Г. Оценка недвижимости: учебное пособие для студентов высших колледжей / А. Г. Грязнов. - М.: Гуманитарный издательский центр ВЛАДОС, 2014. - 400 с.: ил.
5. Васильева, Л. С. Экономика недвижимости: учеб. пособие / Л. С. Васильева. – М.: Эксмо, 2008. – 480 с. : ил.
6. Иванова, Е. Н. Оценка стоимости недвижимости: учеб. пособие / Е. Н. Иванова. – М.: - Кнорус, 2008. – 352 с.
7. Касьяненко, Т. Г. Оценка недвижимости: учеб. пособие для студентов / Т. Г. Касьяненко. - М.: Кнорус, 2011. – 360 с. : ил.
8. Слюсаренко, В. А. Определение стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие / В. А. Слюсаренко. – М., 2015. – 256 с. : ил.
9. Темпан, Л.Н. Оценка недвижимости учебное пособие/ Л. Н. Темпан. - М.: ЮНИТИ, 2013. – 216 с. : ил.
10. Шевчук, Д. А. Оценка недвижимости и управление собственностью: учеб. пособие / Д. А. Шевчук. – Ростов – на – Дону.: Феникс, 2015. – 380 с. : ил.

№	Тема курсовой работы и план теоретической части	ФИО студента
1.	<p>Раздел 1.Обеспечение информационного и нормативно-правового сопровождения процесса оценки</p> <p>Тема 1.1 Информация об основных понятиях оценочной деятельности</p> <p>План</p> <p>Введение</p> <p>Глава 1. Основные понятия оценочной деятельности</p> <p>1.1 Цель оценки. Стоимость объекта оценки. Виды стоимости.</p> <p>1.2 Цена сделки. Платеж за объект. Объект оценки, субъект оценочной деятельности.</p> <p>1.3 Принципы оценки.</p> <p>1.4 Основы теории стоимости денег во времени.</p> <p>Структурно – логические схемы, таблицы по теме</p> <p>Проверочный тест</p> <p>Глоссарий</p> <p>Глава 2. Определение стоимости объекта недвижимости</p> <p>Заключение</p> <p>Список используемых источников</p> <p>Презентация 15 слайдов по главе 1.</p>	
2.	<p>Раздел 1.Обеспечение информационного и нормативно-правового сопровождения процесса оценки</p> <p>Тема 1.2 Нормативные правовые основы оценочной деятельности</p> <p>План</p> <p>Введение</p> <p>Глава 1. Нормативные правовые основы оценочной деятельности</p> <p>1.1 Основания для проведения оценки объекта оценки. Обязательные требования к договору на проведение оценки.</p> <p>1.2 Задание на оценку</p> <p>1.3 Права оценщика. Обязанности оценщика. Независимость оценщика.</p> <p>1.4 Обязательность страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности.</p> <p>Структурно – логические схемы, таблицы по теме</p> <p>Проверочный тест</p> <p>Глоссарий</p> <p>Глава 2. Определение стоимости объекта недвижимости</p> <p>Заключение</p> <p>Список используемых источников</p> <p>Презентация 15 слайдов по 1 главе</p>	
3.	<p>Раздел 1.Обеспечение информационного и нормативно-правового сопровождения процесса оценки</p> <p>Тема 1.2 Нормативные правовые основы оценочной деятельности</p> <p>План</p> <p>Введение</p> <p>Глава 1. Нормативные правовые основы оценочной деятельности</p> <p>1.1 Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ»</p>	

	1.2 Международные стандарты оценки 1.3 Федеральные стандарты оценки 1.4 Правила оценки, методические рекомендации. Структурно – логические схемы, таблицы по теме Проверочный тест Глоссарий Глава 2. Определение стоимости объекта недвижимости Заключение Список используемых источников Презентация 15 слайдов по первой главе	
4.	Раздел 1.Обеспечение информационного и нормативно-правового сопровождения процесса оценки Тема 1.3 Регулирование оценочной деятельности План Введение Глава 1. Регулирование оценочной деятельности 1.1 Государственное регулирование оценочной деятельности через уполномоченные федеральные органы, их функции и полномочия. 1.2 Саморегулируемые организации оценщиков 1.3 Национальный совет по оценочной деятельности их функции, права и обязанности. 1.4 Членство в саморегулируемой организации оценщиков. Структурно – логические схемы, таблицы по теме Проверочный тест Глоссарий Глава 2. Определение стоимости объекта недвижимости Заключение Список используемых источников Презентация 15 слайдов по первой главе	
5.	Раздел 1.Обеспечение информационного и нормативно-правового сопровождения процесса оценки Тема 1.4 Информация об объекте оценки и её анализ План Введение Глава 1. Информация об объекте оценки и её анализ 1.1 Требования Федерального Стандарта Оценки № 1 к составу, содержанию, достаточности информации об объекте оценки, в том числе к правоустанавливающим документам, сведениям об обременениях, связанных с объектом оценки. 1.2 Информация о факторах. оказывающих влияние на стоимость объекта оценки. Практическое занятие № 1 1.3 Классификация информации, анализ её достоверности. Требования к проведению оценки. Практическое занятие № 2 1.4 Этапы проведения оценки. Структурно – логические схемы, таблицы по теме Проверочный тест Глоссарий Глава 2. Определение стоимости объекта недвижимости Заключение Список используемых источников Презентация 15 слайдов по первой главе	
6.	Раздел 2 Характеристика применяемых подходов к оценке	

	<p>Тема 2.1 Затратный подход</p> <p>План</p> <p>Введение</p> <p>Глава 1. Затратный подход</p> <p>1.1 Возможности применения затратного подхода и существующие ограничения</p> <p>1.2 Затраты на воспроизводство объекта оценки. Затраты на замещение объекта оценки.</p> <p>1.3 Алгоритм затратного подхода. Практическое занятие № 3</p> <p>Структурно – логические схемы, таблицы по теме</p> <p>Проверочный тест</p> <p>Глоссарий</p> <p>Глава 2. Определение стоимости объекта недвижимости</p> <p>Заключение</p> <p>Список используемых источников</p> <p>Презентация 15 слайдов по первой главе</p>	
7.	<p>Раздел 2 Характеристика применяемых подходов к оценке</p> <p>Тема 2.2 Сравнительный подход</p> <p>План</p> <p>Введение</p> <p>Глава 1. Сравнительный подход</p> <p>1.1 Условия применения сравнительного подхода. Алгоритм сравнительного подхода.</p> <p>1.2 Правило корректировки. Основные методы (формы) корректировок: в денежном выражении, в процентах, в общей группировке.</p> <p>1.3 Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа Обоснованность выбора оценщиком единиц сравнения. Практическое занятие № 4</p> <p>Структурно – логические схемы, таблицы по теме</p> <p>Проверочный тест</p> <p>Глоссарий</p> <p>Глава 2. Определение стоимости объекта недвижимости</p> <p>Заключение</p> <p>Список используемых источников</p> <p>Презентация 15 слайдов по первой главе</p>	
8.	<p>Раздел 2 Характеристика применяемых подходов к оценке</p> <p>Тема 2.3 Доходный подход</p> <p>План</p> <p>Введение</p> <p>Глава 1. Доходный подход</p> <p>1.1 Область применения доходного подхода. Условия применения доходного подхода.</p> <p>1.2 Анализ финансовых коэффициентов в оценке недвижимости</p> <p>1.3 Ставки капитализации и дисконтирования</p> <p>Методы доходного подхода. Практическое занятие № 5</p> <p>Структурно – логические схемы, таблицы по теме</p> <p>Проверочный тест</p> <p>Глоссарий</p> <p>Глава 2. Определение стоимости объекта недвижимости</p> <p>Заключение</p> <p>Список используемых источников</p>	

	Презентация 15 слайдов по первой главе	
9.	<p>Раздел 3. Финансовые инструменты и методы, используемые в оценке недвижимости</p> <p>Тема 3.1 Финансовые инструменты и методы, используемые в оценке недвижимости</p> <p>План</p> <p>Введение</p> <p>Глава 1. Финансовые инструменты и методы, используемые в оценке недвижимости</p> <p>1.1 Метод валовой ренты. Практическое занятие № 6</p> <p>1.2 Метод прямой капитализации, его базовые понятия: чистый операционный доход, ставка капитализации. Практическое занятие № 7</p> <p>1.3 Составляющие ставки капитализации – ипотечная постоянная и ставка капитализации на собственный капитал.</p> <p>1.4 Техника ипотечно-инвестиционного анализа для учета факторов изменения стоимости объекта оценки с течением времени. Три этапа расчета.</p> <p>Проверочный тест</p> <p>Глоссарий</p> <p>Глава 2. Определение стоимости объекта недвижимости</p> <p>Заключение</p> <p>Список используемых источников</p> <p>Презентация 15 слайдов по первой главе</p>	
10.	<p>Раздел 3. Финансовые инструменты и методы, используемые в оценке недвижимости</p> <p>Тема 3.1 Финансовые инструменты и методы, используемые в оценке недвижимости</p> <p>План</p> <p>Введение</p> <p>Глава 1. Финансовые инструменты и методы, используемые в оценке недвижимости</p> <p>1.1 Упрощенный расчет с использованием ипотечно-инвестиционной техники Эллвуда.</p> <p>1.2 Метод капитализации дохода (дисконтирования денежных потоков) как способ конвертации будущих выгод от владения объектом в его текущую стоимость. Практическое занятие № 8</p> <p>1.3 Роль ставок капитализации в применении метода капитализации дохода.</p> <p>Проверочный тест</p>	

	<p>Глоссарий</p> <p>Глава 2. Определение стоимости объекта недвижимости</p> <p>Заключение</p> <p>Список используемых источников</p> <p>Презентация 15 слайдов по первой главе</p>	
11.	<p>Раздел 4. Отчет об оценке</p> <p>Тема 4.1 Формирование отчета об оценке объекта оценки</p> <p>План</p> <p>Введение</p> <p>Глава 1. Формирование отчета об оценке объекта оценки</p> <p>1.1 Требования к отчету об оценке Федерального стандарта оценки по соответствию принципам оценки</p> <p>1.2 Требования к отчету об оценке Федерального стандарта оценки по описанию в отчете информации, используемой при проведении оценки</p> <p>1.3 1.2 Требования к отчету об оценке Федерального стандарта оценки по описанию в отчете методологии оценки и расчетов</p> <p>1.4 Порядок оформления отчета и передачи его заказчику.</p> <p>Практическое занятие № 9</p> <p>Проверочный тест</p> <p>Глоссарий</p> <p>Глава 2. Определение стоимости объекта недвижимости</p> <p>Заключение</p> <p>Список используемых источников</p> <p>Презентация 15 слайдов по первой главе</p>	
12.	<p>План</p> <p>Введение</p> <p>Практическое занятие</p> <p>Проверочный тест</p> <p>Глоссарий</p> <p>Определение стоимости объекта недвижимости</p> <p>Заключение</p> <p>Список используемых источников</p> <p>Презентация 15 слайдов</p>	
13.	<p>План</p> <p>Введение</p> <p>Практическое занятие</p> <p>Проверочный тест</p> <p>Глоссарий</p> <p>Определение стоимости объекта недвижимости</p> <p>Заключение</p> <p>Список используемых источников</p> <p>Презентация 15 слайдов</p>	

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № \_\_\_\_\_

Определение рыночной стоимости квартиры, общей площадью  
36,6 кв.м., расположенной по адресу: Россия, Свердловская обл., г., мкр. 1, д. 28, кв. 10.

Дата оценки: 08.10.2016 г.

Дата составления: 08.10.2016 г.

Заказчик: Короленко Наталья Евгеньевна

Оценщик: Иванова Нина Ивановна



*Уважаемая Фамилия Имя Отчество!*

В соответствии с договором № ... от .....проведена оценка рыночной стоимости квартиры общей площадью....., расположенная по адресу:.....  
Оценка проведена по состоянию на .....(дата проведения оценки).

Анализ информации, собранной в период проведения оценки показал, что рыночная стоимость квартиры составляет .....рублей (и прописью).

Выводы, содержащиеся в настоящем отчете, основаны на опыте и профессиональных знаниях оценщика, а так же на расчетах, заключениях и другой информации, полученной в результате исследования. Вся информация и анализ, используемые для оценки, находятся в соответствующих разделах отчета.

Отчет составлен в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135.

Независимый оценщик

ФИО

Таблица 18 - Таблица общих корректирующих коэффициентов

№ п/п	Наименование коэффициента	есть/нет	справочное
1	Патогенная зона		
	положительная		1,1
	отрицательная		0,95
2	Социальная инфраструктура		
	социальные услуги удалены		0,95
	частичное присутствие		1
	присутствие всех соц. услуг		1,02
3	Удаленность от центра		
	Удаленные от центра районы		0,98
	Районы, примыкающие к центру		1,02
	центр		1,1
4	Транспортная доступность		
	трамвай		1
	троллейбус		1
	автобус		1
	все виды транспорта		1,1
5	Расстояние до остановки, м		
	далее 500		0,984
	в пределах 500		1
	в пределах 100		1,02
6	Экологическая обстановка		
	загазованность выше ПДК		0,95
	загазованность в пределах ПДК		1
	отсутствие загазованности		1,03
7	Близость опорного пункта милиции, км		
	далее 1		0,95
	в пределах 1		1
	в пределах 0,01		1,02
8	Шумовой мешок		
	выше уровня ПДУ		0,95
	предельно допустимый уровень ПДУ		1
	в пределах нормы ПДУ		1,01
9	Ориентир на стороны света		
	север		1
	юг		1
	восток		1,01
10	Год постройки, лет		
	более 25		0,83
	15-25		0,87
	10-15		0,9
	5-10		0,93
	1-5		1
	На момент оценки		1,05
11	Материал стен		
	каркасные		0,8
	деревянные		0,9
	Панельные(крупноблочные)		1
	панельные, утепленные		1,08
12	Серия дома		
	"хрущевка" малосемейная, гостинка		0,95
	обычная		1
	улучшенная		1,025
	спец. проект		1,03
	старый фонд		0,98
	Отопление		
13	центральное		1
	Печное		0,95
14	Водоснабжение		
	центральное		1
15	уличная колонка		0,95
	Горячее водоснабжение		
16	центральное		1,06
	титан		1
	колонка		1,034
	Центральное и колонка		1,13
17	Канализация		
	внутренняя		1
18	уборная		0,9
	Газоснабжение		
19	природный		1

	баллонный		0,9
18	Этаж		
	подвальный		0,85
	цокольный		0,87
	первый		0,90
	9-ый для девятиэтажного		0,92
	8-й для девятиэтажного		0,96
	4-й для пятиэтажного, 7-й для девятиэтажного		1
	с 3-го по 6-й этажи девятиэтажного		1,02
	2-й и 3-й этажи пятиэтажного		1,02
	1-й и 2-й этажи двухэтажного		1,00
19	Планировка комнат		
	смежные		0,967
	изолированные		1,038
	смешанные		1
20	Высота потолка, м		
	до 2,5		0,97
	2,5		1
	до 3		1,04
	свыше 3		1,05
21	Площадь кухни, кв. м		
	до 5		0,95
	до 8		1
	свыше 8		1,03
22	Санузел		
	смежный		0,98
	раздельный		1,01
23	Ванная		
	в кафеле		1,01
	покрашена		1
	декоративная плитка		1,005
24	Балкон или лоджия		
	отсутствие		0,97
	Сушилка, балкон		1,01
	лоджия 3 м		1,01
	лоджия 6 м		1,03
	лоджия 9 м		1,05
	2 лоджии		1,1
25	Входные двери		
	деревянные		0,95
	Дерматин, утепленные		1
	металлические		1,02
	двойные		1,01
26	Вспомогательные помещения		
	антресоли		1
	кладовая		1,01
	встроенные шкафы 3м <sup>2</sup> и др.		1,01
	помещение для сушки		1,1
27	Освещенность, %		
	100		1,00
	Затемненность 10-15		0,95
	затемненность до 30		0,93
	затемненность до 50		0,9
28	Наличие телефона		
	есть		1,01
	нет		1
29	Окна выходят		
	на улицу		0,95
	во двор		1
	на улицу и во двор		1,01
30	Полы		
	доски		1
	линолеум		1,01
	паркет		1,1
	ковровое покрытие		1,05
31	Состояние		
	хорошее		1,00
	отличное		1,03
	новая		1,02
	нужен капитальный ремонт		0,9
	нужен косметический ремонт		0,95
32	Престижность		
	художественная отделка		1,2
	стандартная		1,00
	непрестижная		0,9
	<b>Итоговый коэффициент</b>		

Таблица 19 - Сравнение вариантов и корректировка цен

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Назначение	1 комнатная квартира	1 комнатная квартира	1 комнатная квартира	1 комнатная квартира
Адрес	г.Курган, 3 м-он, д.13, кв.238	г.Курган, 3 м- он, д.13	г.Курган, 3 м-он, д.12	г.Курган, 3 м-он, д.12
Цена предложения , руб.		1500000	1520000	1500000
Площадь общая (без лоджии), кв.м.	33	33	33	33
Цена предложения/1 кв.м./руб.		45 455	46 061	45 455
Источник информации, контакты источника	Осмотр, беседа с Заказчиком	АН"Перспект ива"	Ан"Алмаз"	Татьяна
		8-912-835-06- 36	8-912-572- 10-87	8-900-383- 01-83
Вид и размер корректировок:				
Тип дома				
Корректировочный коэффициент				
Местоположение				
Корректировочный коэффициент				
Дата предложения				
Корректировочный коэффициент				
Условия сделки				
Корректировочный коэффициент				
Год постройки дома/ плановый срок ввода в эксплуатацию				
Корректировочный коэффициент				
Всего этажей				
Корректировочный коэффициент				
Этаж				

Корректировочный коэффициент				
Материал стен				
Корректировочный коэффициент				
Площадь кухни				
Корректировочный коэффициент				
Автомагистраль как источник шума				
Высота потолков				
Корректировочный коэффициент				
Вид из окон квартиры				
Корректировочный коэффициент				
Состояние				
Корректировочный коэффициент				
Покрытие полов				
Корректировочный коэффициент				
Санузел				
Корректировочный коэффициент				
Состояние санузла				
Корректировочный коэффициент				
Балкон, лоджия				
Корректировочный коэффициент				
Окна				
Корректировочный коэффициент				
Отопление				
Корректировочный коэффициент				
Канализация				
Корректировочный коэффициент				
Водоснабжение				
Корректировочный коэффициент				
Электроснабжение				
Корректировочный коэффициент				
Мусоропровод				

Корректировочный коэффициент				
Лифт				
Корректировочный коэффициент				
Наличие металлических дверей				
Корректировочный коэффициент				
Состояние подъезда				
Корректировочный коэффициент				
На расстояние до остановки				
Корректировочный коэффициент				
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.				
Условия продажи				
Абсолютная корректировка в рублях				
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.				
Рыночная стоимость 1 кв.м, руб.				
Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, руб.				

Таблица 20 - Количественные и качественные характеристики

Объект оценки			<i>Нежилое здание</i>
Адрес объекта оценки			<i>Курганская область, город Курган, проспект Машиностроителей, 17</i>
Назначение			<i>Административное</i>
Текущее использование			<i>Лечебно-профилактическое</i>
Балансовая стоимость на 31.12.2014г., руб.			<i>9 887 762,64</i>
Год постройки здания			<i>1965</i>
Этажность здания			<i>3</i>
Группа капитальности здания			<i>I</i>
Степень завершенности			<i>100%</i>
Физический износ (см.таб.9)			<i>36,4%</i>
Фундаменты			<i>ж/бетонный</i>
Стены			<i>кирпичные оштукатуренные</i>
Перегородки			<i>кирпичные, гипсокартон</i>
Перекрытия			<i>ж/бетонные</i>
Крыша			<i>шиферная</i>
Полы			<i>ж/бетонный</i>
Инженерное обеспечение			<i>Отопление, вентиляция, телефон, радио, электроосвещение, канализация, водопровод, гор. водоснабжение.</i>
Транспортная доступность			<i>Объект оценки расположен в 230м от остановки «Спорткомплекс «Зауралец»: 22 маршрута общественного транспорта: автобусы, троллейбусы, маршрутные такси</i>
Местоположение			<i>Объект расположен в промышленной зоне, на оживленной транспортной магистрали, район «Курганмашзавода», в непосредственной близости ул. Химмашевская, ул. Дзержинского. Преобладающая застройка – промышленные здания, здания административного назначения. В радиусе 200 м расположены - типография «Дамми»</i>
Конструктивное решение			<i>Состояние на дату проведения оценки</i>
Фундаменты		ж/бетонный ленточный	<i>Состояние удовлетворительное: осадка, сколы, трещины.</i>
Стены		кирпичные	<i>Состояние удовлетворительное. Видимых дефектов нет</i>
Перекрытия		Железобетонные плиты	<i>Состояние удовлетворительное. Видимых дефектов нет.</i>
Крыша, Кровля		Чердачная, шифер	<i>Протечки, требуется замена верхнего покрытия или ремонт с заменой.</i>
Полы		керамогранит, линолеум	<i>На 3 этаже старый, заплаты, стертости. Требуется замена.</i>
Проемы	оконные	2 - створчатые деревянные, пластиковые стеклопакеты	<i>Состояние удовлетворительное. Требуется текущий ремонт деревянных окон. Нарушение окрасочного слоя, естественное устаревание дерева, щели.</i>
	дверные	полотна простые под окраску, на 3 этаже часть старые	<i>Нарушение окрасочного слоя, естественное устаревание дерева, неплотный притвор.</i>

		филенчатые.	
Внутренняя отделка	<p><i>Стены: 1,2 этаж пластиковые панели, 3 этаж оштукатурены, окрашены водоэмульсионной краской, на лестничных клетках декоративная штукатурка. В местах общего пользования – санузлах пластиковые панели</i></p> <p><i>Потолки - подвесные армстронг, штукатурка, побелка, в санузлах пластиковые панели</i></p> <p><i>Полы - линолеум, на третьем этаже старый, заплаты, стертости, 1 этаж и лестничные марши и площадки керамогранит, в санузлах керамическая плитка.</i></p> <p><i>Сантехника отечественного производства.</i></p> <p><i>Состояние – удовлетворительное. Протечки крыши со следами на потолках 3 этажа</i></p>		
Наружная отделка	Оштукатурено	Требуется косметический ремонт	
Инженерное обеспечение	Отопление, электроосвещение, канализация, водопровод, горячее водоснабжение, вентиляция, телефон, радио.	Радиаторы алюминиевые, чугунные ребристые - состояние хорошее.	



Таблица 24 – Расчет поправочного коэффициента

№ п/п	Наименование коэффициента	Есть+/Нет	Коэффициент	Справочно
<b>Характеристики района</b>				
1	<b>Патогенная зона</b>		0,95	
	В норме			1
	отрицательная	+		0,95
2	<b>Социальная инфраструктура</b>		0,95	
	социальные услуги удалены	+		0,95
	частичное присутствие			1
	присутствие всех соц. услуг			1,02
3	<b>Удаленность от центра</b>		1	
	Более 5 км.			0,95
	До 5 км.	+		1
	близко к центру			1,05
4	<b>Транспортная доступность</b>		1,02	
	троллейбус			1
	автобус			1
	все виды транспорта	+		1,02
5	<b>Расстояние до остановки, м.</b>		1	
	более 300			0,984
	в пределах 300	+		1
	в пределах 100			1,02
6	<b>Экологическая обстановка</b>		0,95	
	загазованность выше ПДК	+		0,95
	загазованность в норме			1
	отсутствие загазованности			1,04
7	<b>Шумовой мешок</b>		0,95	
	выше уровня ПДУ	+		0,95
8	<b>Расстояние до автостоянки, м.</b>		1,02	
	далее 500			0,98
	в пределах 500			1
	в пределах 100	+		1,02
9	<b>Ориентация на стороны света</b>		1,01	
	север			1
	юг			1
	восток	+		1,01
	запад	+		1,01
10	<b>Год постройки, лет</b>		Учтено физическим износом	
	более 25			0,83
	15-25			0,87
	10-15	+		0,9
	5-10			0,93
	<b>Итого</b>		<b>0,89</b>	



