

# Определение рыночной стоимости объекта недвижимости на примере одноэтажного бревенчатого дома, расположенного по адресу: РБ, МР Караидельский район, село Караидель, улица Лесная, дом 58

Выполнила: студентка 3 курса группы № 38А

АНПОО «Бирский кооперативный техникум»

Валиуллина Алсу Галимовна

Преподаватель: Мусина Гузель Январисовна

# ВВЕДЕНИЕ

Актуальность кадастровой стоимости необходима для вычисления суммы налога на недвижимость, подсчета суммы налога в случае купли-продажи (аренды, обмена жилья), оформления права наследования на жилье, определения цены при обмене данного объекта на эквивалентный, оформления договора дарения на недвижимость.

Чтобы узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости, нужно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости. Запрос можно сделать в МФЦ, на сайте Росреестра.

Рыночная стоимость определяется при отчуждении имущества для государственных нужд, при установлении стоимости объекта залога (в том числе при ипотеке), при рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости с целью ее уменьшения, при установлении стоимости имущества должника-банкрота.

Цель курсовой работы: определить рыночную стоимость объекта недвижимости.  
Из данной цели вытекают следующие задачи:

- определить рыночную стоимость объекта недвижимости;
- выявить в чем заключается оценка рыночной стоимости объекта недвижимости;
- определить какие факторы влияют на рыночную стоимость объекта недвижимости;
- выяснить как влияет расположение объекта недвижимости на его рыночную стоимость;
- описать объект изучения, расположенного по адресу Республика Башкортостан, МР Караидельский район, село Караидель, улица Лесная, дом 58.
- определить для чего нужен доходный подход к определению рыночной стоимости недвижимости;
- определить для чего нужен затратный подход к определению рыночной стоимости недвижимости;
- выяснить для чего нужен сравнительный подход к определению рыночной стоимости недвижимости;
- определить, как согласовываются результаты оценки объекта.

Предметом изучения данной курсовой работы является - особенности определения стоимости недвижимости затратным методом.

Объект изучения - одноэтажный бревенчатый дом, расположенный по адресу: РБ, МР Караидельский район, село Караидель, улица Лесная, дом 58.

Структура данной курсовой работы включает в себя введение, две главы, заключение, список использованных источников и приложения

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Рыночная стоимость объекта оценки определяется независимым оценщиком, который должен являться членом саморегулируемой организации и застраховать риск наступления своей гражданской ответственности. Свою деятельность оценщик может осуществлять только по тем направлениям оценочной деятельности, которые предусмотрены в его квалификационном аттестате.

Основанием для проведения оценки является договор о проведении оценки объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор. Договор представлен на рис. 1.

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании судебного решения или решения уполномоченного органа.

Договор № \_\_\_\_\_  
оказания услуг по проведению оценки  
стоимости недвижимого имущества

«\_\_» \_\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_ (наименование или Ф.И.О.), именуем\_\_\_ в дальнейшем  
«Заказчик», в лице \_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О.), действующ\_\_\_ на  
основании \_\_\_\_\_ (документ, подтверждающий полномочия), с одной  
стороны и

\_\_\_\_\_ (наименование или Ф.И.О.), именуем\_\_\_ в дальнейшем  
«Исполнитель», в лице \_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О.), действующ\_\_\_ на  
основании \_\_\_\_\_ (документ, подтверждающий полномочия), с другой  
стороны

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим Договором Исполнитель принимает на себя обязательство по оказанию услуг по проведению оценки стоимости недвижимого имущества (квартиры) (далее – Услуги), а Заказчик обязуется принять и оплатить Услуги Исполнителя.

1.2. Оценщик, оказывающий Услуги в рамках настоящего Договора, – \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.) является членом \_\_\_\_\_ (наименование

Рис. 1 Образец договора о проведении оценки объектов

Требования к порядку проведения оценки определяются стандартами оценочной деятельности. При этом используются следующие основные подходы к оценке:

- сравнительный, который основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (применяется, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов);
- доходный, который основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы);
- затратный, который основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания (применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки).

# Описание объекта изучения, расположенного по адресу Республика Башкортостан, г. Бирск, МР Караидельский район, село Караидель, улица Лесная, дом 58

Адрес объекта: Россия, Республика Башкортостан, МР Караидельский район, село Караидель, улица Лесная, дом 58.

Дом расположен в селе Караидель, представлен на рис. 2. Объект представляет собой жилой одноэтажный дом из бревна, площадь которого равна 73, 4 кв. м, земельный участок 16, 38 соток. Проведено отопление, электричество.



Рис. 2 Расположение дома

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате анализа первой задачи было определено, что рыночная стоимость объекта оценки устанавливается независимым оценщиком, который должен быть членом саморегулируемой организации и иметь страхование от возможности гражданской ответственности.

При рассмотрении второй задачи было выявлено, что процедура оценки позволяет точно определить текущую стоимость недвижимости. Она используется для расчета налоговой базы, оценки инвестиционной привлекательности объекта, получения кредита или установления адекватной рыночной цены.

Рассмотрев третью задачу, можно определить основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости:

- расположение;
- спрос и предложение;
- энергоэффективность.

В четвертой задаче были выявлены основные ошибки, возникающие при определении рыночной стоимости объекта недвижимости:

- методологические ошибки;
- технические ошибки;
- искажение данных об объекте недвижимости.

В пятой задаче было выяснено, что сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта с идентичными или аналогичными объектами. Применение соответствующих формул позволило определить рыночную стоимость объекта недвижимости равной 480 000 рублей.

При рассмотрении шестой задачи выяснилось, что доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на прогнозируемых будущих денежных потоках от использования объекта. Также был рассчитан доход от аренды, который определяется как произведение площади дома, ставки аренды и количества месяцев. Результат составляет 528 480 рублей в год.

Затем был рассчитан чистый доход, который определяется как разница между доходом от аренды и расходами. Результат составляет 484 032 рубля в год.

Путем применения соответствующих формул рыночная стоимость объекта недвижимости была оценена в 6 050 400 рублей.

По результатам анализа седьмой задачи установлено, что затратный подход представляет собой набор методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замены объекта оценки с учетом его износа и/или износа его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рыночная стоимость объекта в затратном подходе определена путем учета снижения его полной стоимости замещения на сумму уже претерпевшего износа. Формула:

$$PC = PCЗ \times (1 - И) = 850\,000 \times (1 - 0.388) = 850\,000 \times 0.612 = 520\,200 \text{ рублей.}$$

Также было определено, что стоимость земельного участка равна оценочной стоимости построек на нем минус затраты на восстановление построек. Стоимость земельного участка составляет 255 135 рублей.

При рассмотрении восьмой задачи, мы выяснили, что адрес объекта: Россия, Республика Башкортостан, МР Караидельский район, село Караидель, улица Лесная, дом 58.

Дом расположен в селе Караидель. Объект на данный момент представляет собой: жилой одноэтажный дом из бревна площадью 73, 4 кв м., проведены отопление и электричество.

В результате рассмотрения девятой задачи, мы определили, что рекомендуется использование нескольких подходов и методов, особенно когда недостаточно фактических или наблюдаемых исходных данных для одного метода для получения обоснованного вывода.

Согласование результатов, полученных различными подходами, проводится по формуле:

$$C_{\text{итог}} = C_{\text{д}} * K_1 + C_{\text{с}} * K_2 + C_3 * K_3.$$

Таким образом, итоговая стоимость объекта оценки ( $C_{\text{итог}}$ ) составляет 2 711 040 рублей.

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**