

*Открытый урок по ПМ 04 «Определение
стоимости недвижимого имущества*

Специальность 21.02.05

ЗИО, группа 3 -14

Преподаватель: Кононова Л.А.

Основные
подходы к оценке
недвижимости

```
graph LR; A([Основные подходы к оценке недвижимости]) --> B(Затратный); A --> C(Сравнительный); A --> D(Доходный);
```

Затратный

Сравнительный

Доходный

Какие последовательные действия должны заключаться при применении подхода сравнения продаж?



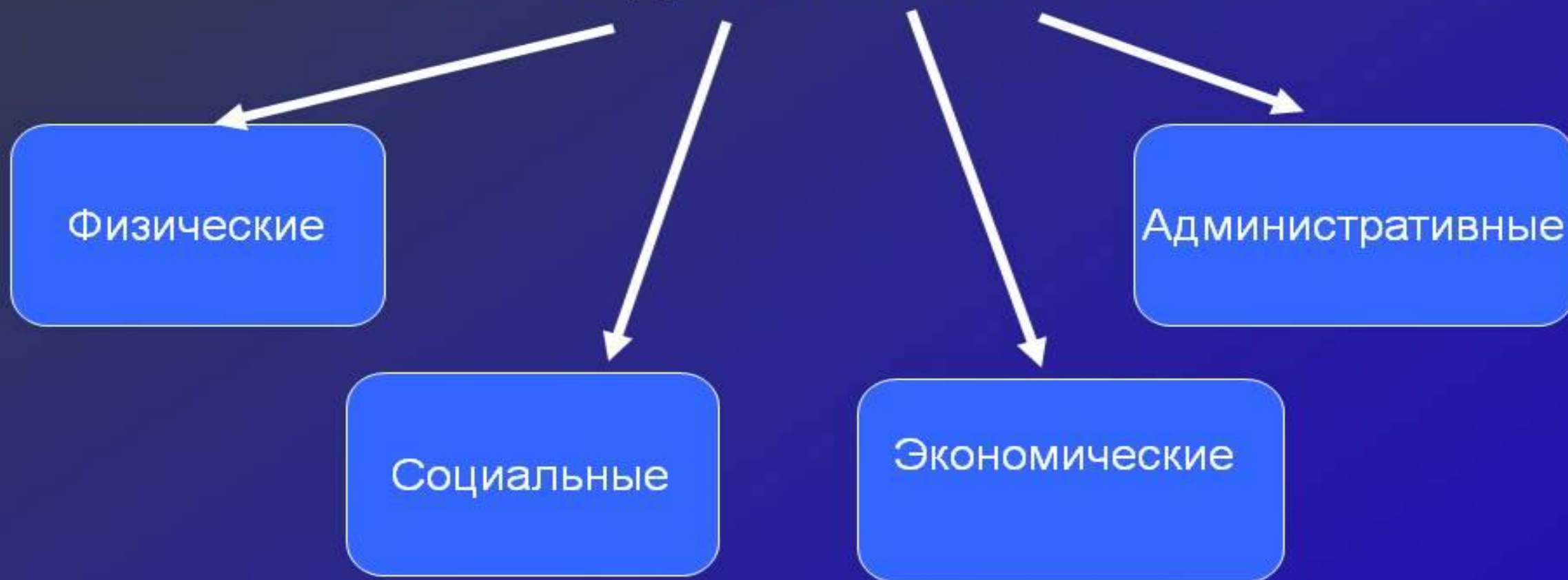
Последовательность действий при применении сравнительного подхода

- ▶ Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- ▶ Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- ▶ Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
- ▶ Приведение ряда показателей стоимости объектов сравнения к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Какие факторы влияют на стоимость недвижимости?



Факторы влияющие на стоимость недвижимости



Физические факторы



- экология;

- географические;

- геологические;

- геодезические;

- топографические;

- природные ресурсы;

- сейсмические;

- технологические решения в области землепользования.

Социальные факторы



- свободное время;

- уровень образования и культуры населения, потребности;

- структура населения

- семейность;

- плотность заселения;

- демографические.

Экономические факторы



- налоги в области недвижимости;

- финансирование строительства и реконструкции;

- предложение;

- спрос;

- обеспеченность населения объектами общественного назначения;

- уровень жизни населения;

- состояние и перспективы строительства;

- рынок недвижимости.

Политические факторы или административные



- законодательство об ипотеке;
- налоговое законодательство;
- законы о собственности;
- законы об операциях с недвижимостью;
- законы в области экологии;
- зонирование территорий;
- закон о залоге;
- законодательство в области строительства;
- закон о кредитной политике;
- кадастры;
- лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности;
- политическая стабильность.

Перечислите какие поправки при
корректировки на недвижимость вы знаете?



Поправки при корректировке на оцениваемую недвижимость

- ▶ поправка на передаваемые права собственности на недвижимость;
- ▶ поправка на условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости;
- ▶ поправка на условия продаж;
- ▶ поправка на динамику сделки на рынке;

Поправки при корректировки на оцениваемую недвижимость

- ▶ поправка на время продажи;
- ▶ поправка на местоположение;
- ▶ поправка на время продажи;
- ▶ поправка на конструктивные характеристики;
- ▶ поправка на этаж;
- ▶ поправка на физический износ;
- ▶ поправка на масштаб;

Тема: Формирование рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом



Целью занятия является: расчёт стоимости недвижимости
сравнительным подходом



При экспертном определении поправочных коэффициентов используются весовые коэффициенты следующего характера:

- если объект-аналог лучше оцениваемого объекта, его стоимость необходимо уменьшать на коэффициент от 1 до 0;
- если объект-аналог хуже оцениваемого объекта, его стоимость необходимо увеличивать на коэффициент от 1 до 2.

Нормативные сроки эксплуатации жилых домов массовой постройки

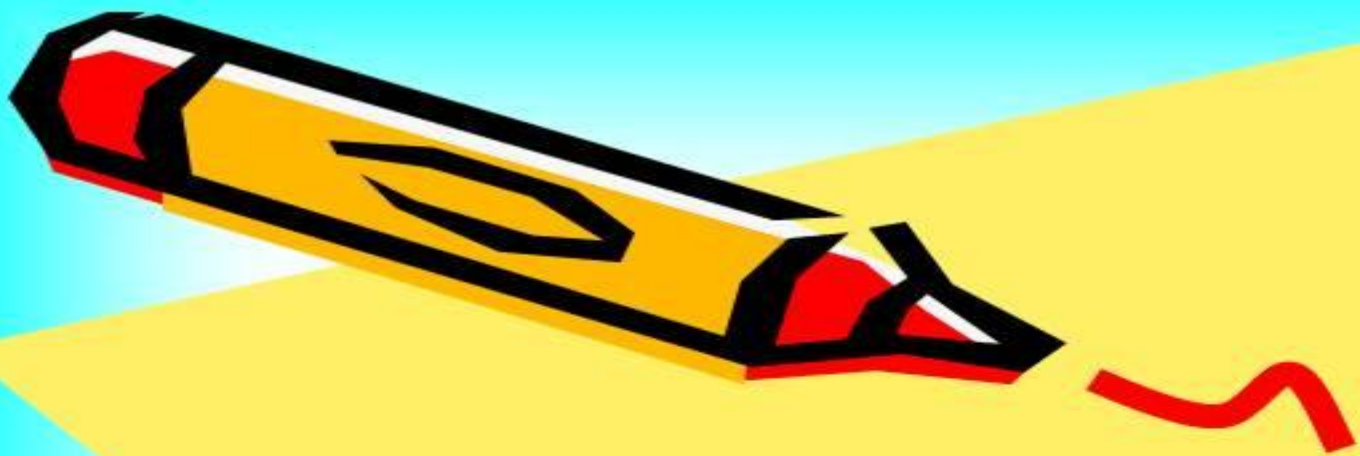
Тип дома	время постройки	срок эксплуатации
Сталинские довоенные	1930-40	125
Сталинские послевоенные	1945-55	150
«Хрущевки» панельные	1955-70	50
Кирпичные пятиэтажки	1955-70	100
Панельные и блочные 9-16-ти этажные	1965-80	100
Кирпичные и монолитные	1980-98	125-150
Панельные	1980-98	100-120
Современные кирпичные и монолитные	2000 и выше	150 - 180
Современные панельные	2000 и выше	120 - 150

Подведение итогов урока



Отвечу на Ваши вопросы!





Всем огромное
спасибо за внимание!

