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 объекта 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 оценки недвижимости

Сравнительный подход определяет стоимость оцениваемой не движимости 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 целях проживания

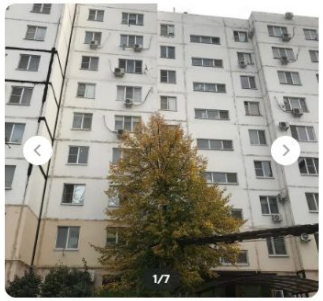
Сравнительный подход (рыночный) - основан на принципе замещения: рациональный покупатель не заплатит за данный объект недвижимости больше, чем ему обойдется алогичный другой объект с подобными полезными свойствами

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 ₽

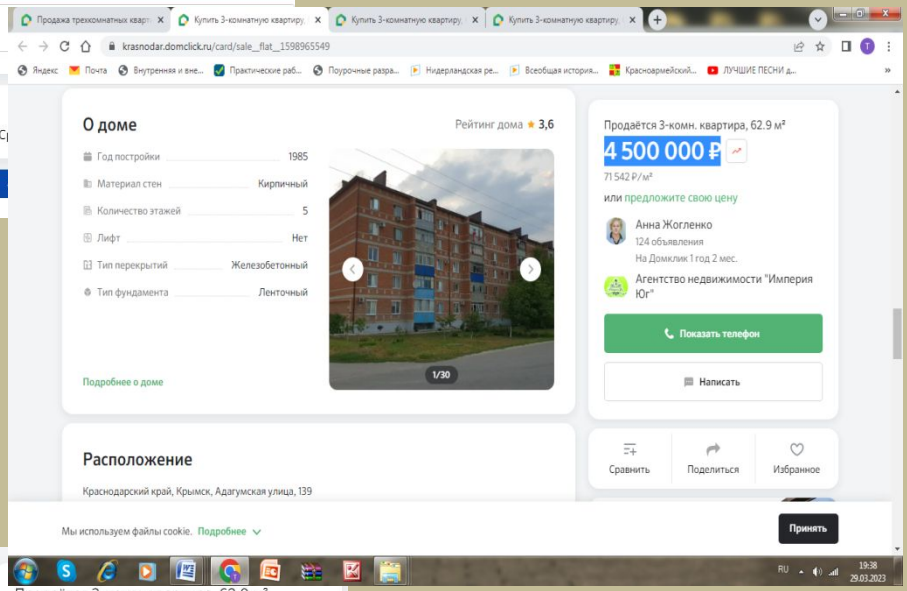
87 579 ₽/м²

или предложите свою цену

Лариса Крупская
На Домклик меньше месяца

АН "Маркет-Юг"

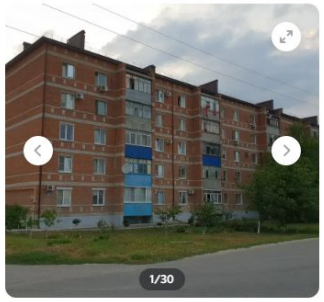
Показать телефон



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

Расположение

Краснодарский край, Крымск, Адагумская улица, 139

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

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.= 156×28,5×0,97 ×1,06=4571,37руб. (в ценах 1969 года)

Чтобы перевести цены в 2023 год используются коэффициенты:

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

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× 20%= 102836,84руб.

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= 411347,39руб.

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