

Исследование этапов
определения рыночной стоимости
помещения (г.Крымск ул.
Адагумская д.169 .кв.60)

Презентационный
материал проверила:
Лушко С.Ф

Презентационный материал
разработал студент: гр. 35-
зк
Кравченко А. С.

Цель работы –является изучение теоретических, правовых и методических аспектов технологий проведения оценки недвижимости

Задачи:

- ✓ **определить виды стоимости оценки недвижимости;**
- ✓ **выявить этапы оценки различных видов объектов недвижимости особенности;**
- ✓ **охарактеризовать отчет об оценки;**
- ✓ **описать объект оценки;**
- ✓ **провести анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта оценки;**
- ✓ **определить рыночную стоимости объекта оценки.**

Объект исследования в данной дипломной работе является жилой дом расположенный по адресу: Краснодарский край, кий г. Крымск ул. Адагумская д.139 кв.60

Рыночная стоимость объекта недвижимости - расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести. То есть, это наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на открытом рынке в условиях конкуренции.

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости. Ввиду того, что цена в любой реальной и предполагаемой сделке определенным образом связана со стоимостью объекта недвижимости, часто этот термин используется как синоним стоимости в обмене.

В соответствии с действующими российскими стандартами оценки можно использовать следующие ВИДЫ СТОИМОСТИ:

- ✓ - рыночная стоимость;
- ✓ - стоимость объекта оценки с ограниченным рынком;
- ✓ - стоимость замещения;
- ✓ - стоимость воспроизводства;
- ✓ - стоимость при существующем использовании;
- ✓ - стоимость для целей налогообложения;
- ✓ - инвестиционная стоимость;
- ✓ - ликвидационная стоимость;
- ✓ - утилизационная стоимость.



Процесс оценки рыночной стоимости недвижимости включает систему последовательных действий оценщика – от постановки задания на оценку, до передачи заказчику подготовленного в письменной форме отчета об оценке содержащего объект недвижимости, выраженной в денежных единицах.

Основная цель оценки недвижимости — определение рыночной стоимости объекта и согласование результатов с заказчиком. Постановка задания на оценку в соответствии с типом недвижимости и последующим применением результатов оценки определяет требования к информационному обеспечению и обработке данных.

Схематично этапы оценки недвижимости включают:

- Постановку задания на оценку;
- Сбор информации и предварительный анализ данных;
- Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости;
- Выбор уместных методов оценки и их применение;
- Согласование предварительных результатов оценки и выведение итоговой стоимости;
- . Подготовку отчета об оценке и его согласование с заказчиком



Подходы к оценке недвижимости

Сравнительный подход определяет стоимость оцениваемой недвижимости на основе рыночных цен недавно проданных схожих объектов недвижимости, скорректированных на выявленные различия.

Затратный подход определяет стоимость недвижимости как сумму затрат в текущих ценах на приобретение земельного участка и восстановление зданий и сооружений, скорректированных на их износ.

Доходный подход оценивает стоимость на основе способности недвижимости генерировать текущий доход и изменения стоимости объекта со временем, а также связанного с данным объектом инвестиционного риска

Объект оценки представляет собой
домовладение расположенное по адресу: РФ,
Краснодарский край, Крымск ул. Адагумская
д.139кв.60

Объект оценки оснащен коммуникациями:

- отопление (индивидуальное)
- газоснабжение
- электричество
- холодное и горячее водоснабжение

На момент проведения осмотра объект оценки
находился в хорошем техническом и
санитарном состоянии, эксплуатировался по
назначению в качестве жилого помещения в
цепях проживания

Сравнительный подход (рыночный) - основан на принципе замещения: рациональный покупатель не заплатит за данный объект недвижимости больше, чем ему обойдется алогичный другой объект с подобными полезными свойствами

Таблица Информация по сделкам купли-продажи

| Характеристики | Объект оценки | Объекты аналоги | | |
|--------------------------------|--|--|--|---------------------------------------|
| | | 1 | 2 | 3 |
| Переданные права собственности | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Цена продажи | Определяется | 4300000 | 4 500 000 | 5500000 |
| Местоположение | Крымск ул. Адагумская улица, 139 кв.60 | Крымск ул. Адагумская улица, 139 кв.52 | Крымск ул. Адагумская улица, 139 кв.16 | Крымск ул. Адагумская улица, 155кв.43 |

О доме

| | |
|-------------------|----------------|
| Год постройки | 1988 |
| Материал стен | Панельный |
| Серия дома | 1-панельный |
| Количество этажей | 9 |
| Лифт | Есть |
| Тип перекрытий | Железобетонный |



[Подробнее о доме](#)

Расположение

Продаётся 3-комн. квартира, 62.8 м²

5 500 000 ₽

87 579 ₽/м²

или предложите свою цену

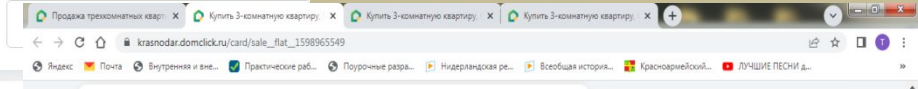


Лариса Крупская
На Домклик меньше месяца



АН "Маркет-Юг"

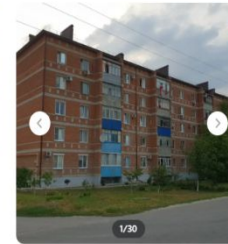
[Показать телефон](#)



О доме

Рейтинг дома ★ 3,6

| | |
|-------------------|----------------|
| Год постройки | 1985 |
| Материал стен | Кирпичный |
| Количество этажей | 5 |
| Лифт | Нет |
| Тип перекрытий | Железобетонный |
| Тип фундамента | Ленточный |



[Подробнее о доме](#)

Продаётся 3-комн. квартира, 62.9 м²

4 500 000 ₽

71 542 ₽/м²

или предложите свою цену

Анна Жогленко
124 объявления
На Домклик 1 год 2 мес.

Агентство недвижимости "Империя Юг"

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Расположение

Краснодарский край, Крымск, Адагумская улица, 139

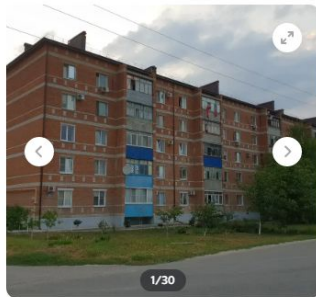
Мы используем файлы cookie. [Подробнее](#)

[Принять](#)

О доме

Рейтинг дома ★ 3,6

| | |
|-------------------|----------------|
| Год постройки | 1985 |
| Материал стен | Кирпичный |
| Количество этажей | 5 |
| Лифт | Нет |
| Тип перекрытий | Железобетонный |
| Тип фундамента | Ленточный |



[Подробнее о доме](#)

Продаётся 3-комн. квартира, 62.9 м²

4 300 000 ₽

68 362 ₽/м²

или предложите свою цену



Наталья Бабич ✓
112 объявлений
На Домклик 6 лет 10 мес.



АН "Маркет-Юг"

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Расположение

Краснодарский край, Крымск, Адагумская улица, 139



Сравнить



Поделиться



Избранное

[Принять](#)

Таблица Расчет согласования скорректированных цен.

| Характеристики | Оцениваемый объект | Объекты-аналоги | | |
|-------------------------------|--------------------|--|---------|-----------|
| | | 1 | 2 | 3 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Скорректированная цена, руб. | | 3930200 | 4113000 | 4975724,6 |
| Количество внесенных поправок | | 1 | 1 | 3 |
| Удельный вес значения | | 0,42 | 0,42 | 0,16 |
| Средневзвешенная цена, руб. | | $1650684+1727460+796115,93=4174259,93$ | | |

Вывод: рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная методом сравнения продажи равна 4174259,93 рублей (четыре миллиона сто семьдесят четыре тысячи двести пятьдесят девять рублей девяносто три копейки).

В затратном подходе предполагается, что затраты необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или для воспроизведения его потребительских свойств соответствующих рыночной стоимости этого объекта.

Своспр.д.= $156 \times 28,5 \times 0,97 \times 1,06 = 4571,37$ руб. (в ценах 1969 года)

Чтобы перевести цены в 2023 год используются коэффициенты:

Своспр $4571,37 \times 1,2 \times 1,04 \times 1,59 \times 1,35 \times 7,79 \times 5,39 = 514184,23$ руб.

По таблице физического износа здания составляет 20 %. Функциональный и внешний износы равны 0.

Таким образом, совокупный износ составляет 20%, в денежном выражении составит:

$$514184,23 \times 20\% = 102836,84 \text{руб.}$$

Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом

Пользуясь базовой формулой затратного подхода к оценке, стоимости объекта недвижимости определяем стоимость недвижимости:

$$V = 514184,23 - 102836,84 = 411347,39 \text{руб.}$$

Вывод: стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом равна 411347,39руб.(четыреста одиннадцать тысяч триста сорок семь рублей тридцать девять копеек)

Таблица Согласование результатов

| п/п | Подход к оценке | Полученный результат, полученный при использовании данного подхода к оценке | Вес каждого подхода в окончательной величине стоимости, % | Стоимость каждого используемого подхода при определении рыночной стоимости |
|-----|-----------------|---|---|--|
| 1 | Затратный | 411347,39 | 20 | 82269,47 |
| 2 | Сравнительный | 4174259,93 | 80 | 3339407,94 |
| 3 | Доходный | Мотивированный отказ | | |
| | Итого: | | 100 | 3421677,41 |

Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости составляет 3421677,41 руб. (три миллиона четыреста двадцать одна тысяча шестьсот семьдесят семь рублей сорок одна копейки).

СПАСИБО ЗА
ВНИМАНИЕ