

A stylized, light-colored illustration of a plant with a central stem, several large leaves at the top, and a cluster of small, round buds or flowers on the left side. The illustration is positioned on the left side of the page, overlapping the dark blue background.

ОТЧЕТ О ПРОХОЖДЕНИИ
ПРЕДДИПЛОМНОЙ ПРАКТИКИ В
г. КРАСНОДАР,
ИП САБИНИНА Т. С.

Выполнил: Шилов Виктор Сергеевич
группа 12-ЗАБ-ЗК1

Оценка недвижимости

Оценка стоимости недвижимости — процесс определения рыночной стоимости объекта или отдельных прав в отношении оцениваемого объекта недвижимости. Оценка стоимости недвижимости включает: определение стоимости права собственности или иных прав, например, права аренды, права пользования и т. д. в отношении различных объектов недвижимости



ЦЕЛИ ОЦЕНКИ

приватизации;

передаче в
доверительное
управление либо
передаче в аренду;

использовании
объектов в качестве
предмета залога;

продаже или
ином отчуждении
объектов;

переуступке
ДОЛГОВЫХ
обязательств;

передаче объектов в
качестве вклада в
уставные капиталы,
фонды юридических
лиц;

возникновении спора о стоимости объекта оценки при национализации имущества, выкупе или ином изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд, а также в целях контроля за правильностью уплаты налогов и исчисления налогооблагаемой базы.

Необходимость оценки рыночной стоимости имущества, находящегося в частной собственности, возникает при:

- ❖ купле-продаже объектов;
- ❖ акционировании предприятий и перераспределении имущественных долей;
- ❖ внесении объектов в качестве вклада в уставной капитал предприятий и организаций;
- ❖ дополнительной эмиссии акций при привлечении новых пайщиков;
- ❖ ликвидации объектов;
- ❖ сдаче имущества в аренду;
- ❖ уточнении налогооблагаемой базы объектов зданий и земельных участков;
- ❖ страховании объектов;
- ❖ кредитовании под залог объектов;
- ❖ разработке инвестиционных проектов и привлечении инвесторов;
- ❖ исполнении прав наследования, судебного приговора, решении имущественных споров;
- ❖ ипотечном кредитовании физических и юридических лиц;
- ❖ составлении брачных контрактов;
- ❖ разделе имущества разводящихся супругов.

Правовое обеспечение оценочной деятельности

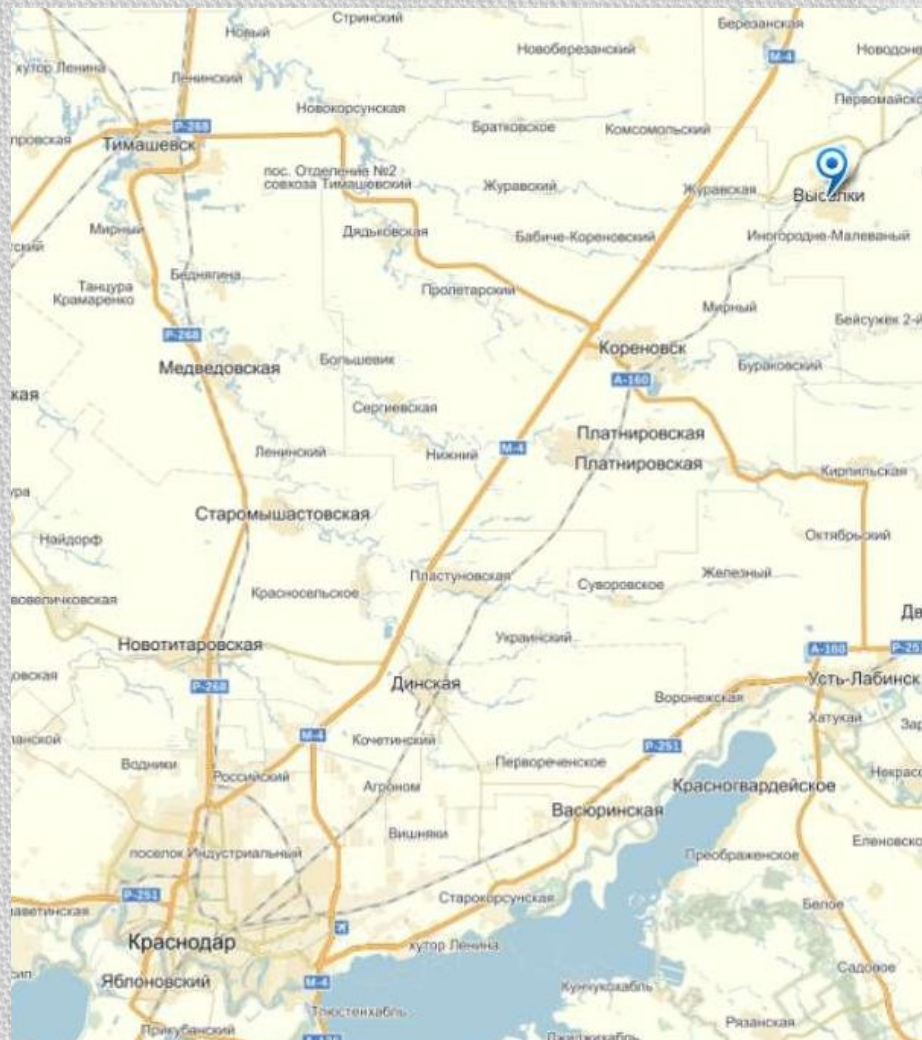
Оценочная деятельность в России регулируется Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и принимаемыми в соответствии с ним федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и её субъектов, а также международными договорами Российской Федерации.

Законом установлено, что основанием для проведения оценки объекта является договор между оценщиком и заказчиком, отвечающий обязательным требованиям, а в отдельных случаях оценка, в том числе повторная, может быть проведена на основании определения суда.

Процесс оценки недвижимости включает следующие этапы

- 1й этап. Постановка задания на оценку.
- 2й этап. Составление плана и договора на проведение оценки.
- 3й этап. Сбор и анализ информации.
- 4й этап. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования.
- 5й этап. Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости на основе трех подходов.
- 6й этап. Согласование полученных результатов и выведение итоговой величины стоимости объекта недвижимости.
- 7й этап. Составление отчета об оценке.

Анализ объекта оценки



Объект оценки



Объект оценки



Технические характеристики дома

№ п/п	Наименование	Характеристики
Описание правового статуса		
1	Объект права	Жилой дом
2	Литер	А, а1, а2
3	Адрес	Россия, Краснодарский край, Высветковский район, ст-ца Высветки, ул. Ленина, дом №36
4	Вид права	Собственность
5	Субъект права	Закрытое акционерное общество «Сбергательный и инвестиционный банк» ИНН 6608001457. ОГРН 102660002065. КПП 667101001. Дата регистрации: 22.08.2005, наименование органа регистрации: Инспекция ФНС России по Ле-
6	Кадастровый (или условный) номер	23:05:0602025:384
7	Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 23-АМ №502826 от 28.03.2014
8	Правоустанавливающий документ	Соплатение о предоставлении отступного №2 от 13.03.2014
9	Ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Технические		
10	Назначение	Жилое
11	Состояние	Хорошее
12	Материал стен дома	Кирпичные, толщина 0,42 м
13	Количество этажей	1
14	Подземные этажи	Нет
15	Наличие гаража	Есть
16	Общая площадь, кв. м в том числе: жилой дом лит. А веранда, лит. а пристройка (кухня), лит. а1 пристройка (коридор), лит. а2	299,9 260,9 7,6 27 4,4
17	Коммуникации	Электричество, отопление печное

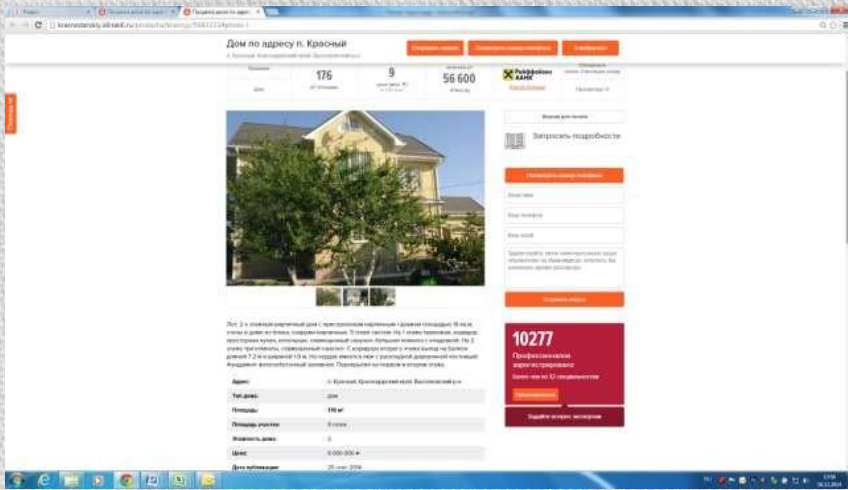
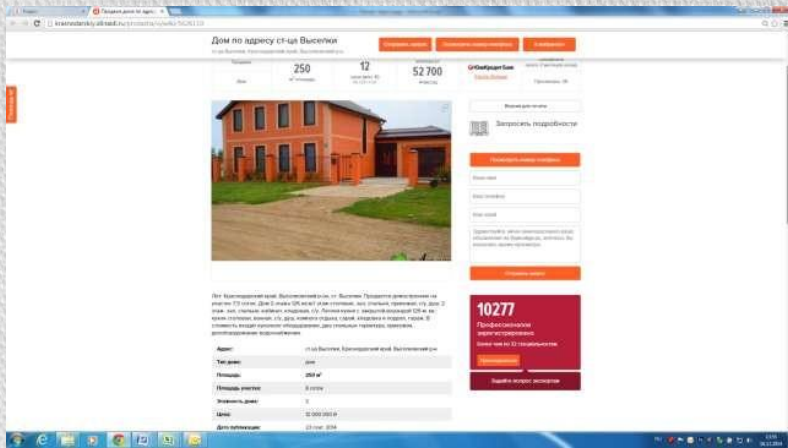
Технические характеристики земельного участка

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	Объект права	Земельный участок
2	Адрес	Российская Федерация, Краснодарский край, Выселковский район, станица Выселки, ул. Ленина, д.36
3	Кадастровый номер	23:05:0602025:16
4	Площадь, кв. м	1 031
5	Вид права	Собственность
6	Правоудостоверяющий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 23-АМ №502825 от 28.03.2014
7	Категория земель	Земли населенных пунктов
8	Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
9	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
10	Кадастровая стоимость, руб.	722 122,71

Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительный подход

Оцениваемый объект	Элементы расчета	Объекты		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
предложение	Тип информации	предложение	предложение	предложение
Россия, Краснодарский край, Выселковский район, ст-ца Выселки, ул. Ленина, д.36	Местоположение	Краснодарский край, Выселковский район, ст-ца Выселки	Краснодарский край, Выселковский район, поселок Красный	Краснодарский край, Выселковский район, ст-ца Выселки
Выселковский	Район	Выселковский	Выселковский	Выселковский
90	Удаленность от	90	140	90
собственность	Вид права	собственность	собственность	собственность
жилой дом	Наименование	жилой дом	жилой дом	жилой дом
кирпич	Материал стен дома	кирпич	кирпич	кирпич
1	Этажность дома	2	2	2
299,9	Площадь	250	176	207
10,3	улучшений	7,5	8,0	16,0
земли населенных пунктов	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
хорошее	Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее
водоснабжение, отопление, электричество, газ, канализация	Наличие коммуникаций	водоснабжение, отопление, электричество, газ, канализация	водоснабжение, отопление, электричество, газ, канализация	водоснабжение, отопление, электричество, газ
-	Цена предложения	12 000 000	9 000 000	6 500 000
-	Цена предложения	48 000	51 136	31 401
-	Источник информации	http://krasnodarskiy.idinai.ru/prodazha/vyselki/5626110	http://krasnodarskiy.idinai.ru/prodazha/krasnyy/5683223#photo-1	http://www.kubando.ru/house/doma/

Объекты - аналоги



- **Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, округленно составляет: 10 533 000 руб.**
- **Стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом, округленно составляет: 9 940 000**

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках процедуры согласования результатов представлен в следующей таблице:

Объект оценки	Наименование подхода	Результат	Весовой коэффициент	Стоимость, руб.	Итого, руб.
Краснодарский край, Выселковский р-н, ст-ца Выселки, ул. Ленина, д.36	Сравнительный	10 533 000	0,5	5 266 500	10 240 000
	Затратный	9 940 000	0,5	4 970 000	

Составление отчета об оценке

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки № 3, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.





СПАСИБО ЗА
ВНИМАНИЕ