

Государственное бюджетное профессиональное
образовательное учреждение Псковской области
Псковский агротехнический колледж

Тема дипломной работы: Принципы оценки
недвижимости, примеры использования в оценке

Половникова Марина Николаевна

Актуальность этой работы заключается в том, что на сегодняшний день появляется все большая необходимость в компетентной и объективной оценке стоимости недвижимости.

Цель работы – Использование и определение основных принципов, заложенных в оценочную деятельность.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

1. Выявить принципы на которых основывается оценка недвижимости;
2. Исследовать принципы на примере единичной оценки недвижимости;
3. Определить рыночную стоимость объекта оценки в рамках трех подходов (затратного, сравнительного, доходного).

Объект исследования – деятельность оценки недвижимости.

Предмет исследования – принципы на которых основывается оценка недвижимости.

Схема №1 Принцип оценки недвижимости

**1. С позиции
потенциального
собственника**

**Полезность
Замещения
Ожидания**

**2. Связанны с
землей, зданиями и
сооружениями**

**Остаточная продуктивность,
вклады, возрастающая и
уменьшающаяся отдача,
сбалансированность,
экономический размер,
экономическое разделение**

**3. Обусловлены
рыночной средой**

**Зависимость
Соответствие
Предложение и спроса
Конкуренция
Изменения**

4. Лучшее и наиболее эффективное использование

Принципы, основанные на представлениях потенциального собственника

- ▶ **Принцип полезности** - означает, что чем больше объект недвижимости способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость.
- ▶ **Принцип замещения** - означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой.
- ▶ **Принцип ожидания** - определяется тем, какой доход (с учетом величины и сроков получения) или какие выгоды и удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник.

Принципы, связанные с землей и её освоением

- ▶ **Принцип остаточной продуктивности** – это принцип, согласно которому чистый доход приписывается земле лишь после того, как оплачено привлечение остальных факторов производства.
- ▶ **Принцип вклада** - показывает насколько дополнительное вложение средств в улучшения объекта недвижимости (земельного участка) увеличивает его стоимость.
- ▶ **Принцип изменяющейся продуктивности** - улучшения целесообразны до тех пор, пока прирост стоимости объекта не сравняется с затратами на добавляемые улучшения.
- ▶ **Принцип сбалансированности** - любому типу землепользования соответствуют оптимальные суммы различных факторов производства, при сочетании которых достигается максимальная стоимость земли.
- ▶ **Принцип экономического размера** - предусматривает существование определенного размера земли, необходимого для достижения оптимального масштаба землепользования
- ▶ **Принцип экономического разделения** - означает, что физические элементы недвижимости и имущественные права на них можно разделять и соединять таким образом, чтобы достичь максимальной стоимости объекта.

Пример принципа изменяющейся продуктивности

Таблица №1 Расчет прибыли для застройки различной плотности.

Число домов	Прибыль на дом (в долл.)	Общая прибыль (в долл.)
0	0	0
1	10000	10000
2	15000	30000
3	12000	36000
4	10000	40000
5	8000	40000
6	6000	36000
7	4000	28000

Принципы, связанные с рыночной средой

- ▶ **Принцип зависимости** - гласит, что стоимость конкретного объекта недвижимости подвержена влиянию и сама влияет на природу и величину стоимости других объектов в районе его расположения.
- ▶ **Принцип соответствия** - определяет, в какой степени архитектурный стиль, уровни удобств и услуг, предлагаемых застройкой земли, отвечают потребностям и ожиданиям рынка.
- ▶ **Принцип спроса и предложения** - означает, что цена недвижимости изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения.
- ▶ **Принцип конкуренции** - обострение конкуренции приведет к росту предложения данного вида недвижимости в районе.
- ▶ **Принцип изменения** - стоимость объектов недвижимости обычно не остается постоянной, но меняется с течением времени.

Принцип лучшего и наиболее эффективного использования

Четвертая группа принципов оценки (ЛНЭИ) означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

ЛНЭИ может развиваться с течением времени под влиянием рыночных стандартов и внешних изменений. Если недавно около земельного участка пролегла автострада, то его наилучшим использованием может стать строительство заправочной станции, пункта быстрого питания или автосервиса.

На практике принцип ЛНЭИ является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине.

Исследование принципов на примере оценки объекта в г. Печоры Псковской области

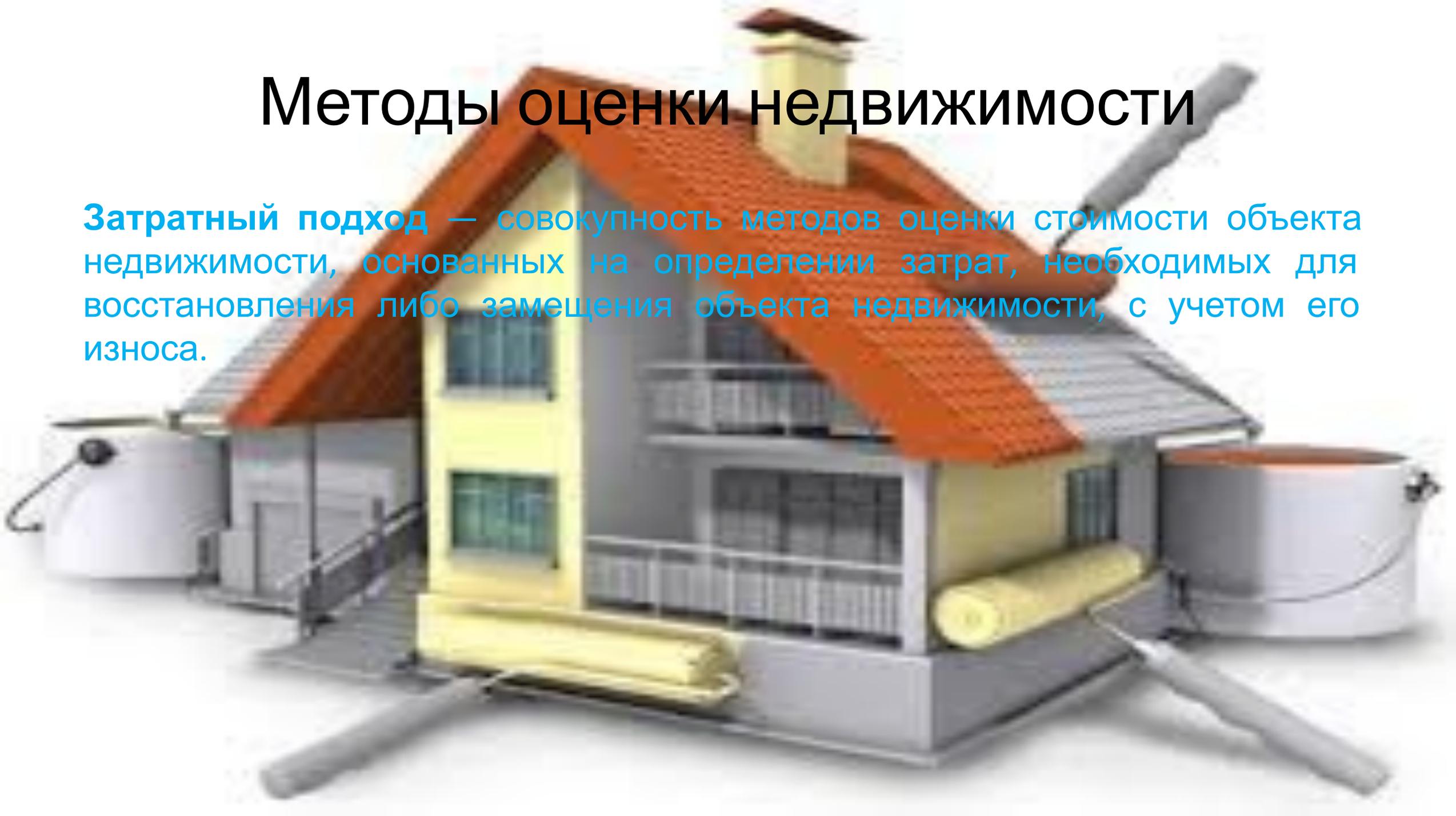
Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или систем, отделка или прочее)
1	2
1.Наружные стены(материал)	панельные
2.Перегородки(материал)	железобетон
3.Перекрытия(материал)	железобетон
4.Полы:	
а)в жилых комнатах	линолеум
б)в кухне	линолеум
в)в ванной	Керамическая плитка
г)в других помещениях квартиры	линолеум
6.Проемы	
оконные	евро
дверные	простые, металлическая
7.Отделка стен:	
а)в жилых комнатах	обои
б)в кухне	керамическая плитка
в)в ванной	керамическая плитка
г)в других помещениях квартиры	обои
8.Отделка потолков:	
а)в жилых комнатах	подвесной
б)в кухне	подвесной
в)в ванной	подвесной
г)в других помещениях квартиры	подвесной
9.Вид отопления	газовая колонка
10.Наличие:	центральное
а)водоснабжения	
б)электроснабжения(тип проводки)	скрытая
в)канализации	центральная
г)горячего водоснабжения	Собственное (газовая колонка)
д)ванн или душа, сауны или бассейна	ванна
е)лоджий или балкона	нет
ж)телефона	нет
з)радио	нет
и)лифта	нет
к)мусоропровода	нет

Таблица № 5 Описание оцениваемого объекта недвижимости



Методы оценки недвижимости

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта недвижимости, с учетом его износа.



Вид затрат	Количество Единиц	Цена (Руб.)	Стоимость (руб.)
Стоимость работ косметического ремонта	58,8	2000	1117600
Стоимость материала	58,8	2000	117600
Стоимость межкомнатных дверей	4	5000	20000
Стоимость входной двери (металлической)	1	15000	15000
Оконные блоки	4	9000	36000
Ванная	1	8000	8000
Унитаз	1	5000	5000
Итого	319200 руб.		

$58,8 * 32947 - 1201115,83 + 319200 = 1520315,80$ (5)

Стоимость затратным подходом составила: 1520315,80 (руб.)



Методы оценки недвижимости

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



Показатели характеристики	Оцениваемый объект	АНАЛОГ 1	АНАЛОГ 2	АНАЛОГ 3
1.Стоимость		1400000	850000	1150000
S общ	58,8 кв.м	52 кв.м	38 кв.м	50 кв.м
2.Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
3.Условия финансирования	безналичный расчёт	безналичный расчёт	безналичный расчёт	безналичный расчёт
Этажи	1/2	2/5	1/2	2/2
Кухня	8 кв.м	-	-	6 кв.м
Балкон /лоджия	нет	двойной балкон	нет	нет
Ремонт Двери	требуется металлические	улучшенный металл	требуется дерево	требуется металлические
Стены	железобетон	железобетон	кирпичные	железобетон
:Ремонт Полы	требуется линолеум	улучшенный линолеум	требуется дерево	улучшенный линолеум
Потолки	Подвесной	Меловой	Дерево	Натяжной
Ванна/душевая кабинка	2,5 м ванна	2,5 м ванна	2,7 нет	2,5 м Душевая кабинка
Телефон Санузел	нет совмещенный	нет отдельный	нет Один туалет	нет совмещенный
Мусоропровод Вид отопления	нет Газовая колонка	нет центральное	нет печное	нет Газовая колонка
Водоснабжение Горячее водоснабжение	центральное собственное	центральное центральное	центральное нет	центральное нет
Электроснабжение	центральное	центральное	центральное	центральное
Канализация	центральная	центральная	центральная	центральная
Жилых комнат	2	2	2	2
Местоположение удалённость	центр	Удалённость от центра 2,5 км.	центр	центр



№ п/п	Факторы	Об. мед.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Стоимость общей площади (цена 1 м ²)	23033 р.	26923 р.	22368 р.	23000 р.
2	Условия финансирования	₽ б/н	₽ б/н	₽ б/н	₽ б/н
3	Право	собст.	собст.	собст.	собст.
4	Условия продажи	-	-	-	-
5	Время продажи	01.02. 2018	в течении месяца +5% 28269,15 р.	7 дней +5% 23486,4 р.	В течении месяца +5% 24150 р.
6	Место положения, удаленность		-5% 26855,7 р.	- 23486,4 р.	- 24150 р.
7	Стены	панельн.	панельн. 25512,25 Р.	Кирпич -5% 22312,08 Р.	панельн. 24150 Р.
8	Этажи	1	2/5 -5% 25512,25 р.	1/2 23312,08 р.	2/2 24150 р,
9	Балкон/лоджия	Нет	Есть -6% 23981,28 р.	нет	нет
10	Кухня	8 м ²	-	-	+5% 25357,5
11	Санузел	совмещ.	Разд. -5% 22782 р.	Туалет +5% 23427,7 р.	совмещ.
12	Окна	Евро	Евро	-	Евро
13	Состояние	Требуется ремонта	Улучшенное – - 10% 21583 р.	Требуется ремонта	Хорошее -5% 24090
14	Итого	25510 р.	21583 р.	23427,7 р.	24090 р.

Средняя откорректированная цена 1 кв.

м.-(21583+23427,7+24090):3=23033,56 рублей (1)

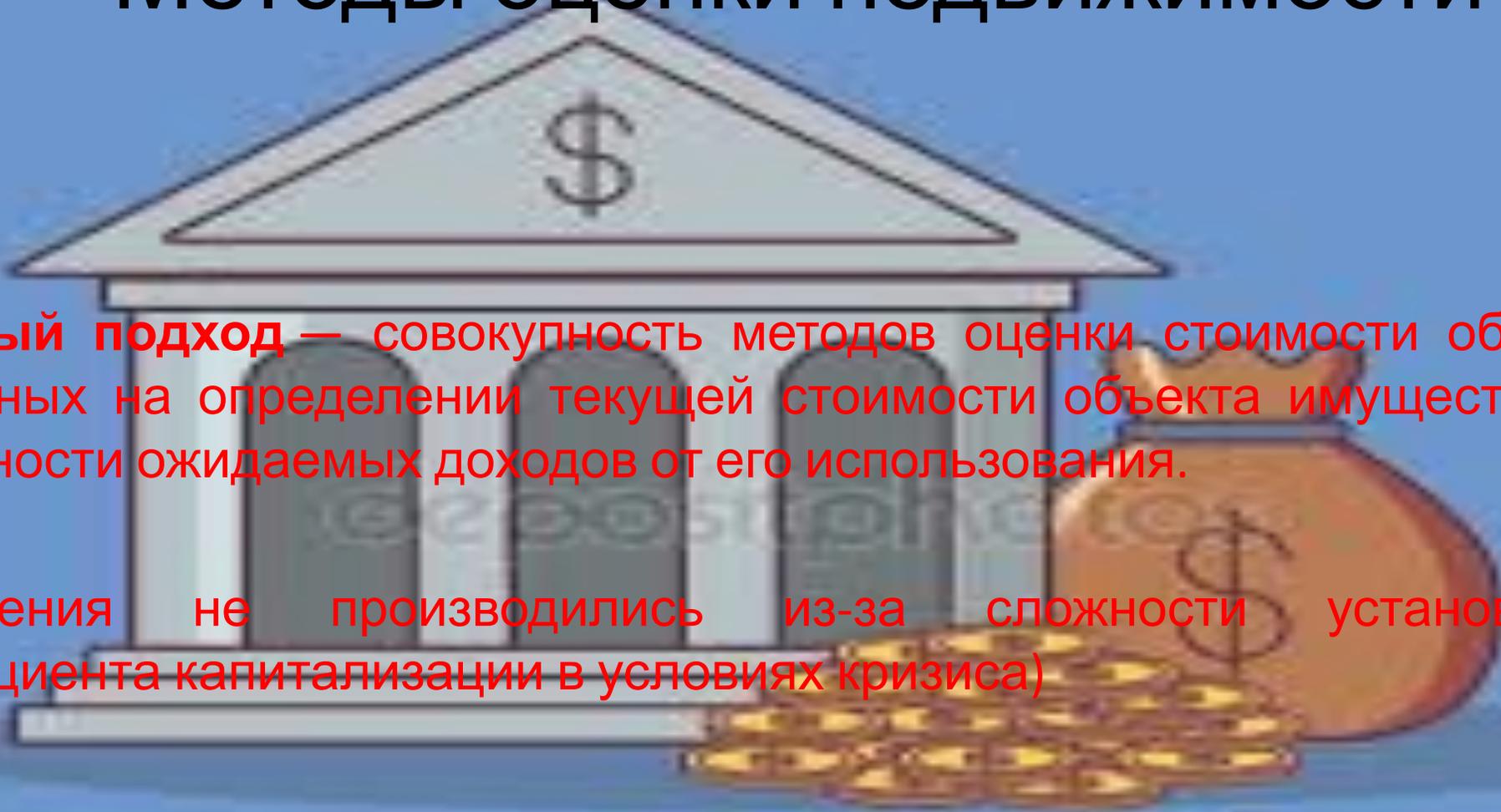
Соответственно стоимость сравнительным подходом, оцениваемой квартиры составит 58,8*23033,56=1354373,32 рублей (2)



Методы оценки недвижимости

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении текущей стоимости объекта имущества как совокупности ожидаемых доходов от его использования.

(Вычисления не производились из-за сложности установления коэффициента капитализации в условиях кризиса)



Заключение

Оценка- сложный процесс, требующий понимание принципов, факторов и методов оценки недвижимости. В основе теории оценки лежат принципы.

На основе проведённых исследований, на примере оценки жилой недвижимости в г. Печоры можно сделать следующие **ВЫВОДЫ**:

1. Основными и решающими принципами явились принципы, обусловленные действием рыночной среды из которых принцип спроса и предложения был лидирующим вторичным по значимости принцип конкуренции.
2. Из принципов с позиции потенциального собственника решающие принципы полезности и ожидания
3. Из принципов, обусловленных процессом эксплуатации не было особо решающих принципов

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

ПОСТАВТЕ ХОРОШУЮ ОЦЕНКУ, ПОЖАЛУЙСТА

