

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

**СЕВЕРО-КАВКАЗСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ГУМАНИТАРНО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ АКАДЕМИЯ**

СРЕДНЕПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ

З. Х. Джашеева

МДК.04.01. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Методические рекомендации по выполнению курсовой работы
для студентов 3 курса, обучающихся по специальности 21.02.05
Земельно-имущественные отношения

Черкесск
2018

УДК 657.922
ББК 65.422.5: 65.32 – 5
Д40

Рассмотрено на заседании ЦК «Экономические дисциплины»
Протокол № 5 от «28 » 12 2017 г.

Рекомендовано к изданию редакционно-издательским советом
СевКавГГТА
Протокол №14 от «29» 12 2017 г.

Рецензенты: Черкашина Е. Л. - зав. экономическим отделением СПК
СевКавГГТА

Д40 **Джашеева, З.Х.** МДК.04.01. Оценка недвижимого имущества:
методические рекомендации по выполнению курсовых работ для студентов
специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения / З. Х.
Джашеева. - Черкесск: БИЦ СевКавГГТА, 2018. - 40с.

Материал подготовлен для выполнения курсовых работ, для студентов,
обучающихся по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные
отношения. Методические рекомендации призваны определить единый
подход к выполнению студентами курсовых работ, содержат обязательные
требования к их содержанию и оформлению.

УДК 657.922
ББК 65.422.5: 65.32 – 5

© Джашеева З.Х., 2018
© ФГБОУ ВО СевКавГГТА, 2018

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
1 Структура курсовой работы, общие рекомендации по содержанию.....	5
2 Требования к оформлению текста курсовой работы.....	7
3 Методические указания по выполнению практической части.....	14
4 Критерии оценивания курсовой работы.....	33
Приложение 1.....	35
Приложение 2.....	36
Приложение 3.....	37
Приложение 4.....	38
Список литературы.....	38

Введение

В современных условиях хозяйственного механизма значительную роль играют вопросы определения стоимости недвижимого имущества, внедрения новых технологий в оценочной деятельности, оценки земель и применение земельно-кадастровой информации в народном хозяйстве. Эти вопросы должны найти свое отражение в курсовой работе.

Данные методические указания разработаны с целью ознакомления студентов с требованиями и порядком подготовки курсовых работ, выполняемых по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения в результате освоения ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества, предназначено для студентов средних профессиональных учебных заведений по специальности «Земельно - имущественные отношения».

Написание курсовой работы как важный этап обучения студентов и формирования их как специалистов обладающих высокой квалификацией имеет своей целью:

- систематизацию, закрепление и углубление теоретических и практических знаний по специальности и применением их при решении конкретных научных, технических, социально-экономических и производственных задач;

- развитие навыков самостоятельной творческой работы, овладение методикой исследования, экспериментирования и экономического обоснования рассматриваемых в курсовой работе проблем и вопросов;

- умение определить и обосновать стоимость недвижимого имущества.

К написанию курсовой работы допускаются студенты, полностью прошедшие теоретический курс обучения согласно учебному плану.

Курсовая работа студента позволяет комплексно оценить уровень его знаний, умение самостоятельно и творчески решать конкретные профессиональные задачи в соответствии с современными требованиями и перспективами развития. На основании ее защиты студенту выставляется оценка в зачетную книжку.

Ответственность за организацию, своевременное и качественное выполнение студентами курсовых работ несет ведущий преподаватель и лично студент.

В приложении приведены образцы заполнения титульного листа, задания, содержания, списка использованных источников.

1. Структура выпускной квалификационной работы, общие рекомендации по содержанию

Первая страница работы - титульный лист (Приложение 1).

В состав курсовой работы входят определенные структурные элементы: введение, первая часть, вторая часть, заключение, список использованных источников согласно содержания (Приложение 2).

Работа выполняется в соответствии с заданием на курсовую работу (Приложение 3).

Введение рекомендуется писать после разработки плана курсовой работы объемом 2-3 страницы. В данном элементе необходимо раскрыть актуальность курсовой работы, цель курсовой работы, задачи курсовой работы, объект исследования, предмет исследования, информационную базу, используемую при написании работы.

Студент должен защитить курсовую работу. С этой целью он готовит небольшой доклад на 3 - 5 минут. Преподаватель имеет право задать вопросы, проверяющие понимание излагаемой темы. По результатам защиты курсовой работы, ее содержанию и оформлению выставляется оценка по пятибалльной системе (критерии оценки представлены ниже).

Основная часть курсовой работы должна содержать не менее двух глав (первая глава - теоретическая часть, вторая глава - практическая часть), разделы, подразделы, пункты и подпункты (при необходимости) в соответствии с логической структурой изложения.

Первая глава посвящается теоретическим аспектам изучаемого объекта и предмета курсовой работы. В ней содержится понятийный аппарат, история возникновения, развития сути исследуемого вопроса, обзор используемых источников информации, нормативной базы по теме курсовой работы и др. В этой главе могут найти место статистические данные, построенные в таблицы и графики.

Вторая глава посвящается расчетной части - студенты демонстрируют умение использовать классические подходы оценочной деятельности - затратный, сравнительный, доходный. Расчетная часть имеет вариативный характер.

Общее количество страниц курсовой работы 25-30.

В ходе написания курсовой работы используются аналитические таблицы, расчеты, формулы, схемы, диаграммы и графики.

Каждая глава начинается с новой страницы. Главы должны иметь порядковую нумерацию в пределах всей работы и обозначаться арабскими цифрами. Введение и заключение не нумеруются.

Пример нумерации глав, параграфов и пунктов:

ГЛАВА 1. КЛАССИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 Затратный подход: характерные черты и условия применения

1.1.1 Понятия затратного подхода

При переходе к следующей строчке в заголовке слова переносят целиком без разрыва. В последующих разделах должно быть изложение основных предпосылок исследования, принципов, положенных в основу исследования или разработки, описана методика, основные ключевые моменты исследования, а также приведен вывод результатов и их характеристика. Изложение в работе должно быть логически связным, содержание последующего раздела или подраздела должно вытекать из предыдущего.

Заключение

Завершающей частью курсовой работы является заключение, которое содержит выводы и предложения с их кратким обоснованием в соответствии с поставленной целью и задачами, раскрывает значимость полученных результатов. Заключение не должно составлять более трех страниц текста. Заключение лежит в основе доклада студента на защите.

Список использованных источников

Список использованной литературы отражает перечень источников, которые использовались при написании курсовой работы (**не менее 10**), показывает глубину и широту изучаемой темы и документально подтверждает достоверность и точность приводимых в тексте заимствований (цитат, фактов, формул и других документов). При написании работы следует ориентироваться на наиболее «свежие» фактические данные, относящиеся к последнему году, полугодию, кварталу. Разрешается использование только действующих нормативных документов.

Пример оформления списка использованных источников приведен в приложении 4.

Приложения

Приложения могут состоять из дополнительных справочных материалов, имеющих вспомогательное значение, например: копий документов, выдержек из отчетных материалов, статистических данных, схем, таблиц, диаграмм, программ, положений и т.п. В тексте документа на все приложения должны быть даны ссылки. Расположение приложений определяется порядком ссылок на них в тексте документа.

Каждое приложение начинается с новой страницы с указанием наверху посередине страницы слова «Приложение» и его обозначения арабской цифрой. Приложение должно иметь заголовок, который записывают симметрично относительно текста, с прописной буквы, в отдельной строке.

2. Требования к оформлению текста курсовой работы

Общие требования к оформлению курсовой работы:

Текст печатается:

на одной стороне листа белой бумаги;

формат - А4;

интервал - 1,5;

цвет шрифта - черный;

размер шрифта - 14;

размер шрифта в таблицах - 10-14;

размер шрифта нумерации страниц - 12;

тип шрифта - TimesNewRoman.

Размеры полей: правое - не менее 10 мм, верхнее и нижнее - не менее 20 мм, левое - не менее 30 мм.

Абзацный отступ 1,25 мм.

Страницы работы нумеруются арабскими цифрами (нумерация сквозная по всему тексту).

Номер страницы ставится в центре нижней части листа без точки.

Титульный лист, содержание включаются в общую нумерацию, номер на нем не ставится.

Фамилии, названия организаций, фирм, названия изделий и другие имена собственные должны приводиться на языке оригинала. Допускается транслитерировать имена собственные и приводить названия организаций в переводе на русский язык с добавлением (при первом упоминании) оригинального названия.

Оформление заголовков

Заголовки структурных элементов работы (аннотация, содержание, введение, заключение, список использованных источников, приложение и др.) располагают в середине строки без точки в конце и печатают заглавным полужирным шрифтом без подчеркивания. Каждый структурный элемент следует начинать с новой страницы.

Главы обычно нумеруют.

Главы могут делиться на параграфы, которые в свою очередь могут делиться на пункты и подпункты.

Номер параграфа состоит из номеров главы и параграфа в главе, разделенных точкой. В конце номера точка не ставится. Аналогичным образом нумеруются и пункты в параграфе (например: **1.2.2 Методы доходного подхода**).

Заголовки параграфов, пунктов и подпунктов располагают в середине строки, печатают с прописной буквы без точки в конце, не подчеркивая.

Если заголовок состоит из двух предложений, их разделяют точкой.

Переносы слов в заголовках не допускаются.

Расстояние между заголовком и текстом должно быть равно одной пустой строке.

Оформление содержания

Заголовок **СОДЕРЖАНИЕ** пишется заглавными буквами посередине строки без абзацного отступа.

Содержание включает введение, наименование всех глав, параграфов, пунктов, заключение, список использованных источников и наименование приложений с указанием номеров страниц, с которых начинаются эти элементы работы.

Наименования, включенные в содержание, записывают строчными буквами, начиная с прописной буквы.

Оформление рисунков

На все рисунки в тексте должны быть даны ссылки: (рис. 1), на рисунке 2 «Название» (либо без указания названия).

Рисунки должны располагаться непосредственно после текста, в котором они упоминаются впервые, или на следующей странице.

Рисунки нумеруются арабскими цифрами, нумерация сквозная.

Подпись к рисунку располагается под ним посередине строки.

Подпись должна выглядеть так: Рисунок 1 - Структура рынка недвижимости. Точка в конце названия не ставится.

Пример оформления:

Текст

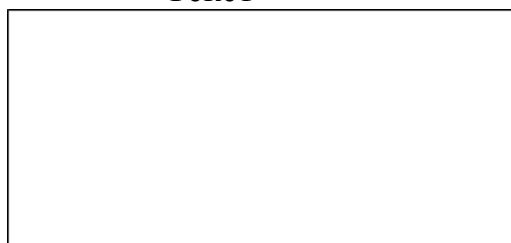


Рисунок 1 - Структура рынка недвижимости

Текст

Оформление таблиц

На все таблицы в тексте должны быть ссылки: (табл.1), в таблице 2 «Название таблицы» (либо без указания названия, если таблица сразу следует после указания)

Таблица должна располагаться непосредственно после текста, в котором она упоминается впервые, или на следующей странице.

Таблицы нумеруются арабскими цифрами, нумерация сквозная.

Название таблицы следует помещать над таблицей справа, без абзацного отступа в одну строку с ее номером через тире (например: Таблица 3 - Согласование результатов оценки). Точка в конце названия не ставится.

При переносе таблицы на следующую страницу название помещают только над первой частью. Над другими частями также справа пишут слово «Продолжение» и указывают номер таблицы (например: Продолжение таблицы 1).

Пример оформления таблицы:

Текст

Таблица 1 - Название таблицы

Текст

При разрыве таблицы:

Продолжение таблицы 1

Оформление примечаний

Примечания можно оформить в виде сноски.

Знак сноски ставят непосредственно после того слова, числа, символа, предложения, к которому дается пояснение.

Сноску располагают в конце страницы с абзацного отступа, отделяя от текста короткой горизонтальной линией слева.

Оформление формул и уравнений

Формулы должны быть выведены шрифтом такого же размера и начертания, что и основной текст, можно также воспользоваться функцией формулы.

Номера формул заключаются в круглые скобки и выравниваются по правому краю печатного листа. Место номера при переносе формулы - на уровне последней строки.

Последовательность расшифровки буквенных обозначений (экспликация) должна соответствовать последовательности расположения этих обозначений в формуле. После формулы перед экспликацией ставят запятую, затем с новой строки без отступа от левого края набирается слово «где» (без двоеточия), за ним следует обозначение первой величины, после тире - ее расшифровка и далее через запятую единица измерения. Все элементы формулы должны быть расшифрованы в экспликации.

В формулах допускается использовать все виды скобок - круглые, квадратные и фигурные. Высота скобок должна быть достаточной, чтобы охватывать находящимися в них выражения.

Основным знаком умножения является точка на средней линии.

Пример оформления формулы:

Текст

$$A = \frac{B}{C}, \quad (1)$$

где А - наименование обозначения, единица измерения;
В - наименование обозначения, единица измерения;
С - наименование обозначения, единица измерения.

Текст

Если уравнение не умещается в одну строку, то оно должно быть перенесено после знака равенства (=) или после знаков плюс (+), минус (-), умножения (x), деления (:), или других математических знаков, причем этот знак в начале следующей строки повторяют.

При переносе формулы на знаке, символизирующем операцию умножения, применяют знак «х».

Формулы в приложениях имеют отдельную нумерацию в пределах каждого приложения с добавлением впереди обозначения приложения, например: (В.2).

Оформление перечислений

Перед каждым перечислением следует ставить дефис или, при необходимости ссылки в тексте на одно из перечислений, строчную букву (за исключением ё, з, й, о, ч, ь, ы, ь).

Для детализации перечислений необходимо использовать арабские цифры, после которых ставится скобка, а запись производится с абзацного отступа.

а) _____

б) _____

1) _____

2) _____

в) _____

Оформление приложений

В тексте работы на все приложения должны быть даны ссылки. Приложения располагают в порядке ссылок на них в тексте.

Каждое приложение следует начинать с новой страницы с указанием сверху посередине страницы слова «Приложение» и его обозначения. Приложение должно иметь заголовок, который записывают симметрично относительно текста с прописной буквы отдельной строкой.

Если в документе одно приложение, оно обозначается «Приложение 1».

Нумерация страниц приложений и основного текста должна быть сквозная.

Оформление отсылок на список использованных источников

Отсылки в тексте документа заключают в квадратные скобки, например [1]. При необходимости отсылки могут содержать определенные идентифицирующие сведения: имя автора (авторов), название документа, год издания, обозначение и номер тома, указание страниц.

Оформление списка литературы

Список литературы должен называться «Список использованных источников».

Сведения об источниках следует располагать в алфавитном порядке (относительно заголовка соответствующей источнику библиографической записи) и нумеровать арабскими цифрами без точки и печатать с абзацного отступа.

Структура списка использованных источников

Порядок расположения источников:

- законы Российской Федерации (в очередности от последнего года принятия к предыдущим);
- указы Президента Российской Федерации (в той же последовательности);
- постановления Правительства Российской Федерации (в той же очередности);
- нормативные акты, инструкции;
- иные официальные материалы (резолуции-рекомендации международных организаций и конференций, официальные доклады, официальные отчеты и др.);
- монографии, учебники, учебные пособия (в алфавитном порядке);
- иностранная литература;
- интернет-ресурсы.

Федеральные законы следует записывать в формате:

Федеральный закон от [дата] № [номер] «[название]» // [официальный источник публикации, год, номер, статья]

Законы располагаются не по алфавиту, а по дате принятия (подписания Президентом России) - впереди более старые.

Если при написании работы использовался законодательный сборник или издание отдельного закона, в список литературы все равно следует записать закон (приказ и т.п.) с указанием официального источника публикации. Для федеральных актов такими источниками являются: «Собрание законодательства Российской Федерации», «Российская газета», «Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации» и др.

Общие требования к описанию источников в списке литературы.

Описание документа содержит ряд областей:

1. область заглавия и сведений об ответственности (название и ФИО автора или редактора);
2. область издания (особенности данного издания по отношению к предыдущему изданию того же произведения);
3. область выходных данных (место издания, издательство, дата издания);
4. область физической характеристики (объем материала, размеры и пр.) (необязательно).

Области описания отделяются друг от друга точкой и тире (точка, пробел, тире, пробел). В конце библиографического описания ставится точка.

Если у документа есть конкретные авторы, то впереди описания приводят имя автора. При наличии двух и трех авторов указывают только имя первого. Если авторов четыре и более, то описание документа начинается с названия, а авторы идут после него через косую черту.

Редактор автором не является, но является ответственным. Его имя ставится после названия после косой черты.

Оформление названий источника

После заглавия приводят общее обозначение материала с прописной буквы в квадратных скобках.

Земельный кадастр [Текст]

Плодородные земли России [Карты]

Оценка стоимости земельных участков [Электронный ресурс]

Далее приводят сведения, относящиеся к заглавию.

Сведениям, относящимся к заглавию, предшествует двоеточие (пробел, двоеточие, пробел).

Рынок недвижимости [Текст] : тез. докл. науч. конф. (Москва, 10 марта. 2017 г.)

Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: Интернет-учебник

Оформление сведения об ответственности

Сведения об ответственности содержат информацию о лицах и организациях, участвовавших в создании интеллектуального, художественного или иного содержания произведения, являющегося объектом описания. Сведения об ответственности записывают в той форме, в какой они указаны в источнике информации.

Первым сведениям об ответственности предшествует косая черта (пробел, косая черта, пробел); последующие группы сведений отделяют друг от друга точкой с запятой (пробел, точкой с запятой, пробел).

/ Леонид Тепман, ; под ред. Ш. Эванс ; пер. с англ. И. И. Викторовой

При наличии информации о четырех и более лицах более трех позиций приводить не принято.

Оформление области издания

Область содержит информацию об изменениях и особенностях данного издания по отношению к предыдущему изданию того же произведения.

Порядковый номер, указанный в цифровой либо словесной форме, записывают арабскими цифрами, с добавлением окончания согласно правилам грамматики.

. - 10-е изд.

. - Изд. 7-е

. - 2-я ред.

Оформление области выходных данных

Область содержит сведения о месте и времени публикации, распространения и изготовления объекта описания, а также сведения об его издателе, распространителе, изготовителе.

Название места издания, распространения приводят в форме и падеже, указанных в предписанном источнике информации.

. - Саратов

. - В Москве

Издательство или распространителя приводят после сведений о месте издания и отделяют двоеточием (пробел, двоеточие, пробел).

Сведения приводят в том виде, как они указаны в источнике информации, сохраняя слова или фразы, указывающие функции (кроме издательской), выполняемые лицом или организацией.

Кавычки у названия издательства опускаются.

Если издателем является физическое лицо, в описании приводят его фамилию и инициалы в форме и падеже, указанных в источнике информации.

Оформление области физической характеристики

В области приводят сведения о количестве физических единиц (арабскими цифрами) и специфическое обозначение материала. Сведения о виде материала приводят на языке библиографирующего учреждения.

. - 8 т.

. - 1 к. (4 л.)

. - 2 электрон.опт. диска

. - 1 афиша

Сведения об объеме приводят теми цифрами (римскими или арабскими), которые использованы в объекте описания.

. - 186 с.

. - XII, 283 с.

. - ССХСІХ с.

. - С. 11-46

При необходимости в круглых скобках может быть указано время воспроизведения, количество кадров и т.п.

. - 1 зв. кассета (50 мин.)

В качестве других физических характеристик объекта описания могут быть приведены сведения об иллюстрациях, о материале, из которого изготовлен объект описания и т.п.

Оформление электронных ресурсов (интернет-источники)

Под электронными ресурсами подразумеваются как собственно данные из Интернета, так и данные на конкретном «винчестере», CD, дискетах и т.п. Все такого рода данные считаются опубликованными.

Примеры описания электронных ресурсов:

Примеры описания электронного ресурса локального доступа:

Oxfordinteractiveencyclopedia [Электронный ресурс]. - Электрон, дан.ипрогр. - [Б. м.] : TheLearningCompany, 1997. - 1 электрон, опт.диск (CD-ROM) : зв., цв. ; 12 см. - Систем, требования: ПК с процессором 486 + ;Windows 95 или Windows 3.1 ; дисковод CD-ROM ; зв. карта. - Загл. с этикетки диска.

Примеры описания электронного ресурса удаленного доступа:

Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 12.03.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» Электронный ресурс. - Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».- (дата обращения: 10.04.2017)

Викин, С. С. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров [Электронный ресурс]: учебное пособие/ С.С. Викин [и др.]. - Электрон. текстовые данные. - Воронеж: Воронежский Государственный Аграрный Университет им. Императора Петра Первого, 2015. - 248 с. - Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/72730.html>. - ЭБС «IPRbooks», по паролю.

Саманишвили, Т. М. Необходимость усовершенствования процедуры государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости [Электронный ресурс] / Т.М. Саманишвили // Молодой ученый. - 2017. - №51. - С. 85-88. - Режим доступа: URL <https://moluch.ru/archive/185/47419-> (Дата обращения: 08.06.2018).

сайт

Защита персональных данных пользователей и сотрудников библиотеки [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.nbrkomi.ru>. - Заглавие с экрана. - (Дата обращения: 14.04.2018).

3. Методические указания по выполнению практической части

Содержание практической части вариативно. Цель написания практической части - демонстрация навыков определения стоимости объектов оценки общепринятыми подходами. Разрешается в этих целях:

- рассмотрение одного объекта недвижимости в качестве объекта оценки и определения его стоимости всеми 3 подходами;
- применение подхода, predetermined названием курсовой работы;
- применение всех трех подходов, но в отношении разных объектов недвижимости, в том числе земельных участков;
- моделирование потенциальных объектов недвижимости к оценке.

Данный вопрос решается в рабочем порядке исходя из темы курсовой работы, ее целей и задач.

Ниже приведены варианты выполнения практической части курсовой работы (у каждого студента для расчета индивидуальное задание, так как нет объектов с абсолютно одинаковыми физическими и иными характеристиками).

1 вариант

ГЛАВА 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Затратный подход

По состоянию на 24 марта 2018 года значение расчетной стоимости 1 кв. м. общей площади составляла в поселке Кавказском (место расположение объекта оценки)- 22 000 руб. Таким образом, стоимость 1 кв. м. общей площади вновь возведенного жилья, принимается в расчетах, равна 22 000 руб.

Общая площадь квартиры - 51,3 кв. м. На основании этого расчетная восстановительная стоимость квартиры $22\ 000 \cdot 51,3 = 1\ 128\ 600$ руб.

В таблице 1 приведен расчет коэффициентов, применяемых для корректировки в зависимости от физических и технических характеристик рассматриваемого объекта.

Таблица 1 - Расчет коэффициентов объекта оценки

№ п/п	Наименование коэффициента	Имеет (+) не имеет(-)	Факт	Справочно
ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА				
1	ПАТОГЕННАЯ ЗОНА		1,1	
	А) положительная	+		1,1
	Б) отрицательная	-		0,95
2	СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА		1,00	
	А) социальные условия удалены	-		0,95
	Б) частичное присутствие	+		1
	В) присутствие всех социальных услуг	-		1,02
3	УДАЛЕННОСТЬ ОТ ЦЕНТРА		1,02	
	А) удаленный от центра района	-		0,98
	Б) районы, примыкающие к центру	+		1,02
	В) центр	-		1,1
4	ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ		1,00	
	А) трамвай	-		1
	Б) троллейбус	-		1
	В) автобус	+		1
	Г) все виды транспорта	-		1,1
5	РАССТОЯНИЕ ДО ОСТАНОВКИ, м		1,00	
	А) далее 500	-		0,984
	Б) в пределах 500	+		1
	В) в пределах 100	-		1,02
6	ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА		1,00	
	А) загазованность выше ПДК	-		0,95
	Б) загазованность в пределах ПДК	+		1
	В) отсутствие загазованности	-		1,03
7	БЛИЗОСТЬ ОПОРНОГО ПУНКТА МИЛИЦИИ, км		1,00	
	А) далее 1	-		0,95
	Б) в пределах 1	+		1
	В) в пределах 0,01	-		1,02
8	ШУМОВОЙ МЕШОК		1,01	
	А) выше уровня ПДУ	-		0,95
	Б) предельно допустимый уровень ПДУ	-		1
	в ночное время 30дБ	-		
	в дневное время 40 дБ	-		
	В) в пределах нормы ПДУ	+		1,01
ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА				
9	ОРИЕНТИР НА СТОРОНЫ СВЕТА		1,01	
	А) север	-		1
	В) юг	-		1
	Г) восток	+		1,01
	Д) запад	-		1,01
10	ГОД ПОСТРОЙКИ, лет		0,87	
	А) более 25	-		0,83
	Б) 15-25	+		0,87
	В) 10-15	-		0,9
	Г) 5-10	-		0,93

	Д) 5	-		1
	Е) на момент оценки	-		1,05
11	МАТЕРИАЛ СТЕН		1,00	
	А) деревянный	-		0,9
	Б) панельный (крупноблочный)	+		1
	В) панельный утепленный	-		1,08
	Г) кирпич	-		1,1
12	СЕРИЯ ДОМА		1,00	
	А) «хрущевка» малосемейка, гостинка	-		0,95
	Б) обычная	+		1
	В) спецпроект, новые дома	-		1,03
	Г) «воронежский проект»	-		1,025
	Д) старый фонд	-		0,98
13	ОТОПЛЕНИЕ		1,00	
	А) центральное	+		1
	Б) индивидуальное	-		1,05
14	ВОДОСНАБЖЕНИЕ		1,00	
	А) центральное	+		1
	Б) уличная колонка	-		0,95
15	ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ		1,06	
	А) центральное	+		1,06
	Б) титан	-		1
	В) колонка	-		1,034
	Г) центральное и колонка	-		1,13
16	КАНАЛИЗАЦИЯ		1,00	
	А) внутренняя	+		1
	Б) уборная	-		0,9
17	ГАЗ		1,00	
	А) природный	+		1
	Б) балонный	-		0,9
18	ЭТАЖ		1,00	
	А) подвальный	-		0,85
	Б) цокольный	-		0,87
	В) первый	-		0,9
	Г) 9-й и 8-й для девятиэтажного дома	-		0,92
	Д) 4-й для пятиэтажного, 7-й для девятиэтажного дома	+		1
	Е) с 3-го по 6-й этажи девятиэтажного	-		1,02
	Ж) 2-й и 3-й для пятиэтажного	-		1,02
	З) 1-й и 2-й для двухэтажного	-		1
19	ПЛАНИРОВКА КОМНАТ		1,038	
	А) смежные	-		0,967
	Б) изолированные	+		1,038
	В) смешанные	-		1
20	ВЫСОТА ПОТОЛКА, м		1,00	
	А) до 2,5	-		0,97
	Б) 2,5	+		1
	В) до 3,0	-		1,04
	Г) свыше 3,0	-		1,05
21	ПЛОЩАДЬ КУХНИ, кв. м.		1,00	

	А) до 5,0	-		0,95
	Б) до 8,0	+		1
	В) свыше 8,0	-		1,03
22	САН. УЗЕЛ		1,01	
	А) смежный	-		0,98
	Б) раздельный	+		1,01
23	ВАННАЯ		1,005	
	А) в кафеле	-		1,01
	Б) покрашена	-		1
	В) декоративная плитка	+		1,005
24	БАЛКОН ИЛИ ЛОДЖИЯ		1,01	
	А) отсутствие балкона	-		0,97
	Б) сушилка, балкон	+		1,01
	В) лоджия 3,0 м	-		1,01
	Г) лоджия 6,0 м	-		1,03
	Д) лоджия 9,0 м	-		1,05
	Е) две лоджии	-		1,1
25	ВХОДНЫЕ ДВЕРИ		1,02	
	А) деревянные	-		0,95
	Б) дерматиновые, утепленные	-		1
	В) металлические	+		1,02
	Г) двойные	-		1,01
26	ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ		1,01	
	А) антресоли	-		1
	Б) кладовая	-		1,01
	В) встроенный шкаф 3 кв. м. и др.	+		1,01
	Г) помещения для сушки	-		1,1
27	ОСВЕЩЕННОСТЬ,%		0,95	
	А) 100	-		1
	Б) затемненность 10-15	+		0,95
	В) затемненность до 30	-		0,93
	Г) затемненность до 50	-		0,9
28	НАЛИЧИЕ ТЕЛЕФОНА		1,01	
	А) есть	+		1,01
	Б) нету	-		1
29	ОКНА ВЫХОДЯТ		1,01	
	А) на улицу	-		0,95
	Б) во двор	-		1
	Г) на улицу и во двор	+		1,01
30	ПОЛЫ		1,00	
	А) доски	+		1
	Б) линолеум, плитка	-		1,01
	В) паркет	-		1,1
	Г) ковровое покрытие	-		1,05
31	СОСТОЯНИЕ КВАРТИРЫ		0,95	
	А) хорошее	-		1
	Б) отличное	-		1,03
	Г) новая	-		1,02
	Д) нужен капитальный ремонт	-		0,9
	Е) нужен косметический ремонт	+		0,95

32	ПРЕСТИЖНОСТЬ		1,00	
	А) художественная отделка	-		1,2
	Б) стандартная	+		1
	В) непрестижная	-		0,9
	Итоговый коэффициент		1,083	

Скорректированная стоимость 1 кв. м. общей площади рассматриваемой квартиры составляет:

$$22\ 000 \times 1,083 = 23\ 826 \text{ руб.}$$

Общая стоимость строительных материалов, изделий, услуг и работ, использованных при производстве работ в квартире с учетом установки равна 100 500 рублей.

С учетом данных в таблице 1 рассчитывается стоимость квартиры:

$$23\ 826 \times 51,3 = 1\ 222\ 273,8 \text{ рублей}$$

Рассчитаем стоимость квартиры с учетом затрат на производство ремонтных отделочных работ:

$$1\ 222\ 273,8 + 100 \times 500 = 1\ 322\ 773,8 \text{ рублей}$$

В данном случае величина накопленного физического износа составляет 25%. С учетом накопленного физического износа стоимость объекта оценки составит:

$$1\ 322\ 773,8 \times (1 - (25:100)) = 992\ 080,35 \text{ руб.}$$

Стоимость объекта, полученная затратным методом с учетом округления, составляет: 992 080,35 рублей.

2.2 Сравнительный подход

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

На день оценки Оценщик располагает информацией по предложениям к продаже четырех объектов, сопоставимых с рассматриваемым, расположенных в поселке Кавказском, имеющих примерно аналогичную

планировку комнат и одинаковый набор коммунальных услуг, разница лишь в квадратуре объектов недвижимости.

В таблице 2 приведены основные параметры этих объектов.

Таблица 2 - Основные параметры объектов - аналогов

№ п/п	улица / дом	площадь квартиры	цена за кв. м.	цена, рублей.
1	ул. Старикова, 1	52	21 154	1 100 000
2	ул. Старикова, 3	46	20 000	920 000
3	ул. Балахонова, 2	47,8	22 000	1 051 600
4	ул. Старикова, 5	45,2	21 000	949 200
5	ул. Старикова, 5	47	21 000	987 000
6	ул. Старикова, 2	51,3	*	*

*Искомые величины

Проведение корректировки цен в соответствии с различиями в объектах оценки при сопоставлении с оцениваемым объектом, находящимся по адресу поселок Кавказский, ул. Старикова, 2.

Таблица 3 - Определение скорректированных цен

№ п/п	Цена, рублей	Корректировка на величину площади	Скорректированная цена
1	1 100 000	$51,3 - 52 = - 0,7; 1,00 - 0,007 = 0,993$	1 092 300
2	920 000	$51,3 - 46 = 5,3; 1,00 + 0,053 = 1,053$	968 760
3	1 051 600	$51,3 - 47,8 = 3,5; 1,00 + 0,035 = 1,035$	1 088 406
4	949 200	$51,3 - 45,2 = 6,1; 1,00 + 0,061 = 1,061$	1 007 101
5	987 000	$51,3 - 47 = 4,3; 1,00 + 0,043 = 1,043$	1 029 441

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 $(1\ 092\ 300 + 968\ 760 + 1\ 088\ 406 + 1\ 007\ 101 + 1\ 029\ 441) / 5 = 1\ 037\ 201,6$ рублей.

2) модального значения. Мода - наиболее часто встречающееся значение в числовом ряду. Могут быть взяты наиболее близкие часто встречающиеся вместе значения. За модальное значение принимаем среднее между $(1\ 088\ 406 + 1\ 092\ 300) / 2 = 1\ 090\ 353$ рублей

3) медианного значения. Медиана - середина ранжированного числового ряда: 968 760, 1 007 101, 1 029 441, 1 088 406, 1 092 300.

Медиана - 1 029 441 руб.

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

В данном случае таковым является объект-аналог 1, скорректированная цена которого равна 1 092 300 рублей.

Стоимость объекта оценки в итоге принимается как среднее

арифметическое между значениями приведенных выше показателей:
 $(1\ 037\ 201,6 + 1\ 090\ 353 + 1\ 029\ 441 + 1\ 092\ 300) / 4 = 1\ 062\ 323,9$ рублей.

Таким образом, стоимость объекта оценки, определенная с помощью сравнительного подхода равна 1 062 323,9

Округленно - 1 062 324 рубля.

2.3 Техника расчета стоимости объекта оценки доходным подходом

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

Поскольку квартиры в чистом виде не являются объектами доходной недвижимости, расчет стоимости доходным методом мог бы и не производиться. Однако можно рассмотреть квартиру как объект получения ренты - сдача в аренду.

Объект оценки - двухкомнатная квартира с площадью 51,3 кв. м.

Ежемесячная арендная плата согласно статистическим данным в данном поселке - 10 000 рублей.

Квартплата и коммунальные услуги - 2 500 рублей

1. Расчет - потенциального валового дохода (ПВД) за год:

$$\text{ПВД} = 10\ 000 \cdot 12 \text{ месяцев} = 120\ 000 \text{ рублей.}$$

2. Расчет действительного валового дохода (ДВД):

$$\text{ДВД} = 120\ 000 - 2\ 500 \cdot 12 = 90\ 000 \text{ рублей.}$$

3. Расчет стоимости объекта, приносящего доход, исходя из ставки капитализации - 12%:

$$V = 90\ 000 : 0,12 = 750\ 000 \text{ рублей.}$$

После определения стоимости рассматриваемого объекта тремя методами производится согласование результатов и заключение рыночной стоимости объекта

Использованные методы расчета рыночной стоимости дали следующие результаты:

- затратный подход - 992 080 рублей

- сравнительный подход - 2 036 560 рублей.

- доходный подход - 750 000 рублей.

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо объектов с незначительным износом. Этому нельзя сказать в полной мере о данном объекте. В оценке затрат на воспроизводство велика доля экспертных суждений. Предоставляемая информация, безусловно, имеет значение для приведенного выше анализа, но нельзя на него слишком полагаться. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В то же время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях продаж объектов, их цене и др. Кроме того, оценка существенных параметров объекта проведена по укрупненной шкале. Тем не менее можно считать, что данный подход будет иметь наибольший вес при решении об окончательной стоимости.

Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки (V , руб.) определяется по формуле:

$$V = V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3$$

где V_1 , V_2 и V_3 - стоимость объекта, определенная соответственно затратным, сравнительным, доходным подходами, руб.;

Q_1 , Q_2 и Q_3 , - средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

Рыночная стоимость объекта:

$$V = 1\,817\,574 \cdot 0,3 + 2\,036\,560 \cdot 0,6 + 750\,000 \cdot 0,1 = 545\,272 + 61\,221\,936 + 75\,000 = 1\,842\,208 \text{ рублей.}$$

Таким образом, на основе имеющейся информации и данных, полученных в результате расчетов с применением общепринятых подходов к оценке можно дать следующее заключение.

Рыночная стоимость объекта оценки составила 1 842 200 рублей.

2 вариант

2. Методология оценки объектов недвижимости

2.1 Определение стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Объект оценки: двухкомнатная квартира по ул. Доватора, 80, площадью - 43 м².

Таблица 1 - Аналоги объекта оценки: площадь, стоимость

Номер	Улица/дом	Площадь	Цена (тыс. руб.)
1	Доватора	41	1 950
2	Гражданская	44	2 200
3	Вишневая	42	1 965
4	Вишневая	43	2 000

5	Доватора	43	2 100
6	Октябрьская	42	1 900
7	Октябрьская	41	1 890
8	Доватора	45	2 250
	Доватора	43	?

Таблица 2 - Внесение корректировок по площади

Номер	Цена (тыс. руб.)	корректировка	скорректиро ванная цена
		Площадь	тыс. р.
1	1 950	$43-41=2; 1,00+0,02=1,02$	1 990
2	2 200	$43-44=-1; 1,00-0,01=0,99$	2 178
3	1 965	$43-42=1; 1,00+0,01=1,01$	1 990
4	2 000	$43-43=0; 1,00$	2 000
5	2 100	$43-43=0; 1,00$	2 100
6	1 900	$43-42=1; 1,00+0,01=1,01$	1 919
7	1 890	$43-41=2; 1,00-0,02=1,02$	1 928
8	2 250	$43-45=-2; 1,00-0,02=0,98$	2 205

1 919, 1 928, 1 985, 1 989, 2 000, 2 100, 2 178, 2 205

Для определения стоимости 2-х комнатной квартиры исходя из имеющейся рыночной информации путем статических расчетов определяются:

- мода;
- медиана;
- среднеарифметическая величина.

Модой называется величина признака (варианта), которая чаще всего встречается в данной совокупности.

В вариационном ряду это будет варианта, имеющая наибольшую частоту.

Медианной называется варианта, которая находится в середине вариационного ряда. Медиана делит ряд пополам, по обе стороны от нее (вверх и вниз) находится одинаковое количество единиц совокупности.

Мода и медиана в отличие от степенных средних являются конкретными характеристиками, их значение имеет какая-либо конкретная варианта в вариационном ряду.

Мода применяется в тех случаях, когда нужно охарактеризовать наиболее часто встречающуюся величину признака. Медиана интересна тем, что показывает количественную границу значение варьирующего признака, которую достигла половина членов совокупности.

Мода и медиана являются типичными характеристиками в тех случаях, когда взяты совокупности однородные и большой численности.

Вариационный ряд, в данном случае, - это скорректированные стоимости аналогов объекта оценки:

1 919, 1 928, 1 990, 1 990, 2 000, 2 100, 2 178, 2 205

Так, мода - 1 990 тыс. руб.

Медиана в данном ряду - 2 000 тыс. руб.

Среднеарифметическая данного вариационного ряда составит:

$C_{ap.} = (1\ 919 + 1\ 928 + 1\ 990 + 1\ 990 + 2\ 000 + 2\ 100 + 2\ 178 + 2\ 205) / 8 = 2\ 040$
тыс. руб. Вывод: цена объекта оценки в среднем составит 2 010 тыс. руб.

2.2 Определение стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Объект оценки: двухкомнатная квартира, общая площадь 43 кв. м.

Арендная плата: 15000 рублей.

Квартплата и коммунальные услуги: 3 000 рублей.

$ПВД^1 = 15\ 000 \cdot 12 \text{ месяцев} = 180\ 000 \text{ рублей}$

$ДВД^2 = 180\ 000 - 3\ 000 \cdot 12 = 144\ 000 \text{ рублей.}$

Расположение оцениваемой квартиры отличается транспортной доступностью и иной развитой инфраструктурой, а потому предполагается, что потерь от недозагруженности не будет. 12 % - ставка за риск, высчитывается путем сложения различных экономических и физических факторов, которые не зависят от квартиры.

$V \text{ (стоимость недвижимости)} = 144\ 000 / 12 \% = 1\ 200\ 000 \text{ рублей}$

2.3 Определение стоимости объекта недвижимости затратным подходом

Объект оценки: двухкомнатная квартира, общая площадь 43 кв. м.

Стоимость 1 кв. м нового жилья в аналогичном доме = 46 т. р.

Год постройки: 1986.

Этапы применения затратного подхода:

- Расчет стоимости замещения или восстановительной стоимости (С_{вс} или С_{зам}).

$S_{вс} = 43 \cdot 46\ 000 = 1\ 978\ 000 \text{ рублей}$

Есть следующие виды износа:

- *физический износ* - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;

¹ ПВД - Потенциальный валовой доход

² ДВД - Действительный валовой доход

- *функциональный износ* - износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;

- *внешний износ* - износ в результате изменения внешних экономических факторов.

В данном случае, исходя из физического возраста жизни данного жилого здания - 100 лет, износ составит - 32% (1986 год постройки), износ неустранимый - 10%.

$S_{изн} = 1\,978\,000 \cdot 0,32 + 1\,978\,000 \cdot 0,10 = 632\,960 + 197\,800 = 830\,760$ рублей.

- Расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа определяется как разница между восстановительной стоимостью и величиной совокупного износа:

$S_{он} = S_{вс} - S_{изн} = 1\,978\,000 - 830\,760 = 1\,147\,240$ рублей

Стоимость объекта оценки - двухкомнатной квартиры затратным подходом составит 1 147 240 рублей.

Таблица 3 - Согласование результатов оценки

Подход	Результат руб.	Коэффициент доверия	Скорректированный результат, руб
Сравнительный	2 010 000	0,7	1 407 000
Затратный	1 200 000.	0,2	240 000
Доходный	1 147 240.	0,1	114 724
Стоимость объекта оценки			1 761 724

Сравнительный коэффициент - наиболее точен при оценке квартиры, составляет 70% от 100% |

Затратный коэффициент - средний по надежности при оценке квартиры, составляет 20% от 40%

Доходный коэффициент менее надежен т.к. этот подход практически не используется при оценке жилых объектов недвижимости и составляет 10 % от 30%.

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта недвижимости составила по состоянию на март 2018 года - 1 760 тыс. руб.

3 вариант

2. ПРИМЕНЕНИЕ ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1 Оценка объектов недвижимости затратным подходом

Использование затратного подхода всегда подразумевает определение величины потерь в стоимости - расчет величины износа в силу различных причин. Для расчета представлены три аналогичных объекта и их характеристика (Табл. 1).

Таблица 1 - Данные о проданных объектах - аналогах

Показатели	объект №1	объект №2	объект №3
Цена продажи, тыс. у. е.	1200	1240	1180
Стоимость земельного участка, тыс. у. е.	210	240	190
Стоимость нового строительства, тыс. у. е.	1180	1100	1050

Формула расчета обесценения:

$$O = BC - (Ц_{п} - C_3), \quad (1)$$

где Ц_п - цена продажи

C₃ - стоимость земельного участка

1. Стоимость обесценивания объектов - аналогов:

$$O_1 = 1\,180 - (1\,200 - 210) = 190 \text{ тыс. у. е.}$$

$$O_2 = 1\,100 - (1\,240 - 240) = 100 \text{ тыс. у. е.}$$

$$O_3 = 1\,050 - (1\,180 - 190) = 60 \text{ тыс. у. е.}$$

2. Величина износа с учетом величины обесценения:

$$O = BC \times (И : 100\%) \quad (2)$$

$$И = O : BC \cdot 100\%, \quad (3)$$

где O - остаточная стоимость,

BC - восстановительная стоимость.

3. Расчет сумм износа по трем объектам - аналогам:

$$И_1 = 190 : 1\,180 \cdot 100\% = 16,1\%$$

$$И_2 = 100 : 1\,100 \cdot 100\% = 9,09\%$$

$$И_3 = 60 : 1\,050 \cdot 100\% = 5,71\%$$

Результаты расчета показали, что степень износа выше у объекта №1, а меньше всего износ у объекта №3.

2.2 Оценка объектов недвижимости сравнительным подходом

Определить стоимость участка земли для индивидуальной застройки, площадью 28 соток. Для оценки выбраны 6 продаж объектов сравнения. Характеристика объектов представлена в таблице 2.

Таблица 2- Информация о продажах объектов – аналогов

Показатели	№1	№2	№3	№4	№5	№6
1.Площадь, сотка	35	29	30	32	35	27
2.Цена продажи, у. ед.	41,3	23,2	23,144	24,96	49	19,694
3.Время продажи, мес.	3	2	1	1	6	2

Дополнительная рыночная информация:

- участки № 2,4,6 находятся на направлениях от города, рынком признаваемым худшим, что оценивается в 20%; - участки №1,5 на лучшем направлении, что оценивается в 15%; участок №3, направление аналогичное оцениваемому объекту;

- электроснабжение отсутствует на участках №3,6, что оценивается в сумме 1000 руб.;

- характер социальной среды неблагоприятный у участка №4, что оценивается снижением цены на 10%; повышение цен в текущем году на 5% в месяц.

Оформление расчета в таблице 3.

Таблица 3 - Расчетная таблица

Показатели	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
		№1	№2	№3	№4	№5	№6
Площадь, сотка	28	35	29	30	32	35	27
Цена продажи, тыс. у. ед.		41,3	23,2	23,144	24,96	49	19,694
Электроснабжение	есть	есть	есть	нет	есть	есть	нет
Корректировка, тыс. у. ед.	0	0	0	+0,016	0	0	+0,016
Скорректированная цена, тыс. у. ед.		41,3	23,2	23,16	24,96	49	19,71
Цена за 1 сотку, тыс. у. ед.		1,18	0,8	0,772	0,78	1,4	0,73
Время продажи, мес.		3	2	1	1	6	2
Корректировка, % (тыс. у. ед.)		+15 (+0,177)	+10 (+0,08)	+5 (+0,039)	+5 (+0,039)	+30 (+0,42)	+10 (+0,077)
Скорректированная цена, тыс. у. ед.		1,357	0,88	0,811	0,819	1,82	0,85
Транспортная доступность		-15 (-0,204)	+20 (+0,176)	0 (+0)	+20 (+0,164)	-15 (-0,273)	+20 (+0,17)

Скорректированная цена, тыс. у. ед.		1,153	1,056	0,811	0,983	1,547	1,02
Характер социальной среды		0	0	0	+10 (+0,099)	0	0
Скорректированная цена, тыс. у. ед.		1,153	1,056	0,811	1,082	1,547	1,02
Поправка		2/14	2/14	2/14	3/14	2/14	3/14
Измененная поправка		3/14	3/14	3/14	2/14	3/14	2/14

$$C_{\text{объекта}} = 28 * \frac{1,153 * 3 + 1,056 * 3 + 0,811 * 3 + 1,082 * 2 + 1,547 * 3 + 1,02 * 2}{14} = 28 * \frac{17,905}{14} = 35,81$$

тыс. у.е

Результат расчета показал, что стоимость участка в 28 соток при заданных условиях, исходя из корректировок по объектам - аналогам будет стоить 35,81 тыс. у.е.

2.3 Оценка объектов недвижимости доходным подходом

Определить общий коэффициент капитализации и коэффициент капитализации капитала собственного, результаты расчетов представить в табличной форме. На рынке отобраны 4 объекта - аналога. Информация представлена в таблице 4.

Таблица 4 - Данные для расчета

Цена продажи	стоимость капитала собственного	стоимость капитала заемного	чистый операционный доход	сумма, уплаченная за кредит
1120	400	720	200	150
820	700	120	170	110
900	150	750	150	140
650	400	250	130	110

1. Денежный поток до налогообложения определяется путем разницы величины чистого операционного дохода (ЧОД) и суммы, уплаченной за кредит:

$$ДП = ЧОД - С_k \quad (4)$$

$$ДП_1 = 200 - 150 = 50 \text{ тыс. руб.}$$

$$ДП_2 = 170 - 110 = 60 \text{ тыс. руб.}$$

$$ДП_3 = 150 - 140 = 10 \text{ тыс. руб.}$$

$$ДП_4 = 130 - 110 = 20 \text{ тыс. руб.}$$

2. Коэффициент капитализации для капитала собственного:

$$K_{CK} = ДП : СК, \quad (5)$$

где ДП - денежный поток
СК-собственный капитал

$$K_{CK1} = 50 : 400 = 0,125$$

$$K_{CK2} = 60 : 700 = 0,086$$

$$K_{CK3} = 10 : 150 = 0,067$$

$$K_{CK4} = 20 : 400 = 0,05$$

3. Коэффициент капитализации для капитала заемного:

$$K_{ЗК} = C_K : ЗК \quad (6)$$

где C_K - сумма за кредит
ЗК-величина заемного капитала

$$K_{ЗК1} = 150 : 720 = 0,21$$

$$K_{ЗК2} = 110 : 120 = 0,92$$

$$K_{ЗК3} = 140 : 750 = 0,19$$

$$K_{ЗК4} = 110 : 250 = 0,44$$

4. Коэффициент ипотечной задолженности:

$$K_{ИЗ} = ЗК : Ц_{п}, \quad (7)$$

где ЗК-величина заемного капитала
 $Ц_{п}$ - стоимость объекта

$$K_{ИЗ1} = 720 : 1120 = 0,64$$

$$K_{ИЗ2} = 120 : 820 = 0,15$$

$$K_{ИЗ3} = 750 : 900 = 0,83$$

$$K_{ИЗ4} = 250 : 650 = 0,38$$

5. Общий коэффициент капитализации:

$$K_K = K_{ИЗ} \times K_{ЗК} + (1 - K_{ИЗ}) \times K_{CK} \quad (8)$$

$$K_{K1} = 0,64 \times 0,21 + (1 - 0,64) \times 0,125 = 0,134 + 0,045 = 0,179$$

$$K_{K2} = 0,15 \times 0,92 + (1 - 0,15) \times 0,086 = 0,138 + 0,073 = 0,211$$

$$K_{K3} = 0,83 \times 0,19 + (1 - 0,83) \times 0,067 = 0,158 + 0,114 = 0,272$$

$$K_{K4} = 0,38 \times 0,44 + (1 - 0,38) \times 0,05 = 0,17 + 0,031 = 0,201$$

Внесем результаты расчета в таблицу.

Таблица 5 - Коэффициенты капитализации

Коэффициент капитализации капитала собственного	коэффициент капитализации для капитала заемного	коэффициент ипотечной задолженности	общий коэффициент капитализации
0,167	0,069	0,71	0,097
0,086	0,5	0,028	0,098
0,2	0,043	0,948	0,051
0,05	0,2	0,11	0,067

Общий коэффициент капитализации - это тот самый показатель, который преобразует величину чистого дохода в стоимость объекта оценки, при этом в расчет берется не только чистая прибыль, образуемая в процессе эксплуатации рассматриваемого объекта, но и возмещение основного капитала.

Общий коэффициент капитализации характеризует зависимость рыночной стоимости объекта и суммой чистого дохода за год

4 вариант

2 ПРИМЕНЕНИЕ ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1 Оценка объектов недвижимости затратным подходом

Оценить индивидуальный жилой дом с постройками, используя затратный подход с учетом имеющейся информации (Табл. 1).

Таблица 1 - Данные об объекте оценки

№ п/п	Параметры	Ед. изм.	Количество
1	Площадь дома	кв. м	125
2	Стоимость строительства дома (с учетом предпринимательской прибыли)	руб. / кв. м	40 000
3	Площадь гаража	кв. м	25
4	Стоимость строительства гаража	руб. / кв. м	20 000
5	Стоимость воспроизводства парника	тыс. руб.	200
6	Устранимый физический износ	тыс. руб.	250
7	Неустрашимый физический износ строений	%	16
8	Функциональный износ объекта	тыс. руб.	220
9	Рыночная стоимость земельного участка	тыс. руб.	750

Затратный подход - это классический подход к оценке рыночной стоимости недвижимости. Он базируется на определении затрат, которые

может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости.

При определении стоимости затратным подходом используется определенный алгоритм.

1. Определяется стоимость воспроизводства (СВ) жилого дома и построек исходя из стоимости строительства 1 кв. метра и размера дома, гаража и иных улучшений, расположенных на земельном участке.

2. Рассчитывается величина неустранимого физического износа ($I_{н.ф}$) в процентах от величины стоимости воспроизводства всех объектов, расположенных на земельном участке, уменьшенных на величину устранимого физического износа.

3. Определяется общая величина накопленного износа ($I_{н}$): устранимый износ + неустранимый физический износ + функциональный износ.

4. Рассчитывается стоимость индивидуального дома с постройками ($C_{об}$) путем учета общей суммы износа и стоимости земельного участка.

1. Определение стоимости воспроизводства жилого дома и построек:
 $СВ = 125 \cdot 40\,000 + 25 \cdot 20\,000 + 200\,000 = 5\,000\,000 + 500\,000 + 200\,000 = 5\,700\,000$ руб.

2. Определение неустранимого физического износа ($I_{н.ф}$):

$$I_{н.ф} = (5\,700\,000 - 250\,000) \cdot 0,16 = 872\,000 \text{ руб.}$$

3. Совокупная величина накопленного износа:

$$I_{н} = 872\,000 + 250\,000 + 220\,000 = 1\,342\,000 \text{ рублей}$$

4. Стоимость индивидуального жилого дома с постройками:

$$C_{об} = 750\,000 + 5\,700\,000 - 1\,342\,000 = 5\,108\,000 \text{ рублей.}$$

Таким образом стоимость индивидуального жилого дома со всеми постройками составила 5 млн. 108 тыс. рублей.

2.2 Оценка объектов недвижимости сравнительным подходом

Оценить однокомнатную квартиру сравнительным подходом, используя данные о парных продажах.

Таблица 2 - Данные об аналогичных однокомнатных квартирах

Параметр	Оцениваемая квартира	Недавно проданные квартиры		
		кв.1	кв.2	кв. 3
Балкон	+	-	+	-
Этаж / этажность	5/9	1/9	1/9	5/9
Цена продажи, тыс. р.	-	1 650	1 750	21 700

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Есть следующие способы расчета корректировок:

-парный анализ продаж - расчет корректировки на основе подбора пары продаж, имеющих только одно отличие;

-статистический анализ;

-анализ тенденций;

-анализ затрат;

-относительный сравнительный анализ;

-распределительный анализ;

-индивидуальные опросы.

Точность получаемых результатов тем выше, чем более похожи выбранные для сравнения аналоги на оцениваемый объект недвижимости. Наиболее надежным считается метод парного анализа продаж, он основан на предположении, что разница в стоимости объектов, имеющих единственное отличие, может быть приписана к нему (Табл. 3).

Таблица 3 - Расчет корректировок на имеющиеся отличия между сравниваемыми квартирами

Пары продаж	Разница в ценах продаж, тыс. руб.	Причина разницы в ценах продаж
Кв. 1 и кв. 2	100	Различие в наличии балкона (100 тыс. р.)
Кв. 1 и кв. 3	50	Разный потребительский рейтинг у первых и средних этажей (50 тыс. р.)
Кв. 2 и кв. 3	50	Балкон (+100 тыс. р.), этаж (-50 тыс. р.) $100 + (-50) = 150 $ тыс.р.

Варианты расчета стоимости оцениваемой квартиры:

а) на базе цены продажи квартиры 1:

$$1\ 650 + 100 \text{ (балкон)} + 50 \text{ (лучше этаж)} = 1\ 800 \text{ тыс. р.}$$

б) на базе квартиры 2:

$1\ 750 + 50 = 1\ 800$ тыс. р.
 в) на базе квартиры 3:
 $1\ 700 + 100 = 1\ 800$ тыс. р.

Стоимость оцениваемой квартиры, определенная методом парных продаж в рамках доходного подхода, составляет 1 млн. 800 тыс. р.

2.3 Оценка объектов недвижимости доходным подходом

Определить рыночную стоимость объекта недвижимости методом капитализации дохода, оформить в виде таблицы.

Имеется объект недвижимости со следующими характеристиками:

- 1) площадь - 100 кв. м.;
- 2) ставка аренды за 1 кв. м. - 1000 руб.;
- 3) убытки от недозагрузки помещений, смены арендаторов, недосбора арендной платы - 90 тыс. руб. за год;
- 4) расходы арендодателя, в том числе:
 - по управлению - 20
 - на страхование - 20
 - налог на имущество - 20
 - плата за землю - 10
- 5) коэффициент капитализации (K_k) - 0,21

Таблица 4- Расчет стоимости объекта методом капитализации дохода

Показатели	Ед. изм.	Величина
Ставка аренды за месяц	р./кв. м	1000
Площадь оцениваемого помещения	кв. м	100
<i>Потенциальный валовой доход (ПВД)</i> <i>ПВД за год = 1000 · 90 · 12 месяцев</i>	тыс. р.	1 200
Убытки от недозагрузки помещений, смены арендаторов, недосбора арендной платы за год	тыс. р.	90
<i>Действительный валовой доход (ДВД)</i> <i>ДВД за год (ПВД - потери) = 1 200 - 90 = 1 110</i>	тыс. р.	1 110
Расходы арендодателя, всего: в том числе:	тыс. р.	70
- по управлению,	тыс. р.	20
- на страхование,	тыс. р.	20
- налог на имущество,	тыс. р.	20
- плата за землю	тыс. р.	10
<i>Чистый операционный доход (ЧОД = ДВД - операционные расходы (ОР))</i> <i>ЧОД за год = (ДВД - ОР) = 1 110 - 70 = 1 040</i>	тыс. р.	1040
Коэффициент капитализации (K_k)		0,21
Рыночная стоимость объекта оценки ($C_n = \text{ЧОД} : K_k = 1\ 040 : 0,21 = 4\ 954$)	тыс. р	4 954

Стоимость оцениваемого объекта недвижимости доходным подходом составила 4 млн. 954 тыс. руб.

4. Критерии оценивания курсовой работы

Оценка «отлично» выставляется, если:

- тема полностью и глубоко раскрыта;
- изучен и использован при написании работы большой объем отечественных зарубежных источников, законодательных и нормативных материалов, материалов периодической печати;
- все разделы изложены методически правильно;
- использован, проанализирован и обобщен современный фактический материал, иллюстрирующий теоретические выводы;
- в работе присутствуют элементы творчества, самостоятельности, что подтверждается выводами, попытками собственной интерпретации студентом ключевых понятий;
- работа грамотно оформлена и соблюдены все указания технического характера.

Оценка «хорошо» выставляется при наличии 1-2-х замечаний по содержанию или оформлению работы (или того и другого), которые не носят принципиального характера (раскрытия темы или несамостоятельного изложения).

Оценка «удовлетворительно» выставляется в том случае, если недостаточно глубоко раскрыта тема, имеются замечания по существу содержания разделов и расчетах.

Если работа выполнена только через сеть «Интернет», то она не допускается к защите. Возможности сети «Интернет» целесообразно использовать лишь как выборочную информацию для характеристики отдельных разделов, глав, вопросов, но не как готовый вариант работы.

Образец титульного листа

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ГУМАНИТАРНО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ АКАДЕМИЯ»**

СРЕДНЕПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ

Экономическое отделение
Цикловая комиссия «Экономические дисциплины»

} 14

КУРСОВАЯ РАБОТА

} 24 Ж

20 { по МДК 04.01. Оценка недвижимого имущества

*на тему: «Сущность и техника расчета износа
в оценке»* } 20 К

**Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные
отношения**

} 18Ж

Автор курсовой работы
обучающийся группы ЗИО-3-142 _____ *А. М. Аганова*
подпись

Руководитель работы _____ *З. Х. Джашеева*
подпись

} 14К

Дата защиты _____

Оценка _____

Черкесск, 2018 }

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ГУМАНИТАРНО-
ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ АКАДЕМИЯ»
СРЕДНЕПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ**

Цикловая комиссия «Экономические дисциплины»
специальность 21.02.05 Земельно - имущественные отношения

УТВЕРЖДАЮ

Председатель цикловой комиссии
_____ И.А. Дюмина
« ____ » _____ 2017г.

ЗАДАНИЕ

на курсовую работу

студенту группы ЗИО-3-151 Агановой Алине Муратовне
по МДК 04.01. Оценка недвижимого имущества

Тема курсовой работы: «Сущность и техника расчета износа в оценке.»

Целевая установка: рассмотреть понятие износа и его виды, раскрыть сущность методов расчета износа.

Основные вопросы, подлежащие разработке:

Введение (выявить актуальность темы, цели и задачи курсовой работы)

1 Сущность износа в оценке

1.1 Экономическое содержание износа

1.2 Виды износа

1.3 Износ как элемент, необходимый для расчета стоимости объекта оценки

2 Определение стоимости объекта недвижимости классическими подходами

Заключение: обобщить изложенное в курсовой работе и сформулировать выводы

Список использованных источников

Дата выдачи задания « ____ » _____ 2017г.

Руководитель _____ Джашеева З. Х.

Задание принял к исполнению _____ Аганова А. М.

Сроки предоставления законченной работы: « ____ » _____ 2018г.

Рассмотрено и одобрено цикловой комиссией «Экономические дисциплины»

Протокол от « ____ » _____ 2017г. № ____

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	3
1 Сущность износа в оценке.....	5
1.1 Экономическое содержание износа.....	5
1.2 Виды износа.....	9
1.3 Износ как элемент, необходимый для расчета стоимости объекта оценки.....	13 15
2 Практическая часть.....	17
Заключение.....	23
Список использованных источников.....	25

*Форма оформления списка литературы***СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием от 12.12.1993 (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 №6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 №11-ФКЗ) [Электронный ресурс]. Доступ из справ. - правовой системы «КонсультантПлюс»

2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51 - ФЗ (с изм. и доп. вступ. в силу с 03.06.2018) [Электронный ресурс]. Доступ из справ. -правовой системы «КонсультантПлюс»

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изм. и доп. вступ. в силу с 31.12.2017) [Электронный ресурс]. Доступ из справ. -правовой системы «КонсультантПлюс»

4. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (с изм. и доп. вступ. в силу с 01.01.2017) «О кадастровой деятельности» [Электронный ресурс]. Доступ из справ. -правовой системы «КонсультантПлюс»

5. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ (с изм. и доп. вступ. в силу с 29.07.2017) «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс]. Доступ из справ. -правовой системы «КонсультантПлюс»

6. Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (с изм. и доп. вступ. в силу с 01.01.2017) «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» [Электронный ресурс]. Доступ из справ. -правовой системы «КонсультантПлюс»

7. Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 (с изм. и доп. вступ. в силу с 01.01.2017) «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» [Электронный ресурс]. Доступ из справ. -правовой системы. «КонсультантПлюс»

8. Викин, С. С. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров [Электронный ресурс]: учебное пособие/ С.С. Викин [и др.]. - Электрон. текстовые данные. - Воронеж: Воронежский Государственный Аграрный Университет им. Императора Петра Первого, 2015. - 248 с. - Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/72730.html>. - ЭБС «IPRbooks», по паролю

9. Кузнецов, О. Ф. Инженерная геодезия [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Кузнецов О.Ф. - Электрон. текстовые данные. - М.: Инфра-Инженерия, 2017. - 266 с. - Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/68989.html>. - ЭБС «IPRbooks», по паролю

10. Лужина, А.Н. Понятие недвижимого имущества и отдельные объекты недвижимого имущества [Электронный ресурс]: тезисы/ А.Н. Лужина - Электрон.текстовые данные.- М.: Российский государственный университет правосудия, 2013.- 128 с.- Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/21246.html>. - ЭБС «IPRbooks», по паролю

11. Панин, Е. В. Межевание объектов землеустройства [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Панин Е.В., Харитонов А.А., Яурова И.В.- Электрон. текстовые данные. - Воронеж: Воронежский Государственный Аграрный Университет им. Императора Петра Первого, 2015. - 338 с.- Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/72697.html>.- ЭБС «IPRbooks», по паролю

12. Саманишвили, Т. М. Необходимость усовершенствования процедуры государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости [Электронный ресурс] / Т.М. Саманишвили // Молодой ученый. - 2017. - №51. - С. 85-88. - Режим доступа: URL <https://moluch.ru/archive/185/47419>- (Дата обращения: 08.06.2018).

ДЖАШЕЕВА Зульфира Хызыровна

МДК.04.01. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Методические рекомендации по выполнению курсовой работы
для студентов 3 курса, обучающихся по специальности 21.02.05
Земельно-имущественные отношения

Корректор Темирлиева Р.М.
Редактор Темирлиева Р.М.

Сдано в набор 28.07.2018 г.
Формат 60x84/16
Бумага офсетная
Печать офсетная
Усл. печ. л. 2,32
Заказ № 3002
Тираж 100 экз.

Оригинал-макет подготовлен
в Библиотечно-издательском центре СевКавГГТА
369000, г. Черкесск, ул. Ставропольская, 36

