ЧАСТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «БРЯНСКИЙ ТЕХНИКУМ УПРАВЛЕНИЯ И БИЗНЕСА»

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор ЧОУ ПО БТУБ
_____ Л.Л. Прокопенко
30 августа 2024 г.

Методические указания по написанию курсовой работы по МДК.04.01 ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

для специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»

Брянск 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ……..3
2. ОБЪЕМ И СТРУКТУРА КУРСОВОЙ РАБОТЫ……4
3. ПОРЯДОК ВЫПОЛНЕНИЯ КУРСОВОЙ РАБОТЫ И КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ……..6
4. ТРЕБОВАНИЯ К СОСТАВЛЕНИЮ И ОФОРМЛЕНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ……...8
5. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....9
6. ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА КУРСОВЫХ РАБОТ……23
7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ……..…….……..24

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Курсовая работа по МДК 04.01 «Оценка недвижимого имущества» является важным элементом учебного процесса, предусмотрена учебным планом и выполняется студентами специальности «Земельно-имущественные отношения» на базе знаний, полученных в результате изучения данного МДК и учебной литературы. Выполнение курсовой работы позволяет закрепить полученные знания, умения и профессиональные компетенции по оценке стоимости недвижимого имущества.

Методические указания разработаны на основе программы МДК 04.01 «Оценка недвижимого имущества» призваны помочь студентам более глубоко изучить теоретические и практические вопросы, связанные с оценкой стоимости недвижимого имущества.

Основная цель выполнения курсовой работы заключается в закреплении, углублении и систематизации полученных студентами теоретических знаний, умений и профессиональных компетенций, полученных в процессе изучения МДК 04.01 «Оценка недвижимого имущества», развития самостоятельных практических навыков определения стоимости недвижимого имущества.

Задачами выполнения курсовой работы являются:

– теоретическое исследование рассматриваемой проблемы (раскрытие ее сущности, содержания, методов и путей решения конкретных вопросов, связанных с оценкой стоимости недвижимого имущества);

– определение стоимости недвижимого имущества различными подходами к оценке недвижимости;

– согласование полученных результатов, определение итоговой стоимости объекта оценки.

Работа состоит из двух основных глав:

– первая представляет собой правовые и методологические основы оценки стоимости объекта недвижимости,

– вторая – практический расчет стоимости объекта оценки, практические навыки риэлтора на рынке недвижимости.

2. ОБЪЕМ И СТРУКТУРА КУРСОВОЙ РАБОТЫ

Курсовая работа выполняется студентами в соответствии с темой задания, полученной от преподавателя.

Выполненная курсовая работа представляется в письменном печатном виде (примерный объем – 25 – 30 страниц стандартных листов) в соответствии с требованиями ГОСТа.

Курсовая работа содержит:

Титульный лист

Лист задания

Содержание *(с указанием номера страницы, на которой находится каждый раздел)*

Введение

Глава 1. Теоретические основы оценки объекта недвижимости.

1.1 Основные понятия оценки объекта недвижимости.

1.2 Правовые и методологические основы оценки недвижимости.

Глава 2. Оценка стоимости объекта недвижимости

2.1 Исходные данные об объекте оценки

2.2 Расчет стоимости оцениваемого объекта доходным подходом

2.3 Расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом

2.4 Расчет стоимости оцениваемого объекта затратным подходом

2.5 Согласование результатов, полученных на основании трех подходов.

Определение рыночной стоимости объекта.

Заключение

Список использованных источников

Приложения

Характеристика содержания разделов курсовой работы.

Во введении обосновывается актуальность темы курсовой работы, поясняется, что является предметом и объектом оценки, формулируется цель и задачи, указываются, какие подходы определения стоимости недвижимого имущества будут применены и труды каких ученых послужат основой курсовой работы.

В теоретической части (1 Глава) освещается исследуемый вопрос, степень его изученности, существующие проблемы, точки зрения, мнения, подходы, предложения, выдвигаемые по решению рассматриваемой проблемы.

В практической части (2 Глава) проводится оценка стоимости недвижимого имущества разными походами к оценке (сравнительным, доходным, затратным). По результатам проводится согласование стоимостей объекта оценки, полученных разными подходами, выводится итоговая величина стоимости объекта.

В заключении содержаться выводы о достижении цели и решении поставленных задач, обобщаются сведения теоретического раздела курсовой

работы, подводятся итоги оценки объекта недвижимости по данным практического раздела работы.

В списке использованных источников указываются учебные пособия, учебники и открытые источники сети интернет, используемые при подготовке курсовой работы.

В приложении вкладываются картографические материалы о местоположении района, где расположен объект оценки, скрины объектов-аналогов с сайтов недвижимости, фото объекта оценки и здания, в котором он расположен, план расположения комнат (земельных участков) объекта оценки и др.

3. ПОРЯДОК ВЫПОЛНЕНИЯ КУРСОВОЙ РАБОТЫ И КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ

Порядок выполнения курсовой работы:

1. Подобрать и изучить необходимую методическую и нормативную литературу, в качестве которой могут выступать общая, учебная и специальная литература, статьи, содержащиеся в газетах и журналах, а также нормативно-законодательные документы по рассматриваемым вопросам.

2. Составить план работы и продумать содержание теоретической части курсовой работы.

3. Провести расчеты стоимости объекта оценки в рамках сравнительного, доходного и затратного подходов.

4. Согласовать данные, полученные в рамках применения различных подходов к оценке недвижимости и вывести итоговую величину стоимости объекта оценки.

5. Оформить работу в соответствии методическими указаниями по оформлению курсовой работы.

6. На электронный носитель записать текст курсовой работы и презентацию к ней.

7. Подготовиться к защите курсовой работы.

Основные критерии оценки курсовой работы:

– степень соответствия требованиям, изложенным в методических указаниях по выполнению курсовой работы;

– глубина и уровень проработки теоретического материала по теме работы;

– правильность выполнения расчетов, формулировки выводов;

– качество оформления работы;

– выполнение курсовой работы в установленные сроки;

– содержание и качество ответов на вопросы руководителя в процессе защиты курсовой работы.

Курсовая работа заслуживает **оценки «отлично»,** если её содержание и оформление соответствует требованиям данных методических указаний. Тема четко сформулирована и раскрыта полностью, дано обоснование её актуальности. Курсовая работа выполнена обучающимся самостоятельно и в установленный срок, актуальна, имеет творческий характер, отличается глубиной проработки теоретического раздела. Расчеты в практической части проведены корректно, имеются грамотно сформулированные выводы по результатам проведенных расчетов. Использовано оптимальное количество литературы и источников по теме работы, их изучение проведено на высоком уровне. Студент свободно владеет теоретическим материалом; на все вопросы дает правильные и обоснованные ответы, убедительно защищает свою точку зрения.

Курсовая работа заслуживает **оценки «хорошо»,** если её содержание и оформление соответствует требованиям данных методических указаний.

Содержание курсовой работы в целом соответствует заявленной теме. Курсовая работа выполнена обучающимся самостоятельно и в установленный срок, актуальна, имеет творческий характер, отличается хорошей проработкой теоретического раздела. Расчеты в практической части проведены корректно, имеются выводы по результатам проведенных расчетов. Использованы основная литература и источники по теме работы, их изучение проведено на хорошем уровне. Студент владеет теоретическим материалом, на большинство вопросов дает правильные ответы, защищает свою точку зрения достаточно обосновано.

Курсовая работа заслуживает **оценки «удовлетворительно»,** если её содержание и оформление соответствует требованиям данных методических указаний. Имеет место определенное несоответствие содержания курсовой работы заявленной теме. Нарушена логика изложения материала. Курсовая работа выполнена студентом самостоятельно, но с нарушением графика. Расчеты в практической части проведены без грубых ошибок. В курсовой работе не полностью использованы необходимые для раскрытия темы научная литература, нормативные документы, а также материалы исследований. Студент усвоил только основные разделы теоретического материала; на вопросы отвечает неуверенно или допускает ошибки, неуверенно защищает свою точку зрения.

Курсовая работа заслуживает **оценки «неудовлетворительно»,** если её содержание и оформление не соответствует требованиям данных методических указаний. Содержание курсовой работы не соответствует её теме. Нарушена логика изложения материала. Расчеты в практической части проведены с грубыми ошибками, отсутствуют выводы по результатам, поведенных расчетов. В курсовой работе не использованы необходимые для раскрытия темы научная литература, нормативные документы, а также материалы исследований.

4. ТРЕБОВАНИЯ К СОСТАВЛЕНИЮ И ОФОРМЛЕНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ

Курсовая работа должна быть оформлена в соответствии с требованием ГОСТа. Текст курсовой работы излагается на стандартных листах размером 297х210 мм и оформляется в папку одного цвета для всей группы. Делать надписи и наклейки на обложке не рекомендуется.

Текст размещают на одной стороне листа при вертикальном его расположении, оставляя поля: слева - 30 мм, справа – 15мм, сверху и снизу - 20мм.

Шрифт: цвет – черный, основной текст - 14 шрифт Times New Roman.

Таблицы - 12 шрифт Times New Roman.

Абзацный отступ – 1,25.

Выравнивание – по ширине.

Интервал – 1,15.

Единицы измерения необходимо указывать в соответствии со стандартом 1052-78 «Метрология, единицы физических величин», государственными стандартами и другими общепринятыми правилами. Например, принято называть вес массой, обозначать сокращенно единицы измерения массы: грамм - г, килограмм - кг, центнер - ц, тонна - т;

соответственно длины: миллиметр - мм, сантиметр - см, метр - м, километр - км;

площади: квадратный метр - $м^2$, гектар - га;

денежные единицы измерения: копейки - коп., рубли - руб., тысяч рублей - тыс. руб., миллион рублей - млн. руб., миллиард рублей - млрд. руб. и т.д.

Составление списка использованных источников

Курсовая работа должна быть снабжена списком использованных источников. Чтобы оформить список использованных источников, необходимо выполнить следующие процессы:

1. Описать собранные источники по вопросу.

2. Произвести отбор источников, подлежащих включению в список.

3. Правильно сгруппировать материал.

Список использованных источников заполняется в алфавитном порядке. Список использованной литературы должен иметь сквозную нумерацию (не менее 10 источников).

5. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

НЕДВИЖИМОСТИ

Вторая глава курсовой работы посвящена определению стоимости недвижимого имущества.

В курсовой работе раскрытие процесса оценки стоимости недвижимого имущества должно быть отражено в следующих этапах:

1. Сбор исходных данных об объекте оценки
2. Расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом
3. Расчет стоимости оцениваемого объекта доходным подходом
4. Расчет стоимости оцениваемого объекта затратным подходом
5. Согласование результатов, полученных на основании трех подходов. Определение рыночной стоимости объекта.

Исходные данные об объекте оценки

Данные об объекте студент находит самостоятельно и указывает в разделе 2.1, а именно:

- местоположение объекта оценки,
- транспортная доступность,
- экологическая обстановка,
- экономическое развитие района,
- историческая привлекательность района, где расположен объект оценки,
- общая площадь объекта оценки,
- состояние здания (земельного участка) в котором расположен объект оценки,
- год постройки здания,
- расположение объекта оценки относительно сторон света,
- количество комнат и их площадь,
- наличие балкона, лоджии и их застекление,
- высота потолков,
- описание наличия коммуникаций (электричество, вода холодная/горячая, канализация, газ, отопление централизованное или автономное …),
- площадь коридора,
- площадь санузла (раздельный или совмещенный),
- площадь кухни,
- наличие стеклопакетов на окнах,
- наличие и состояние внутренней отделки помещения, и др.

Практический расчет объекта оценки

Для оценки недвижимого имущества рассматривается возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости с точки зрения затрат на создание аналогичного объекта недвижимости, сравнения объекта с аналогичными и с точки зрения дохода, приносимого оцениваемым объектом. Возможность и целесообразность применения каждого из

подходов, а также выбор методов расчета для каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе спецификации объекта вида определяемой стоимости.

Оценка рыночной стоимости проводится с учетом всех факторов, которые оказывают значительное влияние как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. Также рассматриваются возможные способы использования недвижимости и выбирается тот, который дает максимальный доход.

При оценке стоимости недвижимости применяют следующие общепринятые методы:

1. **Затратный подход** (совокупность методов оценки, при которой определяются затраты, требуемые на восстановление объекта или его замещение с учётом износа). При применении затратного подхода стоимость оцениваемого объекта определяется суммированием рыночной стоимости земельного участка (свободного) и полной суммы затрат застройщика на его подготовку и строительство на нем зданий и сооружений на дату проведения оценки. В этом случае учитывается предпринимательская прибыль инвестора (застройщика) и вычитается, накопленный за время эксплуатации объекта, совокупный износ.

Затратный подход лучше всего применять в совместно с другими подходами при оценке объектов недвижимости, принадлежащих развивающимся, формирующимся сегментам рынка недвижимости. Он выручает оценщика в условиях неприменимости сравнительного и доходного подходов (при пассивном рынке или при оценке некоммерческих объектов спецназначения).

В основу затратного подхода положен принцип замещения, согласно которому стоимость объекта недвижимости не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости эквивалентной полезности.

Алгоритм применения затратного метода следующий:

1. Оценка текущей стоимости замещения (восстановления) здания.
2. Определение износа здания.
3. Корректировка рассчитанной стоимости замещения на величину износа и получение текущей стоимости здания.
4. Определение стоимости земельного участка.
5. Суммирование стоимости земельного участка и текущей стоимости здания.

Затратный подход, который используется для оценки недвижимости, основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его текущем состоянии или воспроизводства его потребительских характеристик, в сочетании с рыночной стоимостью земельного участка, на котором данный объект располагается, и является приемлемым ориентиром для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Особенностью применения затратного подхода является разделение оценщиком понятия восстановительной стоимости (стоимости

воспроизводства) объекта и стоимости замещения. Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства) рассчитываются с использованием издержек 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 оценке восстановительной стоимости воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки

архитектурных решений, которые имеются у оцениваемого объекта. Стоимость замещения определяется затратами 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.

Таким образом, восстановительная стоимость определяется издержками на воспроизводство точной копии оцениваемого объекта, а стоимость замещения - издержками на создание современного объекта - аналога.

Разница между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждой конкретной ситуации приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

При оценке недвижимости затратным подходом следует последовательно определять:

1. Рыночную стоимость земельного участка.

2. Восстановленную стоимость объекта недвижимости или стоимость замещения.

3. Величину накопленного совокупного износа объекта.

4. Рыночную стоимость недвижимости затратным методом как сумму стоимости участка земли и восстановительной стоимости объекта исключая величину накопленного износа.

В оценочной практике оценка стоимости участка земли рассматривается с точки зрения его доступности для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования (проводится анализ НЭИ). При оценке недвижимости считается, что земельный участок имеет стоимость, в то время как улучшение – это вклад в увеличение стоимости.

В случае оценки земельного участка следует особо отметить перечень оцениваемых прав собственности. В российских условиях объектом оценки является не полное (абсолютное) право собственности на земельный участок, а лишь право пользования на правах аренды, т.е. право использовать и занимать объект недвижимости на протяжении установленного срока и в соответствии с определенными условиями, закрепленными в договоре аренды. Соответственно выражением данного оцениваемого права является рыночная стоимость права аренды земельного участка.

Из всех методов в мировой практике самым надежным принято считать метод прямого сравнительного анализа продаж. Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок

купли - продажи аналогичных земельных участков, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В результате сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок, а затем определяется средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка.

Существуют три способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения:

1. Метод количественного анализа.

2. Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам).

3. Метод сравнительной единицы.

Метод количественного анализа заключается в детальном подсчёте всех финансовых затрат, которые потребуются для строительства каждого отдельного конструктивного элемента объекта и объекта в целом, а также трудовые затраты, стоимость материалов и средств, необходимых для проведения работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа является наиболее точным, однако его применение наиболее трудоёмким. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 $м^3$ кирпичной кладки, 1 $м^2$ кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект-аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 $м^3$, 1 $м^2$ и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

При затратном подходе определение износа используется для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости. Учет износа объекта — это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания для определения стоимости оцениваемого объекта.

В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический).

Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй - под воздействием естественных и природных факторов.

Существуют четыре основных метода расчета физического износа:

1. Экспертный метод.
2. Нормативный (бухгалтерский) метод.
3. Стоимостной метод.
4. Метод расчета срока жизни здания.

Самым точным и наиболее трудоемким способом является экспертный. Он предполагает создание дефектной ведомости и определение процента износа всех конструктивных элементов здания или сооружения.

Нормативный метод расчета физического износа основан на использовании Единых норм амортизационных отчислений. Эти нормы даются на полное восстановление первоначальной стоимости, а в расчет также включаются нормы амортизационных отчислений на капитальный ремонт и модернизацию зданий и сооружений.

Стоимостный метод заключается в определении затрат на восстановление элементов зданий и сооружений. В данном случае путем осмотра определяется процент износа каждого элемента здания, который затем переводится в стоимостном выражении.

Метод расчета срока жизни зданий базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта (возраст, который соответствует физическому состоянию объекта и учитывает возможность его приобретения) так относится к типичному сроку экономической жизни (время, в течение которого объект может приносить прибыль), как накопленный износ к текущей восстановительной стоимости.

Функциональный износ - это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с позиций его функциональной полезности, по архитектурно - эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ - устранимый. Элементом устранимого функционального износа можно считать отсутствие камина, затраты на установку которого перекрываются увеличением доходности и рыночной стоимости недвижимости. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости из-за факторов, связанных как с недостатком, так и избытком качественных характеристик здания.

Величина износа, связанного с недостатком качественных характеристик, вычисляется как сумма потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженная на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости. Величина износа, связанного с избытком качественных характеристик - это убыток от установки элемента, связанного с избыточными потребительскими качествами здания.

Внешний (экономический) износ в большинстве случаев неустраним. Внешний (экономический) износ - это потеря в стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, например, общеэкономическими, внутриотраслевыми, правовыми изменениями или изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами внешнего износа в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности, штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существуют два подхода к оценке внешнего износа:

1. Сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях, а также капитализация потерь в доходе, связанных с изменением внешних условий.

Применение первого подхода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по местоположению и окружению. Разница в стоимости двух сопоставимых объектов, один из которых имеет признаки износа внешнего воздействия, позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта.

2. Сравнение доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается негативному воздействию.

При применении второго подхода сначала определяется величина потерь для недвижимости в целом, а затем из нее выделяется доля потерь, приходящаяся на здание, которая капитализируется исходя из сложившейся нормы капитализации для зданий.

После определения совокупного накопленного износа оценщик для получения итоговой стоимости объекта недвижимости прибавляет к рыночной стоимости земельного участка разницу полной восстановительной стоимости объекта и накопленного износа.

Расчёт стоимости восстановления квартиры поэлементным методом:

1. Определяем стоимость воспроизводства квартиры. Средняя

стоимость воспроизводства двухкомнатных квартир жилой недвижимости в Российской Федерации составляет 58413 руб за 1 м^2.

Рассчитываем стоимость воспроизводства квартиры по формуле (5.1)

$$Св = Sобщ * Сва/м^2, \quad (5.1)$$

где,

Св - стоимость воспроизводства общая;

Sобщ - площадь квартиры общая;

Сва/м^2 - стоимость воспроизводства аналогичного объекта за 1 м^2.

2. Рассчитаем износ оцениваемой квартиры по формуле (5.2).

$$Иф = Тф/Тн * 100\%, \quad (5.2)$$

где,

Иф - износ физический;

Тф - срок эксплуатации фактический;

Тн - срок эксплуатации нормативный.

Следует принимать во внимание степень ветхости следующих видов построек:

- срок эксплуатации в отношении обычных строений равен 80 годам,
- объекты недвижимости с наличием несущих конструкций из дерева — 50 лет,
- в соответствии с регламентами для летних построек, складов и бытовок временного типа, период службы рассчитан лишь на 10 лет,
- для уникальных объектов недвижимости — музеев, которые являются хранилищем национальных и культурных традиций, в отношении театров и стадионов эксплуатационный срок равен 100 годам.

Корректируем Св на прибыль инвестора, которая составляет около 20% и НДС - 18%. Корректируем полученную Сн на рассчитанный ранее износ.

2. **Сравнительный подход** (совокупность методов оценки, при которой оцениваемый объект сравнивается с аналогами, для которых стоимость уже рассчитана и вносятся поправки равные сумме отличающихся характеристик).

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Алгоритм применения метода сравнительного анализа продаж:

1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости.
2. Проверка достоверности информации о сделках.
3. Внесение поправок к цене с учетом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом.

Сущность этого подхода заключается в сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были выставлены на продажу.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке

недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов, рациональный покупатель не заплатит за объект больше суммы, в которую обойдется приобретение другой недвижимости аналогичной полезности.

Этапы оценки:

1. Изучение рынка недвижимости, участником которого является оцениваемый объект.
2. Сбор и проверка данных о сопоставимых объектах.
3. Анализ и сравнение характеристик с оцениваемым объектом.
4. Внесение поправок.
5. Согласование данных.

Изучение рынка проводится для выявления тех сопоставимых продаж и объектов, выставленных на продажу, которые наиболее сходны с оцениваемым объектом недвижимости.

Источником данных об объектах-аналогах могут является электронные ресурсы «Авито», «ЦИАН», «Яндекс-Недвижимость» и другие сайты агентств недвижимости и застройщиков.

Необходимо подобрать единицы сравнения, поскольку количественные характеристики объекта оценки и объектов-аналогов отличаются. В данной расчётной работе будем оперировать ценой за единицу площади, то есть единицей сравнения будет цена 1 $м^2$.

Далее проводится сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым по следующим характеристикам:

1. Дата выставления на продажу.
2. Качественные характеристики.
3. Различия в местоположении объектов.
4. Рыночные условия продажи.

Следующим этапом оценки является внесение поправок. Сущность этого этапа - скорректировать цены продажи по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями.

Стоимостные поправки изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оцениваются различия в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта.

Процентные поправки используются для корректировки различий, связанных со временем сделки, с местоположением и физическими характеристиками.

Последовательные поправки. Их особенность заключается в том, что в зависимости от последовательности внесения процентных поправок может получаться различный результат.

1. Поправки по местоположению определены согласно методике, разработанной специалистами кафедры «Экспертиза недвижимости» МГУ и сведены в таблице 1.

Таблица 1 - Перечень поправок по местоположению при оценке недвижимости сравнительным подходом

Местоположение оцениваемого объекта	Местоположение аналогичных объектов недвижимости					
	Центр	Прилегающие к центру районы	Районы средней удалённости	Окраина центральных районов	Отдалённые районы	Окраина отдалённых районов
Центр	0%	14%	25%	41%	56%	62%
Прилегающие к центру районы	-14%	0%	11%	25%	37%	41%
Районы средней удалённости	-25%	-11%	0%	12%	24%	30%
Окраина центральных районов	-41%	-25%	-12%	0%	12%	16%
Отдалённые районы	-56%	-37%	-24%	-12%	0%	4%
Окраина отдалённых районов	-62%	-41%	-30%	-16%	-4%	0%

2. Все объекты-аналоги находятся в собственности у продавца, следовательно, корректировка на право собственности при расчёте не применялась.

3. Поправка на количество комнат не применяется, поскольку все объекты сравнения имеют равное количество комнат.

4. Поправка на конструктивные элементы и планировку - необходима в том случае, если конструктивные элементы и планировка сравниваемых объектов существенно отличаются.

5. Поправка на этаж представлена в таблице 2.

Таблица 2 - Перечень поправок на этаж при оценке недвижимости сравнительным подходом

Оцениваемый объект/аналоги	Первый этаж	Средний этаж	Последний этаж
Первый этаж	0%	-15%	-5%
Средний этаж	15%	0%	10%
Последний этаж	5%	-10%	0%

6. Транспортная доступность для всех аналогов одинаковая, поправки не применяются.

7. Внешнее состояние всех объектов сравнения визуально оценивается как хорошее, поправки не применяются.

8. Внутренняя отделка помещений может значительно влиять на стоимость объектов. При анализе статистической выборки информации о ценах предложений жилой недвижимости г. Белгорода были выявлены отклонения цен предложения в зависимости от внутренней отделки, которые представлены в таблице 3.

Таблица 3 - Перечень поправок в зависимости от внутренней отделки при оценке недвижимости сравнительным подходом

Внутренняя отделка квартиры	Отсут-ствует	Про-стая	Улучшенная	Высококачественная
Отсутствует	0%	-10%	-20%	-30%
Простая	10%	0%	-10%	-20%
Улучшенная	20%	10%	0%	-10%
Высококачественная (элитная)	30%	20%	10%	0%

9. Дата предложения всех объектов – период подготовки курсовой работы – поправки не применяются.

Таблица 4 - Внесение поправок по характеристикам объектов аналогов

Сравнительные характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог5
Местоположение					
Адрес					
Тип и этажность дома					
Площадь квартиры, $м^2$					
Цена предложения, руб.					
Цена предложения за 1 $м^2$, руб.					
Этаж					
Поправка, %					
Цена с учетом поправки, руб.					
Транспортная доступность в зависимости от местоположения					
Поправка, %					
Цена с учетом поправки, руб.					
Внутренняя отделка помещений					
Поправка, %					
Цена с учетом поправки, руб.					

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному

показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Для определения итоговой стоимости квартиры необходимо провести согласование скорректированных цен. Согласование – процесс взвешивания и сравнения показателей с их характеристиками. Согласование проводится в соответствии с имеющимися отличиями аналогов от оцениваемого объекта.

Для согласования широко используются различные методы. В частности, суждение о стоимости объекта можно принять в результате анализа четырех показателей:

1. Среднего арифметического значения скорректированных цен.

2. Модального значения.

Мода – наиболее часто встречающееся значение в числовом ряду. Могут быть взяты наиболее близкие, часто встречающиеся вместе значения.

3. Медианного значения. Медиана – середина ранжированного ряда.

4. Скорректированные цены самого похожего на оцениваемый объект аналога. Чем меньше количество и величина поправок, тем больше аналог похож на объект оценки.

Стоимость 1 $м^2$ квартиры в итоге принимается как среднее арифметическое между значениями приведенных выше показателей:

Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода будет равна произведению цены за 1$м^2$ на площадь помещения.

3. Доходный подход (совокупность методов оценки, заключающаяся в определении ожидаемых доходов от использования объекта недвижимости).

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который основывается на том, что стоимость объекта оценки определяется величиной будущих выгод ее владельца. Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящий доход объект оценки с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

На основании имеющейся у нас информации об объекте оценке для определения его стоимости решено использовать затратный и сравнительный подходы. Но предварительно проведем анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Алгоритм проведения оценки методом прямой капитализации доходного подхода:

1. определить чистый доход от использования объекта.

2. определить чистый доход от продажи объекта.

3. рассчитать коэффициент капитализации применительно к данному доходу.

Для того, чтобы рассчитать ставку капитализации для целей оценки жилой недвижимости доходным подходом я воспользовался формулой Элвуда (5.3).

$$R = Y - A_{pp} * SFF = \text{ЧОД}/\text{ТС}, \quad (5.3)$$

где

R - ставка капитализации;

Y - ставка дохода на собственный капитал;

App - возможное увеличение стоимости имущества за период;

SFF - фактор фондопогашения при ставке Y для прогнозируемого периода владения;

ЧОД – сумма годового чистого операционного дохода от владения объектом недвижимости;

ТС - текущая стоимость оцениваемой недвижимости.

Чистый операционный доход определяется по формуле (5.4).

$$ЧОД=ЭВД-ОР, \quad (5.4)$$

где

ЭВД - эффективный валовой доход, который определяется по формуле (5.5);

ОР – операционные расходы.

$$ЭВД=ПВД-ПП+ДД, \quad (5.5)$$

где

ПВД - потенциальный валовой доход за 1 год при допущении, что объект арендован полностью;

ПП - предполагаемые потери от возможностей незанятости (3%);

ДД - другие доходы.

Ставка фондопогашения определяется по формуле (5.6).

$$SFF=i/(1+i)*n-1, \quad (5.6)$$

где

n - число периодов;

i - ставка дисконта (ставка дохода на собственный капитал).

Ставка дисконта - коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой в будущем.

Ставка дисконта показывает эффективность вложений капитала с учетом риска получения запланированной суммы. Ставка дисконтирования выбирается как средняя норма рентабельности, которую потенциальные инвесторы ожидают получить от своих капитальных вложений в аналогичные объекты на данном рынке.

Так как ставка дисконта, которая напрямую зависит от риска, то есть она определяется исходя из того, во сколько типичный вкладчик оценивает уровень риска, связанный с вложением капитала в данный объект недвижимости.

Значит, чем выше уровень риска, тем ставка дисконта выше и, следовательно, текущая стоимость будущих доходов меньше, а значит меньше текущая стоимость недвижимости.

Определим стоимость методом прямой капитализации, приобретенной с целью получения дохода от аренды с последующей продажей.

Арендная плата, устраивающая инвестора — для ее определения рекомендуется провести изучение рынка аренды объекта оценки на сайтах агентств недвижимости.

Возможный простой - 3 %.

Эксплуатационные расходы - 3000 руб. / мес.

Ставка дисконта - 15 %. Ставка дисконта (дохода на собственный капитал) складывается из ставки по вкладам, являющейся эталоном минимального риска на данном рынке недвижимости (7%), премии за риск (4%), премии за низкую ликвидность недвижимости (3%) и премии за управление инвестициями (1%)

Срок владения – 5 лет.

Планируемый прирост стоимости — 20-40%.

Текущая стоимость объекта недвижимости может быть определена по формуле (5.7).

$$ТС=ЧОД/R, \quad (5.7)$$

где

R - ставка капитализации;

ЧОД – сумма годового чистого операционного дохода от владения объектом недвижимости.

На следующем этапе оценки определим стоимость объекта методом дисконтирования денежных потоков.

Метод дисконтирования денежных потоков (далее - МДДП) более сложен, чем метод прямой капитализации, детален и позволяет оценить объект в тех случаях, когда получаемый от него денежный поток нестабилен, при помощи моделирования характерных черт его поступления.

Алгоритм проведения оценки МДДП доходного похода:

1. Установление продолжительности получения доходов.

2. Прогноз потоков денежных средств по каждому году владения.

3. Дисконтирование потоков денежных средств осуществляется посредством приведение текущей стоимости потока денежных средств за каждый из будущих периодов на основе функций сложного процента и суммирования всех текущих стоимостей.

4. Выбор ставки дисконтирования как средней нормы прибыли, которую инвесторы ожидают получить на капиталовложения в схожие объекты в условиях данного рынка недвижимости.

5. Расчет выручки от продажи (реверсии) объекта недвижимости в конце периода владения и приведение ее к текущей стоимости через ставку дисконтирования.

6. Сложение текущих стоимостей потоков доходов и выручки от продажи (реверсии).

Текущая стоимость объекта недвижимости определяется по формуле (5.8).

$$ТС=ТС\ (ППД)+ТС\ (Р), \quad (5.8)$$

где

ТС (ППД) – текущая стоимость периодического потока доходов;

ТС (Р) – текущая стоимость реверсии;

ТС - текущая стоимость.

Стоимость объекта, рассчитанная с помощью метода дисконтирования будущих доходов, есть текущая стоимость всех будущих денежных потоков и последующей перепродажи с учетом степени риска и альтернативных

вариантов использования.

Методика расчета стоимость по предложенному методу состоит в следующем:

1. Прогноз потока будущих доходов и предполагаемой стоимости перепродажи объекта недвижимости:

- определение величины прогнозного периода;
- определение периодичности поступления доходов.

В качестве прогнозной базы используется чистый операционный доход (ЧОД).

2. Расчет реверсии, то есть выручки от продажи объекта, производится с учетом возможных в будущем изменений в стоимости объекта недвижимости. Затраты, связанные с издержками по продажам, вычитаются из стоимости реверсии.

Текущая стоимость объекта недвижимости рассчитывается по формуле (5.9).

$$ТС=\Sigma(CFn/(1+i)^n)+ТС*1+J/(1+i)^n \quad (5.9)$$

Где

CF_n – денежный поток в n-й период;

n – число периодов;

J – планируемый прирост стоимости (40%);

i – ставка дисконтирования.

Приведение будущей стоимости денежных потоков к текущей стоимости с использованием техники сложных процентов производится по формуле (5.10).

$$СР=ТС*(1+J), \quad (5.10)$$

где

СР - стоимость реверсии.

Для определения итоговой величины стоимости объекта оценки используем метод средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

При оценке рыночной стоимости определены следующие весовые коэффициенты для каждого из подходов:

1. Затратный подход имеет наименьший вес и принимается равным 10%. Стоимость замещения с учетом износа не всегда точно отражает стоимость объекта на рынке.

2. Анализ проводится на основании достоверной информации о достаточном количестве сопоставимых объектов, поэтому удельный вес подхода сравнительного анализа продаж в итоговом согласовании будет наибольшим и составит 90%.

3. Оцениваемый объект не относится к доходной недвижимости и поэтому доходный подход в расчетах не используется. Поэтому вес доходного принимается равным 0%.

6. ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА КУРСОВЫХ РАБОТ

1. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости населённых пунктов (на примере …….)
2. Оценка объекта недвижимости на основе затратного подхода (на примере ……..)
3. Оценка объекта недвижимости на основе доходного подхода (на примере ……..)
4. Оценка объекта недвижимости на основе сравнительного подхода (на примере …..)
5. Определение рыночной стоимости здания (на примере ……..).
6. Определение рыночной стоимости квартиры (на примере …….).
7. Определение рыночной стоимости земельного участка (на примере ……).
8. Определение рыночной стоимости земельно-имущественного комплекса (на примере ……..);
9. Определение кадастровой стоимости земельного участка (на примере …….).
10. Типология недвижимого имущества для целей оценки.
11. Особенности функционирования рынка недвижимости и приемы анализа.
12. Недвижимость как специфический объект оценки.
13. Информационное обеспечение стоимостной оценки недвижимости.
14. Особенности оценки земельных участков.
15. Особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения.
16. Процедура оценки рыночной стоимости недвижимости.
17. Сделки с объектами недвижимости: понятие, классификация и особенности оформления.
18. Государственная кадастровая оценка земель.
19. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
20. Показатели инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.
21. Правовые основы экономической оценки недвижимости.
22. Историческое развитие и современное состояние оценочной деятельности в России.
23. Зарубежной опыт оценки недвижимости.
24. Согласование результатов оценки стоимости недвижимости, полученных различными методами.
25. Определение арендной стоимости объекта недвижимости.
26. Использование различных подходов к оценке рыночной стоимости недвижимости.
27. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости.

7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

Перечень рекомендуемых учебных изданий, интернет - ресурсов, дополнительной литературы

Основные источники

1. Васильева, Н.В. Кадастровый учет и кадастровая оценка земель: учебное пособие для среднего профессионального образования / Н.В. Васильева. — Москва: Издательство Юрайт, 2020. — 149 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-08381-1. —URL: https://urait.ru/bcode/451572
2. Пылаева, А.В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие для среднего профессионального образования / А.В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2020. — 153 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-08690-4. —URL: https://urait.ru/bcode/453864
3. Пылаева, А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие для среднего профессионального образования / А.В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2020. — 124 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-07376-8. —URL: https://urait.ru/bcode/453876

Дополнительные источники:

1. Коланьков, С. В. Оценка недвижимости : учебник / С. В. Коланьков. — Саратов : Ай Пи Эр Медиа, 2019. — 444 c. — ISBN 978-5-4486-0475-1. — URL: http://www.iprbookshop.ru/78734.html
2. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Л. Н. Тепман ; под редакцией В. А. Швандар. — 2-е изд. — Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 461 c. — ISBN 978-5-238-01152-3. —URL: http://www.iprbookshop.ru/81527.html
3. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Л. Н. Тепман, В. А Артамонов. — 3-е изд. — Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 591 c. — ISBN 978-5-238-02633-6. —URL: http://www.iprbookshop.ru/81607.html
4. Оценка объектов недвижимости : учебное пособие к выполнению курсового проекта / составители В. М. Круглякова, В. Я. Мищенко, И. А. Косовцева. — Воронеж : Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. — 107 c. — ISBN 978-5-89040-596-8. —URL: http://www.iprbookshop.ru/72931.html

Электронные ресурсы

1. Электронно-библиотечная система «ЮРАЙТ» - https://www.biblio-online.ru
2. Электронно-библиотечная система «IPRbooks» -

http://www.iprbookshop.ru

3. Информационно-правовой портал «ГАРАНТ» - http://www.garant.ru/
4. www.gisa.ru - Программное обеспечение для функционирования земельноимущественных систем.
5. www.s-m3.ru - Справочная информация.
6. www.rosim.ru - Федеральное агентство по управлению государственным имуществом.
7. www.e-college.ru -Учебно-методический комплекс «Земельное право».
8. www.law.edu.ru - Федеральный правовой портал.
9. www.city-strategy.ru - Стратегическое планирование.
10. http://www.consultant.ru – Правовая информация