

Министерство образования Красноярского края
краевое государственное бюджетное
профессиональное образовательное учреждение
«Красноярский аграрный техникум»

Рассмотрено на заседании
цикловой комиссии экономико-
правовых дисциплин

Протокол № 2 от «12» 09 2019 г.

Председатель цикловой комиссии

А.П.Малькова А.П.Малькова

УТВЕРЖЕНО:

Методический совет № ____

Красноярского аграрного техникума

Т.М.Тимофеева

«12» 09 2019 г.

МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ
для курсового проектирования по МДК 04.01.
«Оценка недвижимого имущества»
для специальности
«Земельно-имущественные отношения»

Разработала преподаватель:
Малькова А.П.

Красноярск
2019

СОДЕРЖАНИЕ

1. Рецензия.....	3
2. Введение.....	4
3. Общие требования к оформлению курсовых проектов.....	6
4. Описание глав курсового проекта.....	7
5. Заключение.....	16
6. Список литературы.....	17

Рецензия

На методическое пособие для курсового проектирования по МДК 04.01. «Оценка недвижимого имущества», составленную преподавателем Красноярского аграрного техникума Мальковой А.П. для специальности «Земельно-имущественные отношения».

Методическое пособие для курсового проектирования по дисциплине «Организация оценки земли и имущества» для специальности «Земельно-имущественные отношения» составлено в соответствии с ГОС СПО второго поколения для вышеназванной специальности.

Основные разделы данного пособия базируются на имеющихся базовых знаниях студентов, полученных в процессе изучения теоретического и практического материала дисциплины.

С точки зрения оценочной деятельности курса изучаемой дисциплины, разработка курсовых проектов происходит закономерно и последовательно, объем и содержание курсовой выбран абсолютно рационально и учетом всех изученных тем и разделов данной дисциплины. Объем курсовой в полной мере соответствует временным рамкам занятий, которые отведены на весь процесс курсового проектирования (20 часов).

С точки зрения оценочной деятельности методическое пособие предусматривает, что студенты с помощью четких рекомендаций пособия должны самостоятельно (в большей части) оформить и собрать воедино свой курсовой проект, а также в результате курсового проектирования получить практику в оформлении отчетов об оценке объекта оценки.

Самым важным в данных рекомендация является разделение в пособии курсового проекта на главы, подробное описание каждой главы, примеры для заполнения курсового проекта в схемах и таблицах.

Методическое пособие отвечает требованиям, предъявляемым к минимуму содержания и уровню подготовки студентов специальности, определяемых действующим Государственным образовательным стандартом.

Рецензент: _____

Введение

Данная разработка является учебным пособием по курсовому проектированию по МДК 04.01. «Оценка недвижимого имущества» для студентов специальности «Земельно-имущественные отношения».

Основные разделы данного пособия базируются на имеющихся базовых знаниях студентов, полученных в процессе изучения теоретического и практического материала дисциплины. Разработка и оформление курсового проекта построено на том, что у студентов уже имеются базовые знания, которые они должны применить при разработке индивидуального курсового проекта.

Методическое пособие нацелено на то, чтобы студенты с помощью приобретенных знаний и умений, а также с помощью четких рекомендаций пособия смогли самостоятельно (в большей части) оформить и собрать воедино свой курсовой проект, а также смогли в результате курсового проектирования получить практику в оформлении отчетов об оценке объекта оценки.

Цели пособия:

- Систематизация теоретического и практического материала дисциплины;
- Пособие создано в качестве помощника при процессе курсового проектирования, т. е. способно облегчить работу курсового проектирования, потому что в нем разработан основной алгоритм курсового проекта, который подходит абсолютно для всех предложенных тем.

Задачи:

- Развить умение сопоставлять, сравнивать и обобщать полученные знания;
- Продолжить формирование умений пользоваться теоретическими знаниями на практике для обоснования изученного материала;
- Формировать интеллектуальные умения – анализировать, сравнивать, делать выводы;
- Создать условия для развития познавательного интереса к предмету;
- Воспитание культуры поведения на уроке;
- Работа над формированием коллектива группы;
- Выработать умение работать в подгруппах.

Образовательной задачей дисциплины предусмотрено, чтобы студенты с помощью данного пособия смогли четко спроектировать и скомпоновать свой курсовой проект, а также смогли применить полученные знания на практике, т.е. научились самостоятельно составлять отчет об оценке. Сопутствующими моментами будут служить: четкое разделение пособия на

главы, подробное описание каждой главы, примеры для заполнения курсового проекта в схемах и таблицах.

Темы курсовых работ:

1. Определение рыночной стоимости двухкомнатной квартиры в многоквартирном панельном жилом доме.
2. Определение рыночной стоимости однокомнатной квартиры в пятиэтажном кирпичном жилом доме.
3. Определение рыночной стоимости комнаты в многоквартирном жилом доме секционного типа.
4. Определение рыночной стоимости дома на садовом участке вне черты города.
5. Определение рыночной стоимости земельного участка в садовом товариществе в черте от города.
6. Определение рыночной стоимости двухуровневой квартиры в многоквартирном жилом доме.
7. Определение стоимости строительства типового здания детского сада на 200 мест.
8. Оценка административного здания с земельным участком.
9. Определение износа склада образовательного учреждения.
10. Определение рыночной стоимости коттеджа с участком за чертой города.
11. Определение рыночной стоимости коттеджа с участком в черте города.
12. Определение стоимости строительства коттеджа с благоустройством участка за чертой города.
13. Определение рыночной стоимости трехкомнатной квартиры в двухквартирном жилом доме с участком земли в поселке городского типа.
14. Определение утилизационной стоимости 5-этажного трехподъездного жилого здания («Хрущевка»).
15. Качественные и количественные характеристики объекта оценки (жилого дома, садового участка с домом, здания образовательного учреждения).
16. Определение рыночной стоимости однокомнатной квартиры в девятиэтажном панельном жилом доме.
17. Определение рыночной стоимости двухкомнатной квартиры в пятиэтажном кирпичном жилом доме.
18. Определение рыночной стоимости трехкомнатной квартиры в многоэтажном кирпичном жилом доме.

Общие требования по оформлению курсовых проектов:

Курсовой проект должен быть оформлен в печатной форме на листах формата А4, шрифт Times New Roman, размер шрифта 14, междустрочный интервал одинарный.

Каждая глава курсового проекта должна начинаться с нового листа. Все заголовки располагают по центру листа, шрифт Times New Roman, размер шрифта 14, жирный.

Общее содержание курсового проекта:

1. Титульный лист.
2. Содержание (с обязательной нумерацией страниц).
3. Сопроводительное письмо.
4. Главы (в последовательности, которая указана в методическом указании).
5. Заключение.
6. Приложения.
7. Список литературы.

**Министерство образования и науки Красноярского края
краевое государственное бюджетное образовательное учреждение
среднего профессионального образования
(среднее специальное учебное заведение)
«Красноярский аграрный техникум»**

КУРСОВАЯ РАБОТА

МДК: 04.01 «Оценка недвижимого имущества»

тема: _____

**Выполнил: студент
группы И-2-12(13)**

(ФИО)

**Проверила:
Малькова А.П.**

оценка

дата

**Красноярск
2017**

Сопроводительное письмо

В сопроводительном письме необходимо описать объект оценки, нормативную базу оценки (законодательные акты, которыми оценщик руководствуется в процессе проведения оценки) и сроки проведения оценки.

Сопроводительное письмо составляется на отдельном листе и носит информационный характер.

Примерная форма сопроводительного письма:

Оценщиком _____ согласно договора _____, произведен
(название оценочной фирмы) (реквизиты договора)
осмотр и оценка _____.
(вид оценки, цель оценки, краткое описание объекта оценки и его точное местоположение)

Оценка объекта недвижимости произведена в соответствии с: (указать нормативную базу оценочной деятельности)

1. _____;
2. _____;
3. _____.

Оценка проведена по состоянию на _____, исследования и анализ,
(дата оценки)
приведенные в отчете, были проведены в период _____.
(сроки оценки)

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, _____
(вид стоимости)
стоимость _____ составляет:
(объект оценки и его местоположение)
_____ (_____) рублей.
(стоимость цифрами и пропью)

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что наиболее вероятное значение стоимости объекта оценки с учетом всех поправок составляет:
_____ (_____) рублей.
(стоимость цифрами и пропью)

Специалист по оценке земельно-имущественных прав _____
(ФИО)

Глава 1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация,
идентифицирующая
объект оценки
Итоговая величина
стоимости
объекта оценки

В графе «Общая информация, идентифицирующая объект оценки» необходимо сделать краткое описание объекта оценки. (Пример: двухкомнатная квартира в пятиэтажном панельном жилом доме).

Графа «Итоговая величина стоимости объекта оценки» заполняется по результатам расчетов, которые будут проводиться в Главе 9.

1.2. Задание на оценку

Объект оценки
Имущественные права на
объект оценки
Оцениваемые права
Цель оценки
Предполагаемое
использование
результатов оценки и
связанные и
этим ограничения
Вид стоимости
Дата оценки
Дата составления отчета
Период проведения работ по
оценке объекта
Собственник(и)
Основание для проведения
оценки
Стандарты оценки

Графа «Объект оценки» – вид оцениваемой недвижимости (Пример: двухкомнатная квартира).

Графы «Имущественные права на объект оценки» и «оцениваемые права» – указывается вид вещного права на недвижимое имущество, которое указано в документах на объект оценки (Пример: право собственности или собственность).

Графа «Цель оценки» – указывается основание для проведения процесса оценки (Пример: для совершения сделки купли-продажи).

В графе «Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения» указывают нюансы, связанные с дальнейшим использованием результатов оценки (Пример: только для сделок купли-продажи или аренды).

В графе «Вид стоимости» указывают основной и дополнительный виды определяемой стоимости. Виды стоимости зависят от вида недвижимости (Пример: рыночная стоимость, ликвидационная стоимость).

Графы «Дата оценки» и «Период проведения работ по оценке объекта» - время курсового проектирования.

Графу «Собственник» заполняют по исходным документам, полученным в начале курсового проектирования (Пример: Иванов Иван Иванович, паспорт 0405 389564 от 23.06.2009 года, проживающий по адресу: г. Красноярск, советский район, улица Воронова, дом 29, кв. 23).

Графа «Основание для проведения оценки» - указывают документ, на основании которого проводится оценка (Пример: Договор на проведение оценки № 12 от 27.04.2011 года).

Графа «Стандарты оценки» - указывают стандарты, которые применяются в настоящее время в оценочной деятельности.

1.3. Сертификат рыночной стоимости

Данный сертификат дает удостоверение подлинности следующих фактов:

- Утверждения и факты являются правильными и соответствуют действительности;
- Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются независимыми;
- Отсутствует текущий имущественный интерес к оцениваемому объекту, нет обязательств по отношению к объекту или его владельцу;
- Анализ, мнению и заключения соответствуют требованиям:
 - Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.,
 - Федерального Закона Российской Федерации от 05.02.2007 г. № 13-ФЗ,
 - Федеральному стандарту оценки ФСО № 1, утвержденному Приказом Минэкономразвития России 20.07.2007 г. № 256,
 - Федеральному стандарту оценки ФСО № 2, утвержденному Приказом Минэкономразвития России 20.07.2007 г. № 255,
 - Федеральному стандарту оценки ФСО № 3 утвержденному Приказом Минэкономразвития России 20.07.2007 г. № 254.
- Оценка объекта оценки была произведена в индивидуальной форме.

1.4. Сделанные допущения и ограничивающие условия.

Оценка объекта произведена в соответствии со следующими допущениями:

- при оценке упор был произведен на достоверность правоустанавливающих документов на оцениваемый объект;
- в курсовой также использовались данные печатных источников.

1.5. Сведения о заказчике оценки.

Заказчик: _____.

Реквизиты: _____.

Все реквизиты о заказчике берут из документов, которые были выданы в начале курсового проектирования (технический паспорт строения, свидетельство о праве на объект недвижимости и т.д.).

1.6. Сведения об оценщике.

Оценщик: _____.

Реквизиты: _____.

Лицензия: _____.

Полис страхования: _____.

Здесь студент указывает свои реквизиты.

Пример заполнения лицензии и полиса страхования:

Лицензия № 19-01-007010* от 09.09.2010 года, полис страхования № 010410* от 09.02.2011 года (* - номер курсовой работы в общем списке).

Глава 2. Определение основных оценочных понятий (терминов)

Второй раздел курсовой работы должен раскрыть значения всех основных терминов, которые используются в современной практике оценочной деятельности.

Выпускник данной специальности в своей курсовой работе должен описать и дать определения следующим понятиям:

- **Недвижимость (недвижимое имущество);**
- **Движимое имущество;**
- **Наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ);**
- **Метод сравнения продаж;**
- **Единица сравнения;**
- **Корректировка (поправка);**
- **Процедура (процесс) оценки;**
- **Здания;**
- **Сооружение;**
- **Земельный участок;**
- **Помещение;**
- **Улучшения;**
- **Инвентарный номер объекта;**
- **Объект оценки;**

- Оценка;
- Разрешенное использование;
- Сервитут;
- Рыночная арендная плата;
- Полезность;
- Затраты (прямые и косвенные) в строительстве;
- Стоимость (восстановительная, замещения, ликвидационная, балансовая, меновая и т. д.);
- Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС);
- Смета (строительная);
- Износ (устраняемый, неустранимый, экономический, физический, функциональный, накопленный);
- Остаточная экономическая жизнь;
- Нормативный срок службы;
- Срок оставшейся экономической жизни объекта;
- Срок физической жизни;
- Экономическая жизнь;
- Эффективный возраст объекта;
- Цена (в строительстве);
- Чистый операционный доход(ЧД).

После основной терминологии следует краткий обзор трех основных подходов к оценке объекта, выбор основного подхода к оцениваемому объекту. Во всех курсовых работах основным подходом будет сравнительный, т.к. имеется свободный доступ к информации по объектам-аналогам.

Последним пунктом будет обоснование выбора видов стоимости (не менее 2 видов) исходя из целей оценки, описание основных положений и нюансов процесса оценки.

Глава 3. Объем, этапы и структура процесса оценки

В данном разделе необходимо описать:

- основные этапы проведения оценки;
- структуру процесса оценки;
- описать более подробно самые важные этапы.

Структуру процесса оценки можно сделать в виде таблицы:

Постановка задачи	- - - -
Составление плана работ	- - - -
Сбор и обработка информации	- -

Определение варианта ННЭИ	- - -
Оценка стоимости объекта на основе одного подхода	-
Согласование результатов	- - -
Оценка второго вида стоимости объекта	-
Составление отчета об оценке	- -

Глава 4. Краткое описание города (района города, поселка), в котором находится объект оценки.

Описание необходимо проводить по следующей схеме:

- дата основания города (района города, поселка);
- площадь города (района города, поселка);
- протяженность дорог;
- климатические характеристики;
- исторический очерк;
- промышленность города (района города, поселка);
- инфраструктуры города (района города, поселка);
- типичность застройки.

Также необходимо будет составить карту транспортной доступности данного города, района города или поселка в виде таблицы:

Город (населенный пункт)	Расстояние по карте (в км)	Направление
Железногорск*	16*	СВ*

* - пример заполнения таблицы.

В таблице следует указать не менее 7-10 городов или населенных пунктов. При заполнении таблицы необходимо воспользоваться программами ДубльГИС или YagMap.

Глава 5. Юридическое обоснование права собственности.

Здесь необходимо описать документы, подтверждающие право собственности на объект.

Глава 6. Местоположение и описание объекта недвижимости.

Данный раздел заполняется по форме практического занятия № 6-8 «Описание объекта оценки». Формы для заполнения приведены в приложении 1-3. Все необходимые данные студент собирает самостоятельно

при помощи различных источников (библиотеки, электронные карты и справочники). Также необходимо перед описанием разместить схему расположения объекта оценки с условным обозначением объекта оценки. Схема объекта оценки берется из программ ДубльГИС или YagMap.

Необходимо также сделать подробное описание здания (объекта оценки) по следующим характеристикам:

- текущее использование (пример: жилое здание);
- этажность квартиры (пример: 5);
- типичное использование окружающей недвижимости (пример: жилая и торговая);
- состояние окружающей среды (пример: уровень шума, загазованности и радиации – в норме);
- фасад дома (пример: железобетонные панели).

Строительные характеристики здания:

- фундамент (пример: железобетонный сборный);
- стены (железобетонные панели);
- перегородки (пример: кирпичные);
- перекрытия (пример: ЖБИ);
- полы (пример: бетонные);
- окна (пример: ПВХ);
- двери (пример: железная, деревянные);
- внутренняя отделка (пример: штукатурка, обои, кафель, линолеум, побелка и т.д.);
- санитарно- и электротехнические работы (пример: электроосвещение, горячая и холодная вода, канализация, мусоропровод);
- год постройки (пример: 1978);
- фактический возраст дома (пример: 33 года);
- нормативный срок эксплуатации – 125 для всех жилых строений, для иной недвижимости определяется индивидуально;
- капитальные ремонты – проводятся один раз в 15 лет.

Описание помещения (помещений):

- количество на этаже (пример: 3);
- общая площадь объекта, в т.ч. жилая (пример: общая – 45,3 кв.м., жилая – 29,6 кв.м.);
- число комнат (пример: 2);
- этажность здания (пример: 5);
- этаж помещения (пример: 3);
- высота внутри помещения (пример: 2,6м);
- материал конструкций и стен (пример: железобетонные панели);
- необходимость ремонта (пример: не требует).

После описания строительных характеристик здания и описания помещений в курсовой проект необходимо вставить поэтажные планы или схемы планировки вычерченные на отдельных листах в туши.

После схем нужно произвести описание внутренней отделки всех помещений, которые необходимо пронумеровать на схеме или плане по 4 основным параметрам:

- полы;
- стены;
- потолок;
- окна и двери.

Пример описания помещения:

Помещение 1 (спальня):

- полы: паркет;
- стены: обои;
- потолок: навесной;
- окна: ПВХ;
- двери: деревянные.

Описывают абсолютно все помещения, которые входят в состав объекта оценки, включая коридоры, кладовки, санузлы и т.д.

Глава 7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта недвижимости.

В данном разделе необходимо описать процесс анализа ННЭИ объекта, его основные принципы и подходы. Также необходимо выяснить каким самым наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования является вариант для нашего объекта оценки. Необходимо также привести обоснованные выводы по выбранному варианту для объекта оценки.

По 4 основным критериям ННЭИ необходимо дать полное описание относительно объекта оценки.

Глава 8. Выбор подхода к оценке.

Раздел подразумевает выбор основного подхода оценки с учетом факторов и структуры рынка, к которому принадлежит объект оценки. Для каждого подхода описываются все преимущества и недостатки с учетом сопоставления факторов рынка. В итоге делается вывод на основании какого подхода будет проводиться оценка объекта. Вывод должен быть с четкими обоснованиями.

Глава 9. Оценка объекта недвижимости сравнительным (доходным, затратным) подходом.

Описывается подход к оценке, на основании которого она будет проводиться. Учитываются также нюансы его применения именно для этого объекта оценки и рынка, на котором он расположен.

Но ввиду того, что для большинства курсовых работ будет применяться сравнительный подход (более 80%), необходимо будет учесть поправки, которые будут вноситься в процессе оценки объекта данным подходом.

Последовательность внесения поправок:

а) на дату продажи (предложения):

1 – для объектов-аналогов, которые в данный момент выставлены на рынке;

0,9 – были проданы 1 месяц назад;

0,7 – были проданы 3 месяца назад;

0,5 – были проданы 6 месяцев назад.

б) на площадь (масштаб):

1 – для объектов-аналогов, которые по площади одинаковы с объектом оценки;

Процентное соотношение поправок находится при помощи пропорции.

Пример: площадь объекта оценки 50 кв.м., а объекта-аналога – 46 кв.м.
(46кв.м./50кв.м.)*100%=92% или 0,92.

Таким же образом вычисляются поправки на жилую площадь.

в) на этаж:

1 – для квартир, расположенных на средних этажах, а на 5% ниже для квартир на двух первых и крайних этажах.

г) на физический износ:

Поправка на физический износ определяется отношением физического износа оцениваемого объекта к физическому износу объекта-аналога по формуле:

$$I_{\phi} = (1 - I_{\phi o} / 100) / (1 - I_{\phi a} / 100), \text{ где}$$

$I_{\phi o}$ – физический износ оцениваемого объекта;

$I_{\phi a}$ – физический износ объекта-аналога.

Физический износ оцениваемого объекта и объектов-аналогов определяется методом срока жизни. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое выражается в формуле:

$$I = (\text{ЭВ} / \text{ФЖ}) * 100 = (\text{ЭВ} / (\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ})) * 100, \text{ где}$$

I – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

д) на конструктивы:

Поправку для данного расчета принимаем в размере 1,00, т.к. аналоги не имеют значительных отличий своих строительных характеристик от объекта оценки. В исключительных случаях мы можем прибавить или отнять 0,05.

е) на планировку:

Если в некоторых аналогах она улучшенная, то это будет 1, для объектов стандартной планировки поправка равна 0,98, а для квартир с нестандартной планировкой поправка равна 0,95.

ж) на площадь кухни:

1 – для объектов, где площади кухонь примерно совпадают;

0,98 – если площадь кухни меньше на 1-2 кв.м.;

0,95 – если площадь кухни меньше на 3 кв.м. и более;

1,02 – если площадь кухни больше на 1-2 кв.м.;

1,05 – если площадь кухни больше на 3 кв.м. и более.

з) на отделку (ремонт):

1 – для объектов с самой хорошей отделкой (евроремонт, недавний косметический ремонт хорошего качества);

0,95 – для объектов со средним ремонтом (ремонт среднего уровня или был проведен недавно);

0,9 – для объектов с плохим ремонтом (проводился давно или вообще отсутствует).

и) на район:

1 – для объектов, расположенных в центре города, поселка или иного населенного пункта или в близости от него;

0,95 – для объектов на расстоянии 5-20 км от центра города, поселка или иного населенного пункта;

0,9 – для объектов на расстоянии 15-30 км от центра города, поселка или иного населенного пункта;

0,8 – для объектов на окраинах.

к) на расположение внутри района:

Здесь поправка может варьироваться от 1 до 0,75 в зависимости от того как близко объект расположен к транспортным путям, каково его благоустройство, какие объекты инфраструктуры рядом с ним и другие факторы.

л) на уторговывание:

Стандартные скидки составляют от 0% до 15% в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельным его сегментам. Поправки на уторговывание следует применять (или не применять) основываясь на анализе рынка недвижимости.

1 – если торг не уместен;

0,98 – если торг предполагает уступку 5%;

0,96 – если торг предполагает уступку 10%;

0,93 – если торг предполагает уступку 15%.

В итоге проводится оценка однородности выборки поправок, которая рассчитывается по формуле:

$$V = \sqrt{(\sum(C_r - (\sum C_r / K)) / (K - 1)) / (K - 1) / (\sum C_r / K)}, \text{ где}$$

V – коэффициент вариации;

C_r – r-е значение выборки;

K – количество значений в выборке.

Результаты расчета поправок необходимо вносить в таблицу:

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7
Адрес		ул. Мая*				
Район		г. Канск*				
Общая площадь, кв.м.		44*				

Жилая площадь, кв.м.		28*				
Площадь кухни, кв.м.		9*				
Цена предложения		1900000*				
Источник информации		«Купи- продай» №4 от 01.02.11г.*				
Категория цены		Цена предло- жение*				
Стоимость 1 кв.м. площади, руб.		43182*				
Описание						
Условия сделки		торг, наличные *				
Дата продажи		3 мес.*				
Привлекатель- ность		Средняя*				
Планировка		н/п*				
Этаж/этажность/ материал стен		5/9п*				
Состояние, отделка		Обои, с/у раздел., ванная – кафель, полы – линолеум, кафель, окна – ПВХ, состояние хорошее*				
Благоустройство двора		Парковка, детская площадка , сквер*				
Транспортная доступность		Средняя*				
Эффективный возраст, лет		34*				
Физический		24*				

износ, %						
Расчет поправок						
На дату продажи		1,00*				
Скорректирован ная цена						
На масштаб		1,00*				
Скорректирован ная цена						
На этаж		1,00*				
Скорректирован ная цена						
На физический износ		0,98*				
Скорректирован ная цена						
На конструктивы		0,98*				
Скорректирован ная цена						
На планировку		1,00*				
Скорректирован ная цена						
На площадь кухни		1,00*				
Скорректирован ная цена						
На отделку		0,95*				
Скорректирован ная цена						
На район		0,8*				
Скорректирован ная цена						
На расположение внутри района		0,93*				
Скорректирован ная цена						
На торг		0,96*				
Скорректирован ная цена						
Стоимость 1 кв.м. общей площади с учетом всех поправок						

* - пример заполнения таблицы.

Средняя стоимость 1 кв.м. составляет _____ (_____)
сумма цифрами и прописью
рублей.

Стоимость оцениваемого объекта рассчитанная методом сравнения продаж составила _____ (_____) рублей.
сумма цифрами и прописью

Глава 10. Расчет наиболее вероятной (ликвидационной, замещений, восстановительной и т.д.) стоимости оцениваемого объекта

Второй вид стоимости определяется в зависимости от вида недвижимости. Для жилой недвижимости обычно определяется ликвидационная, меновая стоимость или стоимость замещения, для коммерческой – восстановительная и т.д.

Рассчитывают поправку на срок экспозиции объекта:

Если объект продается в короткие сроки, что безусловно приводит к потерям.

Это соотношение может быть выражено следующей формулой:

$$C = C_{\text{рын}} * (1 - K_{\text{вын}}), \text{ где}$$

C – стоимость недвижимости с ограниченным сроком экспозиции;

$C_{\text{рын}}$ – рыночная стоимость исследуемого объекта;

$K_{\text{вын}}$ – корректировка на вынужденность продажи ($0 < K_{\text{вын}} < 1$).

Расчет второго вида стоимости проводится в таблице:

№ п/п	Наименование показателя	Значение
1	Затраты на реализацию объекта, коэффициент	
2	Поправка на срок экспозиции объекта, коэффициент	
3	Итоговый коэффициент снижения для определяемой стоимости: $гр.3 = гр.1 * гр.2$	
4	Рыночная стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная методом сравнительного анализа продаж, руб.	
5	Определяемая стоимость оцениваемого объекта, руб.: $гр.5 = гр.3 * гр.4$	

Вывод: полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что наиболее вероятное значение _____ стоимости _____,
вид стоимости вид права и объект оценки
при ограниченном сроке экспозиции (_____), расположенного по адресу:
период экспозиции

_____ местоположение объекта оценки
по состоянию на _____ в текущем уровне составляет
дата оценки
_____ (_____) рублей.
сумма цифрами и прописью

Раздел 11. Согласование результатов (Заключение)

В данном разделе необходимо сделать вывод по всей курсовой работе, используя терминологию и собственные обоснования.

Нужно описать:

- примененный подход,
- факторы, которые повлияли на итоговый результат;
- указать основные характеристики объекта оценки и его итоговую стоимость;
- указать также значение второго вида стоимости.

Приложение

Копии документов:

1. устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки;
2. правоустанавливающие и правоподтверждающие документы;
3. документов технической инвентаризации;
4. заключения специальных экспертиз;
5. другие документы по объекту оценки (при их наличии)

Заключение

Основным результатом является то, что методическое пособие нацелено на то, чтобы студенты с помощью приобретенных знаний и умений, а также с помощью четких рекомендаций пособия смогли самостоятельно (в большей части) оформить и собрать воедино свой курсовой проект, а также смогли в результате курсового проектирования получить практику в оформлении отчетов об оценке объекта оценки.

Основным элементом является использование в пособии разбивки курсового проекта на главы, подробное описание каждой главы, примеры для заполнения курсового проекта в схемах и таблицах, что в значительной степени позволяет облегчить процесс работы над курсовым проектом каждого студента индивидуально и независимо от тематики курсового проекта.

Также в курсовом проекте дается нестандартная форма, что позволяет студенту получить навыки для дальнейшей профессиональной деятельности, а именно получение навыков в оформлении и составлении отчета об оценке объекта оценки.

Приложения

Приложение 1

Осмотр и описание квартиры в многоэтажном жилом доме.

1. Описание участка.

1.1 город _____,
_____ район.

1.2 Зона градостроительной ценности № _____.

1.3 Квартал ограничен с севера _____, с
востока _____, с запада _____ и
с юга _____.

1.4 Участок имеет _____ подъезд
со стороны _____. Во дворе оборудованы

_____.

1.5 Ближе всего от участка находятся остановка автобусная: _____ -
_____ км, железнодорожный вокзал - _____ км, автовокзал - _____ км.

Также хорошо развита инфраструктура городского общественного
транспорта: на остановке ходят трамваи: _____; троллейбусы:
_____; автобусы _____.

Также хорошо развита деловая и торгово-развлекательные
структуры: _____

_____.

1.6 Площадь участка _____ м² = _____ га.

1.7 Форма участка _____ со сторонами _____.

1.8 Рельеф: _____.

1.9 План _____.

2. Описание окружения

2.1 Жилая застройка.

2.2 Этажность - _____ эт. Возраст застройки - _____ лет.

Территория _____ освоена.

2.3 Свободные площади _____.

2.4 Застройка участка в _____ степени _____
потребностям окружающих землепользователей.

2.5 Инженерное обеспечение _____ всем правилам
ГОСТа и СНиПа для жилой застройки. Дом обеспечен

_____.

2.6 В квартале от рассматриваемого участка находится крупное
производственное предприятие _____.

Автотрасса находится в _____ км от дома и аэропорт в _____ км.

2.7 Неподалёку, в направлении _____, располагается зона отдыха _____, _____ км.

2.8 Участок прилегает к проспектам или большим улицам _____.

3. Описание зданий и сооружений

3.1 Интенсивность застройки - _____.

3.2 На участке построен один _____этажный _____дом на площади _____ кв.м.; первый этаж отведен под _____ помещения.

3.3 Фундамент здания _____ типа, дом _____, с лицевой стороны здания стены _____, перекрытия и крыша выполнены из _____, крыша _____, присутствует _____.

3.4 Здание находится в эксплуатации _____ лет. Состояние _____.

3.5. Имеются необходимые _____ для удобного подхода к зданию.

3.6 На данном участке нельзя строить _____ здания.

4. Внешняя информация

4.1 Первый этаж здания находится в собственности _____.

Остальные этажи здания _____, _____% - собственность муниципалитета, _____% квартир находятся в собственности жильцов.

4.2 Прилагается план участка и окрестностей (приложение 1).

4.3 Прилагаются фотографии объекта (приложение 2).

Вид жилого дома со стороны ул. _____ (справа _____, слева _____, на заднем плане _____, на переднем плане _____).

Вид жилого дома со стороны ул. _____ (справа _____, слева _____, на заднем плане _____, на переднем плане _____).

Описание загородного дома с земельным участком.

1.1 Село, деревня, поселок _____,
_____ район.

1.2 Зона градостроительной ценности № ____.

1.3 Квартал ограничен с севера _____, с востока _____,
с запада _____ и с юга _____.

1.4 Участок имеет _____ подъезд
со стороны _____.

Во дворе дома построены следующие подсобные помещения

1.5 Ближе всего от участка находятся автобусная остановка: _____ -
_____ км, железнодорожный вокзал - _____ км, автовокзал - _____ км.

Также хорошо развита инфраструктура городского общественного
транспорта: на остановке ходят автобусы _____.

На территории _____ хорошо развита
_____ структуры:

1.6 Площадь участка _____ м² = _____ га.

1.7 Форма участка _____ со сторонами _____.

1.8 Рельеф: _____.

1.9 План _____.

2. Описание окружения

2.1 Жилая застройка.

2.2 Этажность - _____ эт. Возраст застройки - _____ лет.

Территория _____ освоена.

2.3 Свободные площади _____.

2.4 Застройка участка в _____ степени _____
потребностям окружающих землепользователей.

2.5 Инженерное обеспечение _____ всем правилам
ГОСТа и СНиПа для жилой застройки. Дом обеспечен:

2.6 В _____ км находится крупное производственное предприятие

_____.

Автотрасса находится в _____ км от дома и аэропорт в _____ км.

2.7 Неподальёку, в направлении _____, располагается зона отдыха _____, _____ км.

2.8 Участок прилегает к крупным магистралям: _____.

3. Описание зданий и сооружений

3.1 Интенсивность застройки - _____.

3.2 На участке построен один _____этажный _____дом на площади _____ кв.м.;

Хозяйственные постройки _____

_____.

3.3 Фундамент здания _____ типа, дом _____, с лицевой стороны здания стены _____, перекрытия и крыша выполнены из _____, крыша _____, присутствует _____.

Фасад здания отделан _____.

3.4 Здание находится в эксплуатации _____ лет. Состояние _____.

3.5. Имеются необходимые _____ для удобного подхода к зданию.

4. Внешняя информация

4.1 Дом оформлен в _____. Договор _____ № _____ от _____ г., зарегистрированный в _____.

Вид жилого дома со стороны ул. _____ (справа _____, слева _____, на заднем плане _____, на переднем плане _____).

Вид жилого дома со стороны ул. _____ (справа _____, слева _____, на заднем плане _____, на переднем плане _____).

Осмотр и описание нежилого здания (помещения).

1. Описание нежилого здания (гараж, офисное здание и т.д.).

1.1 Город _____, _____ район.

1.2 Зона градостроительной ценности № ____.

1.3 Квартал ограничен с севера _____, с востока _____, с запада _____ и с юга _____.

1.4 Участок имеет _____ подъезд со стороны ул. _____.

Во дворе построены следующие подсобные помещения

_____.

1.5 Ближе всего от участка находятся автобусная остановка: _____ - _____ км, железнодорожный вокзал - _____ км, автовокзал - _____ км.

Также хорошо развита инфраструктура городского общественного транспорта: на остановке ходят автобусы _____.

На территории _____ хорошо развиты _____ структуры:

_____.

1.6 Площадь участка _____ м² = _____ га.

1.7 Форма участка _____ со сторонами _____.

1.8 Рельеф: _____.

1.9 План _____.

2. Описание окружения

2.1 Застройка участка и прилегающей территории.

2.2 Этажность - _____ эт. Возраст застройки - _____ лет.

Территория _____ освоена.

2.3 Свободные площади _____.

2.4 Застройка участка в _____ степени _____ потребностям окружающих землепользователей.

2.5 Инженерное обеспечение _____ всем правилам ГОСТа и СНиПа для нежилой застройки. Здание обеспечено:

_____.

2.6 В _____ км находится крупное производственное предприятие

_____.

Автотрасса находится в _____ км от здания и аэропорт в _____ км.

2.7. Участок прилегает к крупной магистрали: _____.

3. Описание зданий и сооружений

3.1 Интенсивность застройки - _____.

3.2 На участке построен одно _____этажное _____ здание на площади _____ кв.м.

Присутствуют постройки _____

3.3 Фундамент здания _____ типа, здание _____, с лицевой стороны здания стены _____, перекрытия и крыша выполнены из _____, крыша _____, присутствует _____.

Фасад здания отделан _____.

3.4 Здание находится в эксплуатации _____ лет. Состояние _____.

3.5. Имеются необходимые _____ для удобного подхода к зданию.

4. Внешняя информация

4.1 Здание оформлено в _____.

Договор _____ № _____ от _____ г., зарегистрированный в _____.

Вид здания со стороны ул. _____

(справа _____, слева _____, на заднем плане _____, на переднем плане _____).

Вид здания со стороны ул. _____

(справа _____, слева _____, на заднем плане _____, на переднем плане _____).

**Министерство образования Красноярского края
краевое государственное бюджетное
профессиональное образовательное учреждение
«Красноярский аграрный техникум»**

КУРСОВАЯ РАБОТА

МДК: 04.01 «Оценка недвижимого имущества»

тема: _____

**Выполнил(а): студент(ка)
группы И-2-12(13)**

(ФИО)

**Проверила:
Малькова А.П.**

()

оценка

дата

**Красноярск
2018**

Литература

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года.
2. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г.Касьяненко, Г.А.Малаховикова и др. – М.: ЮРАЙТ, 2019. – 752 с.
3. Экономическая оценка недвижимости и инвестиций: учеб. для студ. сред. проф. учеб. заведений/ А.В.Севостьянов. – М.: Издательский центр «Академия», 2008. – 304 с.
4. Вы – землепользователь: Права, обязанности, условия, льготы/С.А.Самойлов, В.Е.Сидоров. – М.: ООО «Издательство АСТ»: ООО «Издательство Астрель»: ООО «Транзиткнига», 2004. – 350 с.