

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра «Экономика природопользования и кадастра»

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ
ДИСЦИПЛИНЕ
«ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»
ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО НАПРАВЛЕНИЮ ПОДГОТОВКИ
21.04.02 «ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ»,
ПРОГРАММА ПОДГОТОВКИ «ГОРОДСКОЙ КАДАСТР»,
ФОРМА ОБУЧЕНИЯ – ЗАОЧНАЯ

Ростов-на-Дону

ДГТУ

2019

УДК 332.62

Составитель: О.Ю. Шевченко

Методические указания по дисциплине «Оценка недвижимости» для обучающихся по направлению подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры», программа подготовки «Городской кадастр», форма обучения – заочная – Ростов н/Д: Дон. гос. техн. ун-т, 2019. – 49 с.

Содержит указания к выполнению контрольной работы, вопросы к промежуточной аттестации.

УДК 332.62

Печатается по решению редакционно-издательского совета Донского государственного технического университета

Ответственный за выпуск зав. каф. «Экономика природопользования и кадастра», к.э.н., доцент Шевченко О.Ю.

В печать ____ . ____ 20 ____ г.
Формат 60×84/16. Объем 1,2 усл. п. л.
Тираж 50 экз. Заказ № ____.

Издательский центр ДГТУ
Адрес университета и полиграфического предприятия:
344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1

©Донской государственный
технический университет, 2019

1 Методические указания к выполнению контрольной работы

Контрольная работа должна быть напечатана и сшита в папку. *К печатной версии контрольной работы должна быть приложена ее электронная версия в формате .doc.*

Студент не может менять последовательность заданий контрольной работы.

Вариант контрольной работы выбирается по последней цифре номера зачетной книжки. Вариант 10 соответствует цифре 0 (последней) номера зачетной книжки.

Варианты для выполнения контрольной работы представлены в приложениях А-К.

В конце контрольной работы обязательно должен быть перечень использованной литературы, согласно установленным нормам.

Прежде чем приступить к ответам на вопросы практического задания необходимо осуществить сбор, накопление и изучение научной и учебной литературы, нормативных документов, материалов, опубликованных в периодической печати, и т.п. Главной целью этого этапа является научно-информационная деятельность студента, то есть составление библиографии, целенаправленный подбор, систематизация и анализ соответствующего материала, и его глубокое изучение. Для этого необходимо владеть знаниями современной библиографии и иметь навыки:

- работы с указателями, каталогами, обзорами и т.д.;
- пользования справочными системами типа «Гарант», «Консультант» и другими информационно-справочными системами;
- поиска информации в сети Интернет;
- работы с научной и учебной книгой (литературой);
- поиск необходимой информации целесообразно вести по нескольким направлениям путем ознакомления;
 - с нормативно-правовыми документами;
 - со справочной литературой, энциклопедиями, справочниками, словарями и т.п.;
 - с основными фундаментальными источниками по теме (монографии, учебники, реферативные и периодические научные издания по теме и т.д.).

Изучение подобранной литературы целесообразно проводить в два этапа.

В процессе первого, предварительного, прочтения литературного источника необходимо, прежде всего, понять сущность работы в целом, что предполагает выделение ведущей идеи и основных подходов к ее реализации.

При более глубоком изучении литературного источника следует определить ценность фактического материала, отобрать факты. Очень важно понять ход рассуждений автора, их взаимосвязь и логику. Повторное чтение может носить фрагментарный характер, когда пропускается хорошо известное, понятое при первом чтении или не имеющее отношение к теме.

Окончанием работы над литературным источником можно считать его конспектирование, а критерием усвоения - способность пересказать основную идею, объяснить ее и сопоставить с уже известными фактами теории и практики.

В зависимости от объема изучаемого источника и ценности его отдельных положений для исследователя используются разные формы записи, а иногда одновременно две-три.

Цитирование используется, когда необходимо точно воспроизвести определение какого-то понятия, процесса или явления, подкрепить или обосновать собственное утверждение, а также выразить критическое замечание в адрес автора.

Тезисы дают возможность лаконично изложить главные положения публикации в той последовательности, в которой они представлены в подлиннике. Требования лаконичности и точности изложения авторской мысли делают эту форму записи довольно сложной.

Конспект представляет собой изложение материала, публикации с описанием фактического материала, с его аргументацией, доказательствами, с анализом, обобщениями, выводами и подразделением текста на пункты и подпункты под их названиями. Такой конспект включает в себя цитаты и тезисы, а также может иметь таблицы, графики и рисунки.

После изучения научной и учебной литературы, других источников информации необходимо обобщить и систематизировать собранный фактический материал, дать ему объективную оценку и интерпретацию.

Контрольная работа должна иметь четкую, органичную структуру, которая включает в себя:

1. Титульный лист.
2. Содержание.
3. Анализ рынка объекта оценки.
 - 3.1 социально-экономическая ситуация в Российской Федерации.
 - 3.2. Краткая характеристика региона.
 - 3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.
 - 3.4 Обзор рынка объекта оценки.
 - 3.5. Анализ фактических данных о сделках (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект.
 - 3.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.
 - 3.7. Основные выводы по обзору рынка недвижимости.
- 4 Анализ объекта оценки и его окружения.
 - 4.1. Характеристика объекта оценки.
 - 4.2. Описание местоположения объекта оценки.
 - 4.3. Анализ наиболее эффективного использования.
- 5 Расчет стоимости объекта недвижимости.
 - 5.1 Определение стоимости объекта оценки.
 - 5.2. Согласование полученных результатов.
6. Список используемой литературы.
7. Приложения.

Руководитель консультирует студента в процессе подготовки контрольной работы, проверяет и определяет его уровень подготовки: достаточность объема, соблюдение требований по оформлению и дает заключение по этой работе. При несоблюдении студентом требований к уровню, содержанию и оформлению работы руководитель вправе вернуть его студенту для устранения недостатков и доработки. Критериями оценки работы являются:

- основательность разработки тем работы;
- полнота охвата относящихся к теме нормативных материалов и специальной литературы;
- творческий подход к написанию работы;
- эрудиция в освещении вопросов, свобода владения материалом;
- правильность и научное обоснование выводов;
- четкость и стиль изложения текста работы;
- аккуратность оформления работы.

Оригинальность текста контрольной работы должна быть не менее, чем 60 %, в противном случае контрольная работа не будет принята к проверке.

Допуском к экзамену является принятая руководителем контрольная работа.

2 Определение стоимости объекта недвижимости

Процесс оценки – последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости (см. рис. 1.1).



Рисунок 1.1 – Процедура определения стоимости объекта недвижимости

Согласно п. 24 ФСО № 1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При неиспользовании одного из подходов необходимо дать мотивированный отказ от использования того или иного подхода.

С появлением федерального стандарта оценки № 7 появилась и необходимость подробного проведения анализа рынка недвижимости при проведении оценки (см. рис. 1.2)

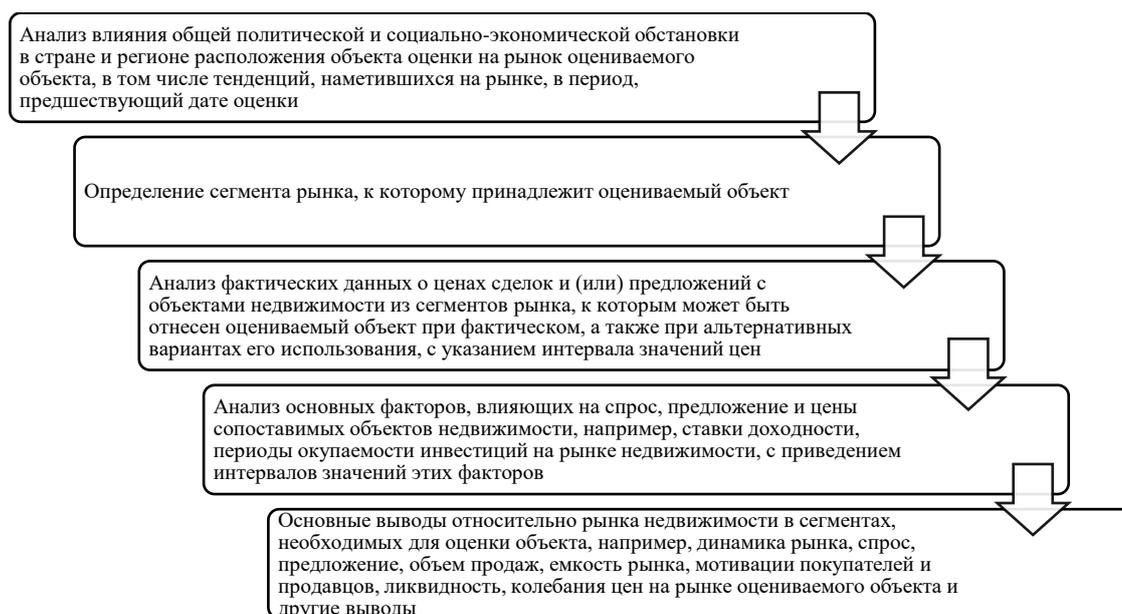


Рисунок 1.2 – Последовательность проведения анализа рынка недвижимости для целей оценки

Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта (см. рис. 1.3).

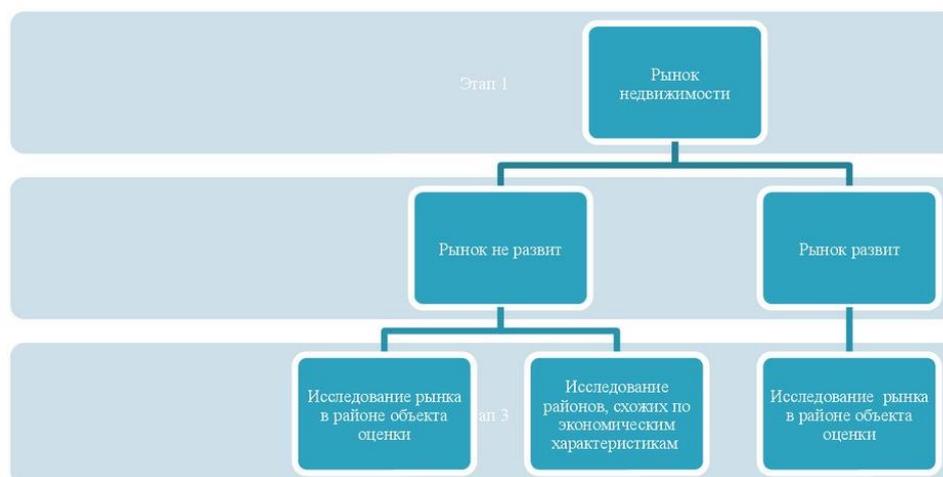


Рисунок 1.3 – Расширение ареала исследования при неразвитом рынке

В соответствии с пунктами 13-15 ФСО №7 «Оценка недвижимости» **наиболее эффективное использование** представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. В первую очередь рассматриваются законодательно разрешенные варианты, далее из них отбираются физически осуществимые и финансово реализуемые, а затем рассчитывается стоимость объекта недвижимости при различных вариантах использования (см. рис. 1.4).

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:



Многие существующие здания не являются наилучшим использованием земли как свободной, тем не менее существующее использование земли будет относиться к наилучшему и наиболее эффективному использованию объекта недвижимости. Сложившееся использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при ее оптимальном применении не превысит общую стоимость земли и построек при текущем использовании за вычетом затрат по сносу имеющихся сооружений. В последнем случае вариантом ЛНЗИ станет снос имеющихся строений.

Рисунок 1.4 – Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

В соответствии с пунктом 20 ФСО №7 «Оценка недвижимости» рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта.

При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования. В то же время на основе пункта 21 ФСО №7 «Оценка недвижимости» анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости основывается на анализе нормативно-правового регулирования различных вариантов использования, анализа рынка недвижимости и характеристик оцениваемого объекта. В соответствии с пунктами 17, 18 ФСО №7 «Оценка недвижимости» анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта; анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости проводится в два этапа:

- 1) анализ земельного участка как условно свободного;
- 2) анализ земельного участка с существующими улучшениями.

В соответствии с пунктом 16 ФСО №7 «Оценка недвижимости» анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования предполагает разработку детального плана реализации каждого варианта использования с учетом рыночных данных и данных объекта.

При анализе законодательной допустимости оценщик рассматривает ограничения, существующие при реализации права собственности и иных вещных прав на оцениваемый объект недвижимости (земельный участок и улучшения), градостроительные нормы, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство и другие нормативно-правовые акты, каким-либо образом ограничивающие использование объекта оценки.

При анализе физической возможности вариантов использования оценщик анализирует характеристики оцениваемого объекта недвижимости, соответствие характеристик земельного участка и улучшений предполагаемому использованию. В соответствии с пунктом 16 ФСО №7 «Оценка недвижимости» наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

При анализе финансовой обеспеченности вариантов использования оценщик анализирует денежные потоки по каждому варианту использования, если сумма всех ожидаемых чистых денежных потоков от объекта недвижимости при определенном варианте использования положительна, то вариант является финансово обеспеченным. Далее из отобранных вариантов, которые являются законодательно разрешенными,

физически осуществимыми и финансово реализуемыми, выбирается оценщиком вариант, обеспечивающий наибольшую стоимость объекта недвижимости.

В основе определения финансовой обеспеченности и максимальной стоимости вариантов использования объектов недвижимости лежат методы доходного подхода к оценке недвижимости.

При анализе земельного участка как условно свободного существует два типовых варианта использования:

1. Продажа земельного участка без улучшений инвестору, который впоследствии в соответствии с требованиями рынка или собственными предпочтениями проведет его застройку. Данный вариант применим в случае, когда рынки застроенной недвижимости перенасыщены, а на рынках свободных земельных участков наблюдается растущий спрос.

2. Застройка земельного участка новыми зданиями и сооружениями, в том числе:

– застройка без промежуточного использования, если рассматривается вариант полной замены существующих улучшений или вариант застройки, востребованным рынком на дату проведения АНЭИ;

– застройка с промежуточным использованием предполагает временное сохранение существующего варианта использования, до того момента как новый вариант будет востребован рынком, исходя из прогноза рыночной ситуации;

– разделение или объединение земельного участка для достижения наиболее эффективного использования;

– застройка участка новыми строениями, аналогичными по назначению и физическим параметрам, существующим улучшениям земельного участка.

При анализе земельного участка как условно незастроенного с последующей его продажей используются методы сравнительного подхода для определения стоимости объекта недвижимости при данном варианте использования. При анализе земельного участка как условно незастроенного с последующей застройкой используется метод дисконтирования денежных потоков для проверки финансовой обеспеченности варианта использования.

Варианты использования земельного участка как условно свободного при прогнозировании его застройки носят форму инвестиционного проекта. Например, при анализе земельного участка как условно незастроенного с последующей планируемой застройкой, оценщику следует определить:

– затраты на снос существующих строений (если они имеются);

– характеристики оптимальных строений, которые должны быть возведены для максимального использования потенциальных характеристик участка с точки зрения рыночного спроса;

– вид наиболее эффективного направления использования объекта недвижимости (складская недвижимость, офисная недвижимость, многофункциональная недвижимость и т.д.), соответствующий текущим рыночным стандартам и включающий элементы по наиболее приемлемым ценам;

– уровень арендной платы и эксплуатационных расходов;

– стоимость объекта недвижимости с учетом затрат на финансирование.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями предполагает сохранение на анализируемом участке существующих строений.

Варианты использования земельного участка с существующими улучшениями имеют следующие разновидности:

1. Сохранение существующих улучшений на земельном участке и сохранение существующего использования оцениваемого объекта недвижимости.

2. Сохранение существующих улучшений на земельном участке и изменение существующего назначения оцениваемого объекта недвижимости.

3. Сохранение существующих улучшений на земельном участке, реконструкция улучшений и сохранение существующего назначения оцениваемого объекта недвижимости.

4. Сохранение существующих улучшений на земельном участке, реконструкция улучшений и изменение существующего назначения оцениваемого объекта недвижимости.

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями оценщик определяет:

- необходимость сохранения существующего объема и качества предоставляемых объектом недвижимости услуг;
- необходимость проведения строительных работ по реконструкции зданий для повышения их класса и изменения ставок арендной платы;
- необходимость проведения строительных работ по расширению площадей за счет дополнительной пристройки или возведению дополнительных этажей;
- необходимость уменьшения существующих площадей за счет частичного сноса.

При анализе земельного участка с существующими улучшениями применяются методы доходного подхода, если реконструкция не прогнозируется и денежные потоки стабильны, то применим метод капитализации. В остальных случаях применяется метод дисконтирования денежных потоков. Риски вариантов при сохранении существующих построек и существующего способа использования недвижимости и вариантов с планируемой реконструкцией будут неодинаковы.

Примерный алгоритм анализа наиболее эффективного использования представлен в рисунке 1.5.

1. Анализ законодательно разрешенных, физически возможных и финансово обеспеченных вариантов использования объекта недвижимости
2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного будет реализован в рамках пункта 3.3. настоящего алгоритма
3. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с учетом существующих улучшений.
3.1. Текущее использование объекта $V_1 = V_T$ где V_1 – расчетная стоимость; V_T – стоимость объекта в текущем использовании.
3.2. Альтернативное использование с учетом смены функционального назначения / реконструкции / ремонта и т.д. $V_2 = V_{рек} - Z_{рек}$ где $V_{рек}$ – стоимость объекта после реконструкции / ремонта; $Z_{рек}$ – затраты на реконструкцию / ремонт.
3.3. Альтернативное использование с учетом сноса существующих улучшений и строительства новых $V_3 = V_{нс} - Z_{снос} - Z_{нс} + V_B$ где $V_{нс}$ – стоимость нового объекта; $Z_{снос}$ – затраты на снос существующих улучшений; $Z_{нс}$ – затраты на новое строительство; V_B – стоимость возвратных материалов.
4. Выбор наиболее эффективного использования объекта недвижимости. $V_{нзи} = \max \{V_1; V_2; V_3\}$

Рисунок 1.5 - Алгоритм анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости

В исследовании излагаются описание каждого варианта использования, анализ каждого варианта по критериям законодательной доступности, физической возможности и финансовой обеспеченности, выбор и обоснование наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости.

Определение стоимости объекта недвижимости.

Доходный подход.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (см. рис. 1.6).



Рисунок 1.6 - Алгоритм вычисления стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (см. рис. 1.7).

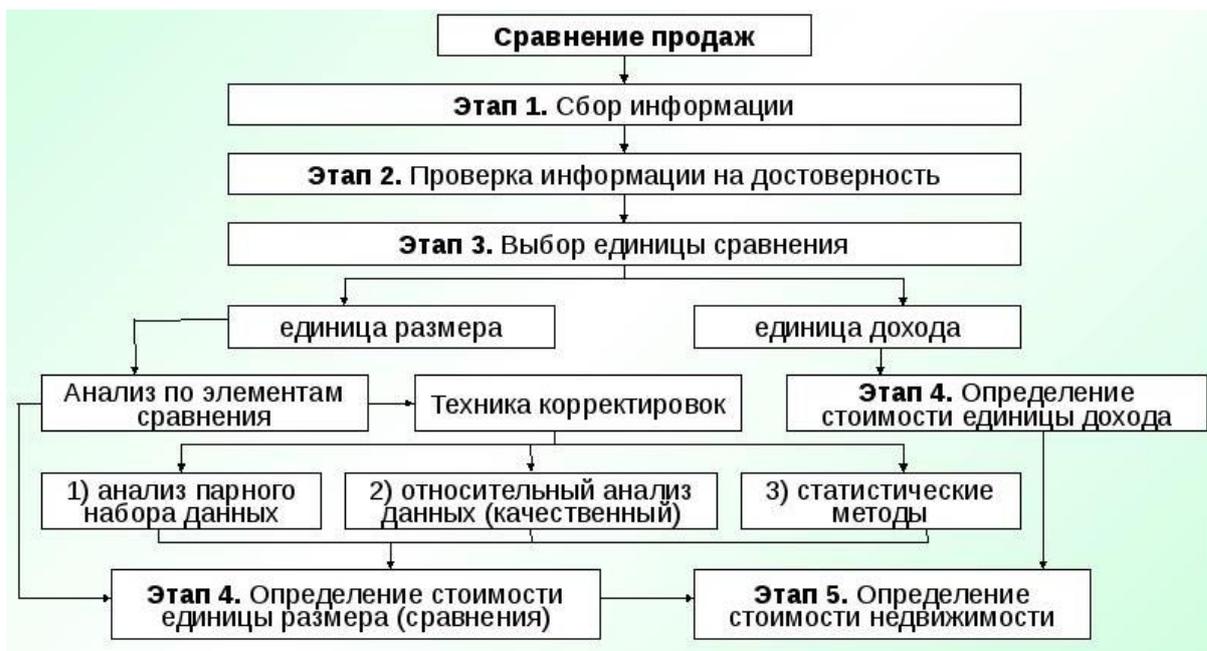


Рисунок 1.7 – Алгоритм применение сравнительного подхода к оценке недвижимости

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

В качестве подтверждающего источника информации для каждого аналога необходимо приложить ссылку и скриншот (или скан печатного издания), на которых будет видно и четко читаема следующая информация:

- дата подачи объявления;
- описание параметров ценообразования;
- фотографии объекта (если таковые имеются в объявлении);
- цена предложения (сумма и валюта);
- контакты (включая контактный номер телефона).

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель

корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Затратный подход.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в определенной последовательности (см. рис. 1.8).

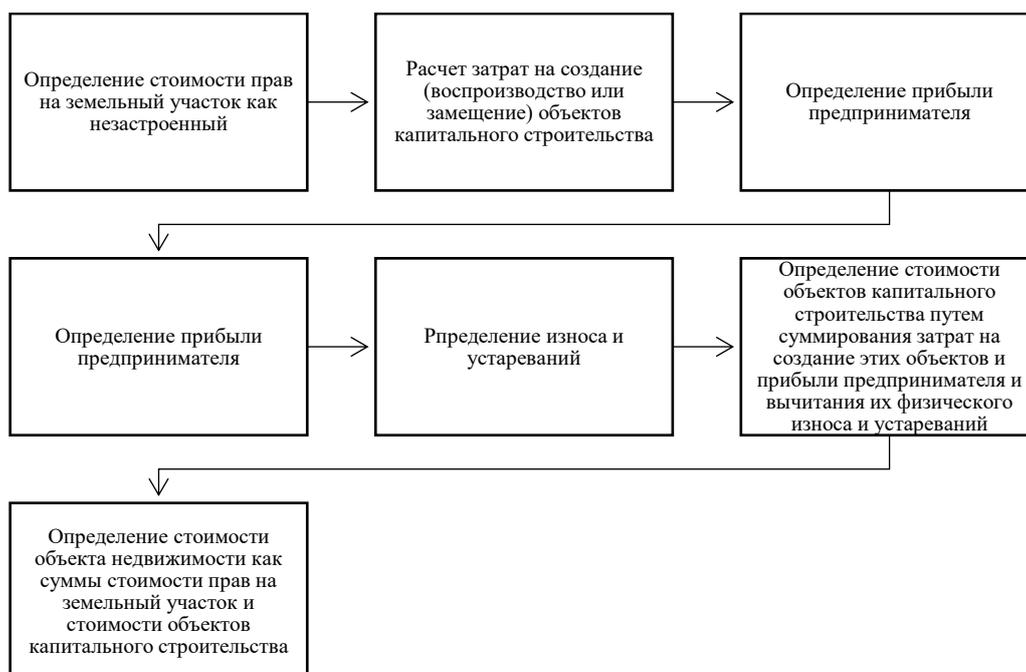


Рисунок 1.8 – Алгоритм затратного подхода

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; сметных расчетов; информации о рыночных ценах на строительные материалы; других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Согласование результатов оценки.

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

Самым предпочтительным вариантом проведения процедуры согласования полученных результатов с целью получения итогового значения стоимости считается взвешенное усреднение. Оценщик взвешивает, в какой степени тот или иной подход соответствует цели оценки рассматриваемого объекта, подкреплены ли проведенные расчеты данными рынка, не противоречат ли они им, и при окончательном заключении в большей степени полагается на тот показатель стоимости, который получен на основе наиболее идеального со всех точек зрения подхода. Иными словами, для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

В случае существенного расхождения результатов оценки объекта оценки, полученных с применением различных подходов, оценщик должен привести в отчете об оценке анализ причин полученного расхождения.

Оценщик определяет относительную значимость, применимость и обоснованность каждого показателя стоимости на основе таких критериев, как адекватность, качество информации, точность оценки и количество доказательств.

Средневзвешенная рыночная стоимость (РС) объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$PC = ЗП \times r1 + СП \times r2 + ДП \times r3, \quad (1.1)$$

где ЗП - стоимость объекта, рассчитанная затратным подходом, руб.;

СП - стоимость объекта, рассчитанная сравнительным подходом, руб.;

ДП - стоимость объекта, рассчитанная доходным подходом, руб.;

r1 - r2 - r3 - весовой коэффициент соответственно для каждого из подходов.

Таблица 1.1- Пример распределения весовых коэффициентов при согласовании результатов определения стоимости объекта недвижимости

№ п/п	Наименование показателя	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Применимость подхода к оценке объекта согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки	10	60	30
2	Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основании которой производились анализ и расчеты	15	70	15
3	Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичных субъектов рынка, и прочие реалии спроса и предложения на рынке	10	50	40
4	Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	10	60	30
5	Допущения сделанные при оценке каждым подходом	10	70	20
	<i>Сумма баллов</i>	55	310	135
	<i>Средневзвешенные весовые показатели метода оценки (Сумма баллов / n)</i>	0,11	0,62	0,27
	Принятые весовые коэффициенты:	0,11	0,62	0,27

Весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке, округляются с точностью до 10% (реже до 5%) в целях использования данных весов для согласования.

3 Вопросы к промежуточной аттестации

1. Структура процесса оценки недвижимости.
2. Договор на проведение оценки.
3. Задание на оценку объекта недвижимости.
4. Информационное обеспечение оценки недвижимости.
5. Процесс анализа рынка недвижимости для целей оценки.
6. Изучение влияния общеполитических факторов и факторов социально-экономического развития.
7. Определение сегмента рынка, которому принадлежит оцениваемый объект.
8. Анализ фактических данных о ценах сделок на тех сегментах рынка, к которым относится оцениваемый объект.
9. Определение ставок операционных расходов.
10. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.
11. Проведение осмотра объекта недвижимости для целей оценки.
12. Проведение осмотра квартиры для целей оценки.
13. Проведение осмотра загородного дома для целей оценки.
14. Проведение осмотра земельного участка для целей оценки.
15. Проведение осмотра коммерческой недвижимости для целей оценки.
16. Цель анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости.
17. Критерии выбора наиболее эффективный вид использования недвижимости.
18. Последовательность выполнения анализа наиболее эффективного использования (НЭИ).
19. Физическая возможность наиболее эффективного использования свободного земельного участка.
20. Исследование финансовой осуществимости варианта ННЭИ свободного земельного участка.
21. Анализ юридически разрешенного использования варианта ННЭИ свободного земельного участка.
22. Анализ наиболее эффективного использования улучшенного земельного участка.
23. Цели и функции составления отчета об оценке.
24. Основные требования, предъявляемые к содержанию отчета об оценке.
25. Структура отчета об оценке недвижимости Какие данные должны быть приведены в разделе «Характеристика объекта оценки».
26. С какой целью в отчете приводится определение (расчет) стоимости объекта оценки.
27. В чем состоит основное назначение раздела «Согласование результатов».
28. Содержание раздела «Заключение о стоимости объекта оценки».
29. Какие материалы обычно включают в приложение к отчету об оценке.
30. Процедура согласования как заключительный этап отчета об оценке.
31. Метод логического анализа.
32. Метод анализа иерархий.
33. Метод согласования по критериям.
34. Основные принципы определения рыночной стоимости земельного участка.
35. Методология оценки земельных участков.
36. Применяемость методов оценки в зависимости от степени освоения земельного участка (застроенный, незастроенный).
37. Факторы, влияющие на стоимость сельскохозяйственных угодий.
38. Особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения затратным подходом.

39. Особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения сравнительным подходом.
40. Особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения доходным подходом.
41. Применение метода реальных опционов для определения стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения.
42. Методические подходы определения стоимости лесных земель.
43. Определение стоимости лесных земель, не покрытых лесом.
44. Оценка стоимости лесных земель, занятых насаждениями, не достигшими возраста спелости.
45. Оценка стоимости лесных земель, занятых спелыми и перестойными насаждениями.
46. Методические подходы к оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия.
47. Применение затратного подхода к определению стоимости объектов недвижимости культурного наследия.
48. Определение износа объекта культурного наследия.
49. Расчет нематериальных факторов при определении износа объекта культурного наследия.
50. Применение сравнительного подхода к определению стоимости объектов недвижимости культурного наследия.
51. Применение доходного подхода к определению стоимости объектов недвижимости культурного наследия.
52. Методические подходы к определению рыночной стоимости месторождений полезных ископаемых.
53. Применение сравнительного подхода к определению рыночной стоимости месторождений полезных ископаемых.
54. Использование доходного подхода к определению рыночной стоимости месторождений полезных ископаемых.
55. Применение метода дисконтированных денежных потоков (ДДП) в экономической оценке месторождений полезных ископаемых.
56. Применение метода капитализации по расчетным моделям в экономической оценке месторождений полезных ископаемых.
57. Применение метода прямой капитализации в экономической оценке месторождений полезных ископаемых.
58. Использование затратного подхода при определении стоимости месторождений полезных ископаемых.
59. Этапы работы, предшествующие определению стоимости объекта незавершенного строительства.
60. Применение затратного подхода при оценке объектов незавершенного строительства.
61. Применение сравнительного подхода при оценке объектов незавершенного строительства.
62. Поправки при сопоставлении объектов незавершенного строительства.
63. Использование доходного подхода при оценке объектов незавершенного строительства.

Список рекомендуемой литературы

Нормативные акты

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998.
2. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
3. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
5. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» от 22 октября 2010 года № 508.
6. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» от 4 июля 2011 года № 238.
7. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)» от 7 ноября 2011 года № 628.
8. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 года № 611.
9. Приказ Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 326 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
10. Приказ Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
11. Приказ Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
12. Приказ Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. № 385 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
13. Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 № 721 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО 12)».
14. Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 № 722 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО 13)».
15. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р (ред. от 31.07.2002) «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
16. Распоряжение Минимущества РФ от 10.04.2003 N 1102-р «Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков».
17. РДС РК 1.04-07-2002 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений».

Учебная литература

1. Шевченко О.Ю. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: Учебное пособие для обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» - Ростов н/Д.: Ростовский государственный строительный университет, 2014.
2. Шевченко О. Ю. Оценка земли и недвижимости: Учебное пособие по направлению подготовки 120700 «Землеустройство и кадастры». - Ростов н/Д: Ростовский государственный строительный университет, 2013.

1. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости: Учебник для бакалавров и студентов, обучающихся по экономическим специальностям и направлениям. - 7-е издание, переработанное и дополненное. - М.: Юрайт, 2012.
2. Асаул А. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 3 изд. Стандарт третьего поколения. - СПб: Питер, 2013.
3. Оценка недвижимости: Учебник для студентов вузов, обуч. по спец. "Финансы и кредит" / А. Г. Грязнова [и др.]; Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой; Фин. акад. при Прав. РФ; Ин-т проф. оценки. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика, 2008.
4. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер с англ. - М.: Дело, 1997.

Электронные ресурсы

www.appraiser.ru – Вестник оценщика
proocenka.ru - Оценочная компания «Про-оценка»
www.ocenchik.ru - Оценщик.ру (все для оценки и для оценщика)
dom-khv.ucoz.ru - специализированный сайт для студентов-оценщиков
rosreestr.ru – официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
www.donmt.ru - Ростовская риэлторская компания «ДОН-МТ-недвижимость»
Invest-don.com – Инвестиционный портал Ростовской области
www.i-con.ru - ООО «Оценочно-консалтинговая компания «ИКР-Консультант»
rostov.gks.ru – Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Ростовской области
www.gks.ru - Федеральная служба государственной статистики
statistika.ru - портал статистических данных
www.cbr.ru – центральный банк Российской Федерации
www.ahml.ru - Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)
www.realtitul.ru - Компания «ТИТУЛ»

ВАРИАНТ 1

Задание определить рыночную стоимость объекта недвижимости – изолированной двухкомнатной квартиры общей площадью 40,7 кв. м в жилом здании лит. А, расположенном по адресу: г. Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул. Белорусская, 11, кв. 7.

Характеристика местоположения объекта оценки.

Оцениваемый объект жилой недвижимости – изолированная двухкомнатная квартира № 7, находится на втором этаже пятиэтажного жилого кирпичного здания лит. А, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул. Белорусская, д. 11. Объект расположен в северной части города, на окраине Первомайского района в поселке Чкаловский. Поселок Чкаловский характеризуется застройкой индивидуальных и многоэтажных жилых массивов.

Территория, закрепленная за зданием, ограничена:

- с севера – ул. Белорусская;
- с запада – пер. Беломорский;
- с юга – ул. Киргизская
- с востока – территорией завода Сельмаш.

В районе местоположения объекта оценки пешеходное движение низкой интенсивности.

Земельный участок характеризуется развитой сетью водонаполненных коммуникаций, наличием территории промышленных предприятий.

Подъезд к зданию возможен с ул. Киргизской по внутриквартальному автопроезду.

Здание расположено в зоне с достаточно развитой инфраструктурой.

В районе расположения оцениваемого объекта имеются школа, магазины, парк.

Доступность к общественным транспортным средствам во все районы города удовлетворительная. Маршруты автобусов и маршрутных такси № 90, 22, 79, 89, 54 и др. проходят в непосредственной близости от здания лит. А.

Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта примерно составляет 500 м.

Зона характеризуется низким потоком пешеходов у объекта оценки.

По прилегающим дорогам движение осуществляется круглосуточно и круглогодично.

Зона застройки низкой плотности и удовлетворительного озеленения.

Местной осадки грунта вокруг здания не обнаружено. Зона не использовалась под свалку отходов.

Здание не является памятником истории и архитектуры.

Зона уверенного приема телепередач и применения сотовой связи.

Здание расположено вне зоны оползневых явлений, а также вне закарстованных зон.

Техническое состояние соседних построек хорошее.

Описание и техническое состояние объекта оценки.

Здание лит. А, в котором расположена оцениваемая изолированная двухкомнатная квартира, жилое, пятиэтажное, кирпичное, бескаркасное с несущими продольными и поперечными стенами, балконами, имеет два подъезда. Здание построено по типовому проекту.

Состояние подъезда удовлетворительное. Дверь деревянная двустворная, лестница двумаршевая, ступени бетонные. Стены и потолки окрашены и побелены.

Технико-экономические показатели жилого здания представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Техничко-экономические показатели жилого здания

№ п/п	Показатель	Характеристика
1	Группа капитальности	I
2	Год постройки	1965 г.
3	Высота помещений по внутреннему обмеру	2,58 м
4	Фундамент	Железобетон
5	Стены наружные	Кирпич
6	Перегородки	Гипсолит
7	Перекрытия	Железобетон
8	Лестничные марши	Сборные, железобетонные
9	Водоснабжение	От городских сетей
10	Электроснабжение	220В, проводка скрытая
11	Канализация	Общесплавная в городские сети
12	Горячее водоснабжение и отопление	Центральное
13	Газоснабжение	Газовая колонка
14	Лифт и мусоропровод	Нет
15	Телефон, радио	Есть
16	Техническое состояние строительных элементов здания	Хорошее
17	Внешний вид здания	Удовлетворительный

Хорошее качество СМР на оцениваемом объекте и надлежащее их техническое обслуживание позволяет обеспечить нормативный срок эксплуатации данного жилого здания.

План квартиры № 7 представлен на рисунке 1.

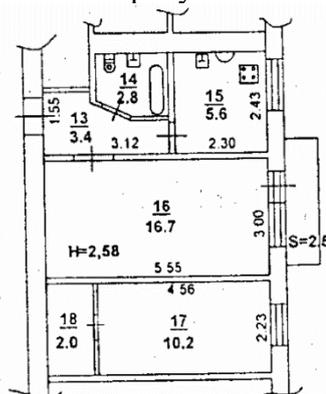


Рисунок 1 - План квартиры № 7

Состав оцениваемого объекта представлен в таблице 2.

Таблица 2 - Состав оцениваемого объекта

№ п/п	Показатель	Характеристика, м ²
1	Коридор	3,4
2	Совмещенный санузел	2,8
3	Кухня	5,6
4	Жилая комната	16,7
5	Жилая комната	10,2
6	Встроенный шкаф	2,0
7	Балкон	0,8
8	Общая площадь квартиры (без учета балкона)	40,7
9	Общая площадь квартиры (с учетом балкона)	41,5
10	Жилая площадь квартиры	26,9
11	Подсобная площадь	13,8

В таблице 3 представлены технико-экономические показатели объекта оценки.

Таблица 3 - Технико-экономические показатели объекта оценки

№ п/п	Показатель	Характеристика
1	Вход квартиру	Двойной дверной блок с двумя дверными полотнами: деревянным и металлическим
2	Пол	В коридоре, на кухне и в жилой комнате покрытие пола выполнено из ДВП, замечены стирание и сколы отдельных плит в ходовых местах и стыках, в совмещенном санузле пол выполнен из керамической плитки в удовлетворительном состоянии
3	Стены	Стены в комнате общей площадью 16,7 м ² , в коридоре и на кухне оклеены обоями отечественного производства, были замечены выгорание, отставание обоев, трещины и разрывы в некоторых местах, в жилой комнате общей площадью 10,2 м ² стены подготовлены к ремонту (старые обои удалены) В ванной комнате стены окрашены масляной краской, находящиеся в удовлетворительном состоянии, замечено отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя
4	Потолок	Потолки во всех помещениях окрашены водоэмульсионной краской
5	Отопительные приборы	Радиаторного типа в помещениях чугунные, окрашены масляной краской
6	Дверные блоки	Простые щитовые, окрашены масляной краской.
7	Оконные блоки	Деревянные двойные створные, окрашены масляной краской с отслаиванием окрасочного слоя
8	Характеристика жилых комнат	Смежного типа. Рядом с жилой комнатой площадью 10,2 м ² , расположен встроенный шкаф общей площадью 2,0 м ² . Выход на балкон осуществляется из жилой комнаты
9	Характеристика санузла	В совмещенном санузле установлены ванная, умывальник и унитаз
10	Общее состояние внутренней отделки оцениваемой квартиры	Удовлетворительное

Оцениваемая изолированная квартира, двухкомнатная, не угловая, находится в состоянии эксплуатации.

Общий вид здания и оцениваемого объекта приведены на рисунке 2.



Фото 1



Фото 2



Φοτο 3



Φοτο 4



Φοτο 5



Φοτο 6



Φοτο 7



Φοτο 8



Φοτο 9



Φοτο 10



Φοτο 11



Φοτο 12



Φοτο 13



Φοτο 14



Φοτο 15



Φοτο 16



Φοτο 17



Φοτο 18



Фото 19



Фото 20



Фото 21

Рисунок 2 - Общий вид здания и оцениваемого объекта

ВАРИАНТ 2

Определить рыночную стоимость арендной платы земельного участка, попадающего в зону строительства по объекту: «ВЛ 500 кВ Ростовская АЭС-Тихорецкая №2 с расширением ПС 500 кВ Тихорецкая», в связи с временным ограничением пользования.

Описание и техническое состояние объекта оценки.

Объектом оценки является земельный участок, попадающий в зону строительства по объекту: «ВЛ 500 кВ Ростовская АЭС-Тихорецкая №2 с расширением ПС 500 кВ Тихорецкая», в связи с временным ограничением пользования.

Описание и техническое состояние объекта оценки представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Описание и техническое состояние объекта оценки

№ п/п	Параметр	Показатель
1	Кадастровый номер земельного участка	23:03:0201001:12
2	Общая площадь земельного участка, кв.м	150000
3	Кадастровая стоимость, руб.	1248390
4	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	8,3226
5	Местоположение	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Краснодарский край, р-он Белоглинский, с/о Белоглинский, СПК им. Ленина, бригада №7, поле 10, клетка, 1
6	Собственник	Иванов И.И.
7	Площадь земельного участка, в отношении которого накладываются ограничения, га	0,7478
8	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
9	Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного использования
10	Иные параметры	Ближайшее окружение, земли с разрешенным использованием под сельскохозяйственное производство. Наиболее распространенным вариантом использования является выращивание зерновых культур.

ВАРИАНТ 3

Определить рыночную стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения, 165840 кв. м., расположенного по адресу: Ростовская область, Зерноградский район, х. Клюев, 1,5 км на запад от него.

Описание и техническое состояние объекта оценки (см. табл. 1 рис. 1).

Таблица 1 - Описание и техническое состояние объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес (местоположение)	Свидетельство о государственной регистрации/ кадастровый номер
1	Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения – Для сельскохозяйственного производства. Площадь: 165840 кв.м.	Ростовская область, Зерноградский район, х. Клюев, 1,5 км на запад от него	61-АМ 908957/ 61:12:0600601:960



Рисунок 1 – Фотоотчет по объекту оценки

ВАРИАНТ 4

Определить рыночную стоимость нежилых помещений общей площадью 32,1 кв.м в служебно-техническом здании с бытовками лит. б, расположенном по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский район, разъезд Западный, 7 с целью определения величины годовой арендной платы.

Анализ местоположения объекта оценки.

Оцениваемые нежилые помещения общей площадью 32,1 кв. м в здании лит. б расположены по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский район, разъезд Западный, 7.

Земельный участок под указанным объектом ограничен:

- с севера – ж/д. веткой;
- с востока – жилой застройкой;
- с юга – жилой застройкой, далее ул. Полигонная;
- с запада – ж/д. веткой, далее пер. Нефтяной.

Объект расположен в западной части города. Район размещения объекта оценки характеризуется высокой плотностью застройки домовладениями, административными и торговыми зданиями (продуктовый магазин), среднеразвитой инфраструктурой.

Здание не является памятником истории и архитектуры.

Земельный участок под зданием, в котором расположен объект оценки, имеет форму прямоугольника общей площадью 617,4 кв. м и относится к категории «земли поселений». Рельеф участка спокойный.

Подъезд к объекту оценки осуществляется по ул. Мадояна. Асфальтобетонная автодорога с двухсторонним движением и большим потоком автотранспорта. Движение по указанной улице осуществляется круглогодично и круглосуточно.

Доступность к общественному транспорту во все районы города удовлетворительная.

Зона со слабым потоком пешеходов около здания, в котором находится объект оценки.

Объект оценки расположен на охраняемой территории. Въезд на территорию осуществляется по пропускам. На указанной территории расположены коммерческие организации, занимающиеся продажей лесоматериалов. По соседству с объектом оценки размещаются производственные здания, здания складов, административно бытовые здания.

Уборка территории вокруг объекта проводится ежедневно.

Зона не использовалась под свалку отходов.

Зона уверенного приема телепередач и применения сотовой связи.

В районе объекта оценки действует развитая сеть внешних инженерных коммуникаций, состоящая из: водоснабжения; канализации; отопления; электроснабжения; телефонной сети.

Техническое состояние соседних построек хорошее.

Загазованность и запыленность воздуха, уровень шума и вибрации вблизи объекта неудовлетворительны из-за интенсивного движения автотранспортных средств.

Описание и техническое состояние объекта оценки (см. табл. 1).

Таблица 1 - Описание и техническое состояние объекта оценки

№ п/п	Параметр	Показатель
1	Наименование, литер	Служебно-техническое здание с бытовками лит. б
2	Год ввода в эксплуатацию	1981
3	Балансовая стоимость, руб.	26 400 000
4	Остаточная стоимость, руб.	25 439 999

5	Виду использования (назначение)	офисное
6	Функциональное назначение	основные фонды
7	Характер применения	в эксплуатации
8	Права собственности	в собственности ОАО «Российские железные дороги»
9	Площадь застройки здания, м ²	617,4
10	Высота здания, м	11,96
11	Строительный объем, м ³	7384,0
12	Высота подвала, м	2,0
13	Строительный объем подвала,	1235,0
14	Строительный объем (всего), м ³	8619,0
15	Общая площадь здания, м ²	2563,7
16	Общая площадь объекта оценки, м ²	32,1
17	Эффективный возраст здания	25 лет
Описание здания		
18	Фундамент	бетонный
19	Стены, перегородки	кирпичные
20	Перекрытия	железобетонные панели
21	Группа капитальности	I
22	Нормативный срок эксплуатации	100 лет
23	Кровля	профилированный настил
24	Полы	плитка, линолеум, бетон
25	Лестницы	железобетонные
26	Оконные проемы	двойные деревянные
27	Дверные проемы	металлические, деревянные, металлопластиковые
28	Внутренняя отделка	штукатурка, побелка, обои, окраска
29	Отопление	от местной котельной
30	Водоснабжение	от городской сети
31	Канализация	в городской коллектор
32	Электроснабжение	электропроводка скрытая
33	Вентиляция	естественная и принудительная
34	Слаботочные сети	телефон
Описание нежилых помещений в служебно-техническом здании с бытовками лит. б		
35	Потолок	штукатурка, побелка
36	Стены, перегородки	обои под покраску
37	Полы	бетонные, линолеум
38	Оконные проёмы	двойные деревянные
39	Дверные проёмы	деревянные, железные.
40	Санузел	на этаже

Оцениваемые нежилые помещения общей площадью 32,1 кв. м расположены в здании лит. б. Здание лит. б бескаркасное с несущими продольными и поперечными кирпичными стенами, с подвалом, четырёхэтажное, прямоугольное в плане.

Оцениваемые нежилые помещения (помещение №13, 14 и №15) расположены на третьем этаже здания лит. б и используются в качестве офисных помещений.

Помещения оборудованы охранно-пожарной сигнализацией, молниезащитой.

Доступ к оцениваемому объекту недвижимости осуществляется через главный вход в здание со двора.

На рисунке 1 представлен фотоотчет по объекту оценки.







Рисунок 1 – Фотоотчёт по объекту оценки

Обследование технического состояния объекта оценки представлено в таблице 2.

Таблица 2. - Обследование технического состояния объекта оценки

№ п/п	Наименование строительного элемента	Содержание выявленных дефектов и недостатков	Физический износ, %	Оценка технического состояния	Примерный состав работ
1	Фундаменты, цоколь	Мелкие трещины в цоколе	10	хорошее	Затирка трещин
2	Стены	Отдельные трещины, местами выветривание швов	20	хорошее	Заделка трещин и выбоин
3	Перегородки	Трещины в местах сопряжения перегородок с потолками	15	хорошее	Заделка трещин
4	Крыша, кровля	Ослабление креплений отдельных листов	10	хорошее	Закрепление отдельных листов
5	Полы	Мелкие сколы	20	хорошее	Замена отдельных плиток
6	Проёмы	Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок со стенами	15	хорошее	Уплотнение сопряжений
7	Отделочные работы по внутренним поверхностям	Отслаивание окрасочного слоя местами	20	хорошее	Покраска
8	Внутренние сантехнические и электротехнические работы	Ослабление мест присоединения приборов	15	хорошее	Уплотнение соединений, ремонт труб местами
9	Прочие работы	Выбоины в отмостке	20	хорошее	Текущий ремонт

Вариант 5

Определить рыночную стоимость жилого дома, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, Первомайский р-он, ул. 1-я Плановая, дом 34.

Анализ местоположения объекта оценки.

Непосредственное окружения – жилая застройка, 1-3-х этажные индивидуальные жилые дома. Тип застройки – уличный, плотный с разрывами. На дату оценки на объекте имеются все виды коммунальных услуг: электричество, отопление, горячее и холодное водоснабжение от собственной котельной, городская канализация, телефонная связь, вентиляция. К положительным особенностям среды места расположенного оцениваемого участка следует отнести высокую транспортную доступность и развитую инфраструктуру. Удобный подъезд к объекту оценки, близость остановок общественного транспорта (остановка трамвая –100м, автобуса – 150 м.). Рядом расположен рынок «Сельмаш», областная больница № 2, две общеобразовательные школы, детско-юношеская спортивная школа, женский клуб с тренажерным залом.

Состояние окружающей среды и благоустройство территории представлено в таблице 1.

Таблица 1 - Состояние окружающей среды и благоустройство территории

Параметр	Показатель
Запыленность и загазованность воздуха	в пределах нормы
Близость источников загрязнения среды	нет
Уровень шума	низкий
Интенсивность движения г/транспорта	нормальная
Озеленение	Есть
Детские площадки	Проект
Уличное освещение	имеется (достаточное)
Подъездные пути	дорога с щебневым покрытием
Автостоянки	Гараж с ямой на 2 машины

Транспортная доступность объекта показана в таблице 2.

Таблица 2 - Транспортная доступность объекта

Виды общественного транспорта	Расстояние до ближайшей остановки, м	Интервал движения, мин.
Автобус	150	2
Трамвай	100	5
Маршрутное такси	150	5
Удаленность от центров жизнеобеспечения:	Расстояние в км	Время доступа на общественном транспорте, мин
делового и административного центра	8	20
объектов торговли	0,4	-
медицинских учреждений	0,35	-
нотариальные конторы, юрконсультации	0,3	-
объекты образования	0,1	5
объектов культуры	0,4	-
Удаленность от главных автомагистралей	0,4	-
Удаленность от ж/д вокзалов и станций	0,4	-

Описание и техническое состояние объекта оценки представлены в таблице 3.
Таблица 3 - Описание и техническое состояние объекта оценки

№ п/п	Параметр	Показатель
1	Адрес объекта оценки	г. Ростов-на-Дону, ул. 1-я Плановая, д. 34.
2	Площадь земельного участка, м ²	509
3	Описание земельного участка	Участок имеет прямоугольную форму, расположен в центре сегмента застройки, рельеф участка – ровный. Использование земельного участка на момент оценки не ограничено природоохранными, санитарными, технологическими и иными зонами.
4	Этажность	3 этажа, включая подземный этаж и мансарду
5	Группа капитальности	III
6	Общая площадь, м ²	316
7	Жилая площадь, м ²	99,6
8	Фундамент	Бетонный, блочный
9	Стены и перегородки	Кирпичные
10	Перекрытия	Деревянные
11	Крыша	Скатная, сложной формы
12	Кровля	Стальной профилированный лист с утеплителем
13	Полы	Помещения 1-го этажа – керамическая плитка, пр-во Испании, с подогревом/ламинат; мансарда – ламинат, подвальный этаж – ДСП, ковролин
14	Окна	металлопластиковые, производство- Франция
15	Входная группа	Два входа – парадный (дверь одностворчатая, металлическая с декоративной деревянной отделкой) и вход из зимнего сада (внутри двора)
16	Санузел	2 санузла, 2 ванных комнаты. В санузлах – керамическая плитка, пол с подогревом. Сантехнические устройства – пр-ва Испании, Италии. В подвальном этаже расположена финская сауна с бассейном, бильярдная, котельная. В бассейне не закончена облицовка плиткой. Имеются 2 камин – 1 этаж и подвальный этаж.
17	Внутренняя отделка	гипсокартон, обои типа «рогожка», стеновые панели МДФ
18	Зимний сад	Из помещений 1-го этажа имеется выход в зимний сад. Зимний сад находится в стадии строительства (строительная готовность 30%).
19	Гараж	Встроенный гараж на 2 машины (вход в гараж как с улицы, так и из дома).
20	Техническое состояние оцениваемого объекта	отличное

Вариант 6

Определить рыночную стоимость объекта недвижимости – изолированной трехкомнатной квартиры общей площадью 72,6 кв. м в жилом здании лит. А, расположенном по адресу: г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, ул. Профсоюзная/Защитный, 29/22, кв. 28.

Характеристика местоположения объекта оценки.

Оцениваемый объект жилой недвижимости – изолированная трёхкомнатная квартира №28, находится на втором этаже шестиэтажного жилого кирпичного здания лит. А, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, ул. Профсоюзная/Защитный, д. 29/22. Объект расположен в западной части города, которая является спальным районом.

Территория, закрепленная за зданием, ограничена:

- с севера – ул. Профсоюзная;
- с запада - территорией жилой застройки пер. Медный;
- с юга - территорией жилой застройки;
- с востока – пер. Защитный.

Земельный участок характеризуется развитой сетью водонаполненных коммуникаций, удаленностью от территории промышленных предприятий, освещенностью в ночное время, уборкой территории в любое время года. На прилегающей к зданию территории обустроена специальная площадка для отдыха и игр детей. Вывоз мусора осуществляется со специально обустроенной площадки с контейнерами.

Подъезд к зданию возможен с ул. Профсоюзной и ул. Баррикадной.

Здание расположено в зоне с достаточно развитой инфраструктурой.

В районе расположения оцениваемого объекта имеются школа №83, детский сад «Мечта», Лицей №14 и №59, Районная больница №7, «Минимаркет», магазин «Империя продуктов», почтовое отделение, родильное отделение №5, телевизионная вышка, отделение Сбербанка РФ.

Доступность к общественным транспортным средствам во все районы города хорошая.

Зона характеризуется низким потоком пешеходов у объекта оценки.

По прилегающим дорогам движение осуществляется круглосуточно и круглогодично.

Зона застройки высокой плотности и удовлетворительного озеленения.

Здание удалено от объектов, влияющих на экологию.

Освещенность территории в ночное время удовлетворительная.

Здание имеет широтную и меридиональную ориентацию квартир по сторонам света, обеспечивающую условия экономии тепла, инсоляции и аэрации, т.е. наилучшее расположение здания к сторонам света.

Местной осадки грунта вокруг здания не обнаружено. Зона не использовалась под свалку отходов.

Здание не является памятником истории и архитектуры.

Зона уверенного приема телепередач и применения сотовой связи.

Здание расположено вне зоны оползневых явлений, а также вне закарстованных зон. Техническое состояние соседних построек хорошее.

Описание и техническое состояние объекта оценки.

Здание лит. А, в котором расположена оцениваемая изолированная трехкомнатная квартира, жилое, шестиэтажное, кирпичное, бескаркасное с несущими продольными и поперечными стенами, с подвалом, балконами.

Состояние подъезда удовлетворительное. Дверь в подъезд деревянная, лестница двумаршевая, замечены повреждения перил, ступени бетонные с трещинами и сколами. Стены и потолки окрашены и побелены, наблюдается отпадение окрасочного слоя.

Здание построено по типовому проекту.

Оцениваемая изолированная квартира, трехкомнатная, не угловая, находится в состоянии эксплуатации.

Таблица 1 - Описание и техническое состояние объекта оценки

№ п/п	Параметр	Показатель
Технико-экономические показатели жилого здания лит. А		
1	Группа капитальности	I
2	Год постройки	1931
3	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	2,88
Характеристика основных строительных конструкций здания лит. А		
4	Фундамент	Железобетонный
5	Стены наружные	Кирпич
6	Перегородки	Деревянные
7	Перекрытия	Деревянные
8	Лестничные марши	Сборные, железобетонные
Инженерное обеспечение		
9	Водоснабжение	От городских сетей
10	Электроснабжение	220В, проводка скрытая
11	Канализация	Общесплавная в городские сети
12	Горячее водоснабжение	АГВ
13	Отопление	Центральное
14	Телефон	Есть
15	Лифт	Нет
16	Мусоропровод	Нет
Состав оцениваемой квартиры № 28		
17	Коридор, м ²	8,1
18	Ванная комната, м ²	2,4
19	Санузел, м ²	1,1
20	Кухня, м ²	7,1
21	Кладовая, м ²	0,7
22	Жилая комната 1, м ²	16,8
23	Жилая комната 2, м ²	17,9
24	Жилая комната 3, м ²	18,5
25	Балкон 1, м ²	1,1
26	Балкон 2, м ²	1,1
27	Общая площадь квартиры (без учета балконов), м ²	72,6
28	Общая площадь квартиры (с учетом балконов), м ²	74,8
29	Жилая площадь квартиры, м ²	53,2
30	Подсобная площадь, м ²	19,4
31	Входная группа	На лестничной площадке находятся две квартиры, вход в оцениваемую квартиру оборудован деревянной дверью.
32	Внутренняя отделка	В коридоре, на кухне и в жилой комнате покрытие пола выполнено из ДВП, замечены стирание и сколы отдельных плит в ходовых местах и стыках. Стены и

		потолок оклеены обоями. Оконные рамы двойные створные деревянные, состояние удовлетворительное. Двери во всех помещениях оцениваемого объекта деревянные. Оконный проем и балконные двери деревянные, двойные створные. Балконы имеют навес и остекление, внутри облицованы пластиковыми панелями. В кухне потолки и стены оклеены обоями, были замечены выгорание, отставание обоев, трещины и разрывы в некоторых местах, рабочая стенка облицована кафелем. Полы деревянные. Окно деревянное, двойное створное. Рядом с кухней имеется кладовая. В уборной пол выполнен из керамической плитки в удовлетворительном состоянии, замечены мелкие сколы и трещины отдельных плиток. Установлен унитаз. Стены и потолок оклеены обоями, частично облицованы кафелем. В ванной комнате стены облицованы керамической плиткой и частично оклеены обоями. Полы выполнены из плитки отечественного производства. Потолки покрыты пластиковыми плитами.
33	Отопительные приборы	Радиаторного типа в помещениях чугунные, окрашены масляной краской.
34	Техническое состояние строительных элементов здания	хорошее
35	Внешний вид здания	удовлетворительный
36	общее состояние внутренней отделки оцениваемой квартиры	хорошее

Общий план объекта оценки приведен на рисунке 1.

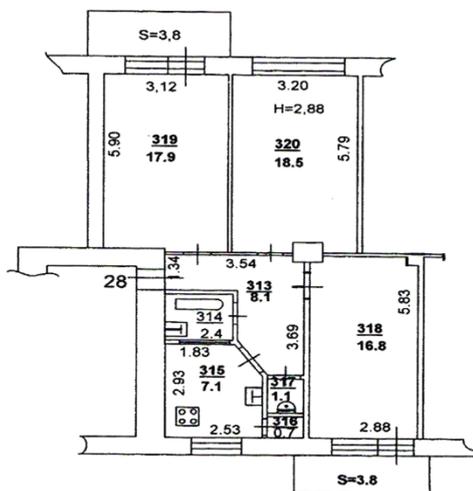


Рисунок 1 - План квартиры № 28

Общий вид здания и оцениваемого объекта приведены на рисунке 2.



Фото 1



Фото 2



Фото 3

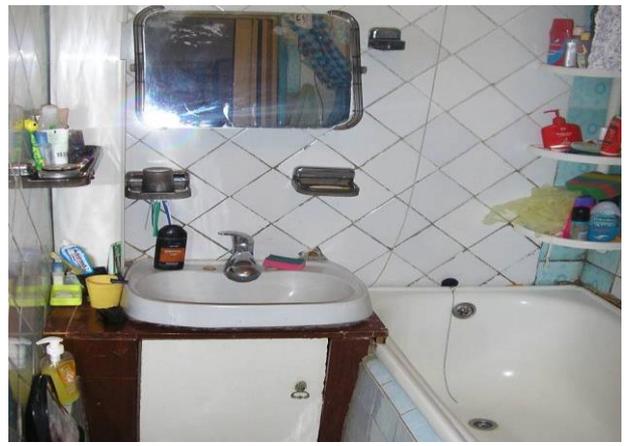


Фото 4



Фото 5



Фото 6



Фото 7



Фото 8



Φοτο 9



Φοτο 10



Φοτο 11



Φοτο 12



Φοτο 13



Φοτο 14



Φοτο 15



Φοτο 16



Фото 17



Фото 18



Рисунок 2 - Общий вид здания и оцениваемого объекта

Вариант 7

Определить рыночную стоимость однокомнатной квартиры, расположенной по адресу: г. Ростов-на-Дону, Ленинский район, улица Темерницкая, дом № 64/69, кв. 3.

Описание объекта оценки.

Оцениваемый объект находится в Ленинском районе г. Ростова-на-Дону в жилом квартале, ограниченного с севера улицей Темерницкой, с юга улицей Московская, с запада - переулком Семашко и с востока – переулком Газетный. Рассматриваемый район находится в центральной части города в зоне административных, торговых и жилых застроек. Ближайшее окружение — торговые, административные и жилые кварталы, состоящие из двух, трех и пятиэтажных домов в основном старого фонда.

Объект оценки характеризуется прекрасным месторасположением, находясь в центре города вблизи Центрального рынка, а также административных, культурных и образовательных учреждений, можно в тоже время отметить, что в районе объекта оценки благоприятная обстановка с небольшим количеством автомобилей, что связано с тем, что по улице Московская, движение автотранспорта запрещено с 6.00 до 20.00, за исключением общественного транспорта.

Данный район характеризуется хорошими подъездными путями. В районе объекта оценки действует развитая система инженерных коммуникаций, состоящая из: водоснабжения; канализации; газоснабжения; электроснабжения; слаботочных сетей. Зона уверенного приема телепередач и применения сотовой связи. Загрязненность воздуха и уровень шума не превышают допустимые уровни, чистота и освещенность территории в пределах допустимых норм и соответствуют средним показателям по г. Ростов-на-Дону. Объект оценки не является памятником истории и архитектуры.

Объект оценки расположен в Ленинском районе города Ростова-на-Дону, на ул. Московская имеет внутренний двор и выход на ул. Темерницкая. Представляет собой квартиру, расположенную на втором этаже пятиэтажного кирпичного дома. На первом этаже которого до недавнего времени был магазин, в настоящее время сдан в аренду под офисные помещения, остальные этажи жилые. Описание земельного участка и объекта оценки и представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Описание земельного участка и объекта оценки

Наименование	Характеристика
Описание земельного участка	
Местоположение	г. Ростов-на-Дону, Ленинский район, улица Темерницкая, дом № 64/69, кв. 3
Форма участка	Имеет прямоугольную форму, расположенную под жилым домом
Топография	Участок ровный
Состояние участка	Разработан
Рельеф и почвы	Площадка, на возвышенности, почва чернозёмная
Затопляемость	Не затопляется
Качество дорог	Хорошее. Улицы имеют асфальтовое покрытие
Описание объекта оценки	
Год постройки	1970 год
Общая характеристика	Улучшения объекта оценки представляют собой квартиру, расположенную на втором этаже пятиэтажного жилого кирпичного дома
Год капитального последнего ремонта	Нет сведений

Число этажей	5
Этаж	2
Группа капитальности	I
Общая площадь квартиры	39,0 м ²
Жилая площадь	19,0 м ²
Количество комнат	1
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия междуэтажные	Деревянные
Полы	Паркет

Вариант 8

Определить рыночную стоимость однокомнатной квартиры, расположенной по адресу: п. Глубокий, Новокубанский район, ул. Чехова, дом 4, кв. 14.

Описание объекта недвижимости.

Проводится рыночная оценка однокомнатной квартиры, расположенной по адресу: п. Глубокий, Новокубанский район, ул. Чехова, дом 4, кв. 14.

Оцениваемая квартира расположена на втором этаже трехэтажного бетонно-блочного жилого дома, общая площадь квартиры 35,0 м², жилая 17,8 м², кухня 9,2 м². В квартире имеются центральные коммуникации: отопления от квартальной котельной, канализация - центральная, электричество, газоснабжение, водопровод- центральный. Техническое состояние квартиры оценивается как удовлетворительное. В квартире перепланировка или переоборудование не производились. Ванная- 3,7 м², коридор 4,3 м², имеется лоджия: 3.7 м². Подъезд жилого дома находится в удовлетворительном техническом и санитарном состоянии. Описание местоположения объекта и основные технические характеристики, конструктивные элементы здания и описание назначения площади помещения приведены в таблицах 1 и 2.

Таблица 1 - Описание местоположения объекта и основные технические характеристики, конструктивные элементы здания

Показатель	Описание характеристики показателя
Описание местоположения объекта оценки	
п. Глубокий	Район месторасположения объекта считается районом с слабо развитой социальной инфраструктурой, пользуется неустойчивым спросом на рынке недвижимости Новокубанского района.
Местоположение в микрорайоне	п. Глубокий, Новокубанский район, ул. Чехова, дом 4 кв.14.
Преобладающая застройка микрорайона	Жилые дома.
Транспортная доступность	Удовлетворительная.
Обеспеченность общественным транспортом	Маршрутное такси п. Глубокий- Армавир.
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности	В непосредственной близости от объекта оценки находятся продуктовые, хозяйственные магазины. Прилегающая территория обустроена, кустарниками, деревьями.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Удовлетворительная.
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружено.
Состояние прилегающей территории	Прилегающая территория находится в удовлетворительном состоянии.
Основные технические характеристики и конструктивные элементы оцениваемого здания	
Тип здания	3-х этажный, многоквартирный панельный жилой дом.
Год постройки	1976
Общая площадь здания	1247,0 м ² .
Жилая площадь здания	530,2 м ² .
Строительный объем	4297м ³ .
Кол-во квартир	18 шт.

Материал наружных стен	Панельные блоки	
Материал перегородок	Панельные блоки	
Материал перекрытий	Железобетон	
Состояние здания	Удовлетворительное	
Техническое обеспечение здания	Холодное и горячее водоснабжение центральное, отопление от квартальной котельной, канализация, электричество, газоснабжение.	
Организованная стоянка личного транспорта	Во дворе.	
Состояние подъезда	Удовлетворительное.	
Внутренняя отделка квартиры: Полы: а) в жилых комнатах б) в кухни в) в ванной г) в других помещениях Отделка стен: а) в жилых комнатах б) в кухни в) в ванной г) в других помещениях	линолеум линолеум плитка линолеум Обои Обои Побелка Обои	
Отделка потолков: а) в жилых комнатах б) в кухни в) в ванной г) в других помещениях Окна: Двери:	Побелка Побелка Побелка Побелка Двойные створчатые, окрашенные. Деревянные, окрашенные	
	В) в остальных комнатах	
	Плитка.	
Проемы оконные	Деревянные. Двойные створные	
Проемы дверные	Деревянные. Филенчатые	
Отделка стен:	а) в жилых комнатах	Штукатурка. Оклейка обоями
	Б) в остальных комнатах	Штукатурка. Оклейка обоями
Отделка потолков:	а) в жилых комнатах	Известковая побелка
	б) в остальных комнатах	Известковая побелка
Вид отопления		Центральное
Наличие:	а) водоснабжения	От городской сети
	б) электроснабжения (тип проводки)	Скрытая проводка
	в) канализация	Общесплавная
	г) горячего водоснабжения	Центральное
	д) ванны или душ	Душ
	е) лифта	-
	ж) телефона	Городские телефонные сети
	з) радио	Есть

	и) мусоропровода	-
	л) лоджий или/и балконов	-
Санузел		Раздельный
Остаточная инвентаризационная стоимость дома в ценах 1991года		5235 руб. (по анкете 2690 руб.)
Фактическая стоимость квартиры в ценах 1991 года.		384 руб.
Назначение		Жилая квартира
Использование		По назначению

Таблица 2 - Описание назначения площади помещения

Назначение частей помещения	Номер по плану здания (помещения)	общая площадь квартиры	жилая	подсобная	лоджий, балконов, террас и т.д.	высота по обмеру
Жилая комната	1	17,80	17,80			2,5
Коридор	2	4,3		4,3		2,5
Ванная	3	3,7		3,7		2,5
Кухня	4	9,2		9,2		2,5
Лоджия	5				3,7	
итого		35,00	17,80	17,20	3,70	

При проведенном визуальном осмотре объекта оценки установлено:

- жилая комната имеет простую внутреннюю отделку. Стены – штукатурка, оклеены обоями. Обои имеют места выцветания рисунка и мелких повреждений. Полы деревянные настелено ДВП, окрашены - имеется незначительная истертость у дверей и в ходовых местах. Оконные проемы деревянные, двойные створчатые имеют внутренние деревянные ставни, высота оконных проемов 2,15 м. Дверные проемы деревянные филенчатые, распашные. Потолок оформлен художественной лепкой, хорошо сохранившейся, побелка;

- на кухне потолок побелен, стены – штукатурка, побелка, панели окрашены. Полы деревянные, окрашены;

- санузел раздельный. Потолок побелен. Стены – штукатурка, побелка, панели окрашены. Полы деревянные, окрашены. Оборудован душ, и до этого была еще установлена ванна;

- помещения объекта оценки находится в удовлетворительном санитарно-техническом состоянии. Инженерные коммуникации объекта оценки требуют замены.

Вариант 9

Определить рыночную стоимость земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, для ведения рыбного хозяйства, площадью 4226764 кв.м.

Анализ местоположения объекта.

Объект оценки находится по адресу: Россия, Ростовская обл., Азовский район, с. Кулешовка. В микрорайоне имеются объекты недвижимости коммерческого, жилого назначения. Данный микрорайон имеет хорошие подъездные пути. Состояние дорожного покрытия. На данном объекте имеется водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, телефонная связь. В непосредственной близости преобладают объекты жилого назначения. Экологическая обстановка в районе объекта оценки оценивается как хорошая (см. табл. 1)

Таблица 1 - Экологическая обстановка

Запыленность и загазованность воздуха	В норме
Близость источников загрязнения среды	нет
Уровень шума	В норме
Интенсивность движения а/транспорта	низкая

Таблица 2 - Описание объекта оценки

Площадь, м ²	Кадастровая стоимость	Категория земель	Разрешенное использование	Адрес
4226764	18 809 099.80 руб.	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения рыбного хозяйства	Россия, Ростовская область, Азовский район, участок находится примерно в 50 м по направлению на северо-запад от ориентира с. Кулешовка (пруды №1, №2, №3, №4, №5)

Вариант 10

Определить рыночную стоимость права аренды земельного участка из земель лесного фонда, расположенного по адресу: Иркутская область, Тойсуковская дача, защитные леса, квартал №20, квартал №28, квартал №31

Таблица 1 - Описание основных количественных и качественных характеристик объекта исследования

Показатель	Значение		
Имущественные права	Право временного пользования на земельный участок.		
Обременения, связанные с объектом оценки	Обременения отсутствуют		
Физические свойства объекта оценки	Данный вид имущества - запас древесины - не характеризуется данной категорией		
Износ	Данный вид имущества - запас древесины - не характеризуется данной категорией		
Устаревание	Данный вид имущества - запас древесины - не характеризуется данной категорией		
Информация о текущем использовании объекта оценки	Не используется		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Отсутствуют		
Дата оценки	По состоянию на дату заключения договора аренды		
Объект исследования	Лесной участок		
Кадастровый номер земельного участка	38:16:000116:14		
Местоположение	Россия, Иркутская область, Тойсуковская дача, защитные леса, квартал №20, квартал №28, квартал №31		
Характеристика местоположения	Плотность застройки: отсутствует; тип застройки окружения: объектов строительства нет; доступность: хорошая, состояние дорожного покрытия: грунтовая дорога.		
Существующие ограничения (обременения) права	Отсутствуют		
Общий объем древесины на корню	9 277,5 куб.м		
Общий ликвидной древесины	8 547 куб.м		
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)	Древесина на корню предназначенная для вырубki по объекту оценки:		
	№ п/п	Тип древесины	Объем, куб. м.
	Деловая древесина		
	1	Сосна	5000
	Дровяная древесина		
2	Сосна	3547	
	Итого	8547	
Возраст лесных насаждений	Приспевающие и спелые насаждения		
Категория земель	Земли лесного фонда		
Разрешенное использование земельного участка	Для строительства, реконструкции и эксплуатации линейных объектов и заготовки древесины		

Площадь земельного участка	158 096 кв. м
Рельеф земельного участка	Ровный
Инфраструктура	Коммуникации отсутствуют
Кадастровая стоимость земельного участка	-
Текущее использование объекта оценки	Не используется
Балансовая стоимость по состоянию на дату оценки	Не предоставлена. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости объекта оценки.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не установлены
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены