

ГБПОУ ВО АПК

**ВЫПУСКНАЯ  
КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**

На тему: «Организация и проведение  
оценки рыночной стоимости  
индивидуального жилого дома»  
Студентки группы ЗИО-31  
ФИО

Руководитель: ФИО

Александров 2017

# Актуальность темы выпускной квалификационной работы



# Цель работы:

рассмотреть **теоретические основы** организации и проведения оценки объектов недвижимости и **продемонстрировать на конкретном примере** процесс и результат оценки рыночной стоимости **индивидуального жилого дома.**

# Задачи работы:

1. Подобрать необходимую **литературу и источники** по теме работы, изучить особенности организации и проведения оценки рыночной стоимости объектов недвижимости.
2. Рассмотреть **теоретическую основу** оценочной деятельности, определить **требования законодательства** к организации и проведению оценки.
3. Применить **на конкретном примере** установленные требования к оценочной деятельности.

**Объектом исследования** в работе является процесс организации и проведения оценки рыночной стоимости объекта жилой недвижимости.

**Предметом исследования** являются особенности организации и проведения оценки рыночной стоимости индивидуального жилого дома.

# НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ОЦЕНОЧНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

**Федеральный закон № 135-ФЗ  
«Об оценочной деятельности в  
Российской Федерации»**

**Федеральные стандарты оценки  
(ФСО)**

**Стандарты и правила оценочной  
деятельности саморегулируемых  
организаций оценщиков (СРОО)**

**Нормативные акты министерств и  
ведомств (постановления,  
методические указания, инструкции)**



# ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**Лицензия на  
осуществление  
оценочной  
деятельности**

**Федеральный закон  
№135-ФЗ "Об  
оценочной  
деятельности" Статья  
4.**

**Свидетельство о  
членстве в СРО  
оценщиков**

**Свидетельство  
об  
аккредитации**

**Свидетельство о  
страховании  
профессиональной  
ответственности**

# ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРУ НА ОЦЕНКУ

**Цель оценки**

Сведения об обязательном страховании профессиональной ответственности оценщика

**Федеральный закон №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Статья 10.**

**Описание объекта**

**Вид определяемой стоимости**

Сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик

Указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки

**Цена договора**

**Дата определения стоимости**

Права и обязанности сторон, а также ответственность за нарушение условий договора

Сведения об оценщике, который будет проводить оценку

## Основные подходы к оценке:

Сравнительный



Основывается на сравнении с ценами, уплаченными или предлагаемыми за объекты, подобные оцениваемому

Доходный



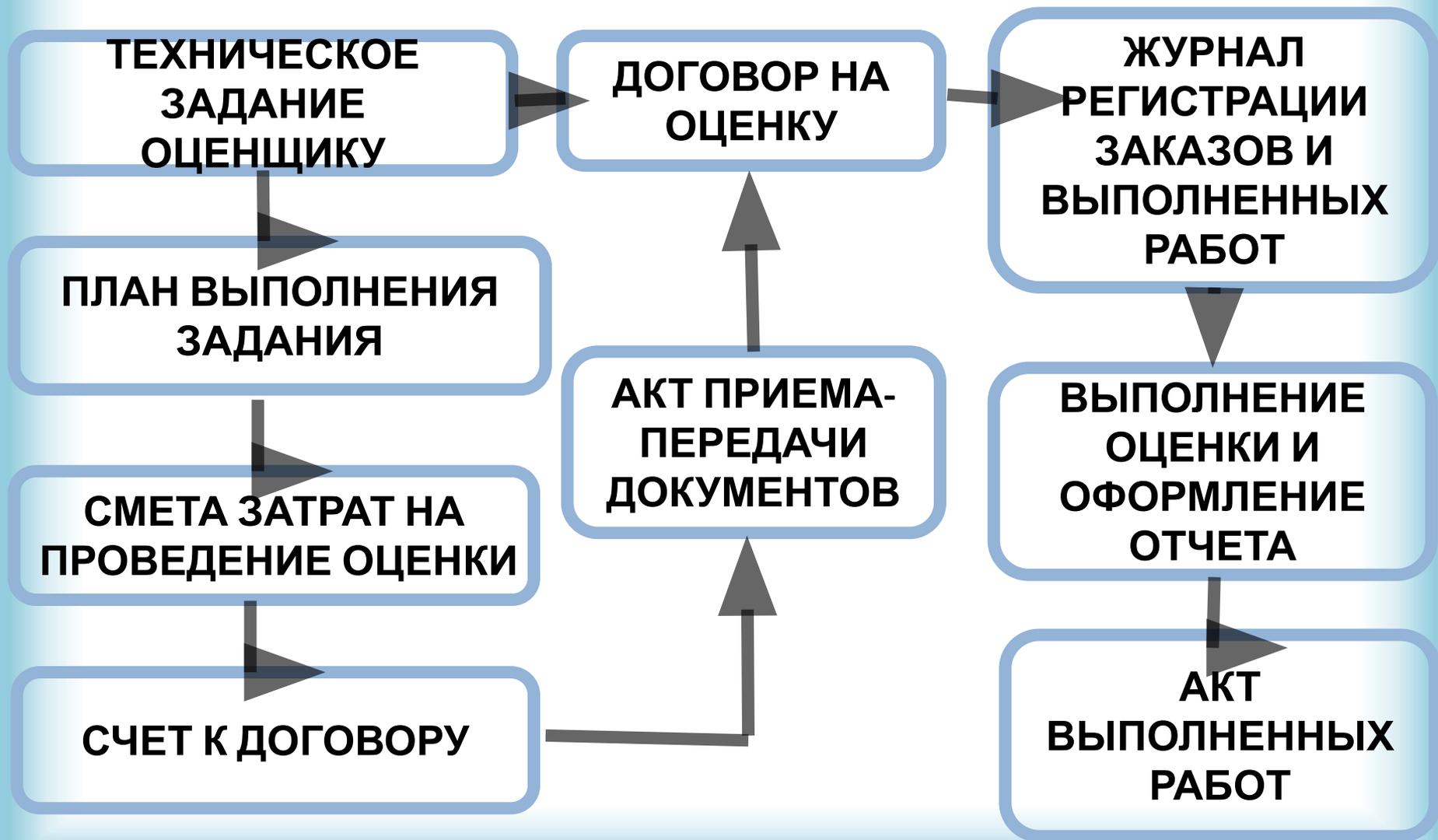
Соотносит стоимость оцениваемой недвижимости с текущей стоимостью доходов, получаемых от подобных объектов

Затратный



Стоимость оцениваемой недвижимости определяется затратами на создание объекта, аналогичного оцениваемому

# ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТЫ ОЦЕНЩИКА





# Основные этапы оценки

1. Постановка задачи на оценку, заключение договора с заказчиком, определение стоимости работ
2. Определение цели оценки
3. Выбор вида стоимости, подлежащего расчету
4. Сбор и обработка необходимой информации
5. Анализ НЭИ объекта оценки
6. Расчет стоимости
7. Внесение поправок и согласование результатов
8. Выведение итоговой величины стоимости.

## ДОГОВОР № 23

г. Александров

«13» января 2017 года

Адушкина Светлана Владимировна, 23 июня 1977г рождения, именуемая в дальнейшем «Заказчик», паспорт выдан МРО УФМС России по Владимирской области в г. Александров 15 февраля 2011 года, серия – 17 13, номер – 678629, с одной стороны, и УИП ООО «ЗИО-ЭКСПЕРТ», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Частовой Ольги Сергеевны, действующее на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

- 1.1 Исполнитель по поручению Заказчика принимает на себя обязательства оказать услуги по определению стоимости объекта оценки, а Заказчик обязуется принять и оплатить указанные услуги.
- 1.2 Объект оценки – индивидуальный жилой дом площадью 98 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу Владимирская область, р-н Александровский, МО Следневское (сельское поселение), деревня Калинино, улица Центральная, дом 16. Вид стоимости – рыночная. Цель оценки - купля-продажа объекта оценки.

### 2. Права и обязанности Сторон

#### 2.1. Исполнитель обязуется:

- 2.1.1 Оказать услуги, предусмотренные настоящим Договором и согласованным Сторонами Задаaniem на оценку.
- 2.1.2 Соблюдать в ходе проведения оценки требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, стандарты и правила оценочной деятельности, применяемые при проведении оценки.
- 2.1.3 Представить в согласованный Сторонами срок Заказчику отчет об оценке объекта оценки (далее - Отчет), соответствующий установленным требованиям.
- 2.1.4 В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента окончания проведения оценки передать Заказчику Акт об оказании услуг в двух экземплярах и счет-фактуру, оформленные в соответствии с действующим законодательством.
- 2.1.5 Незамедлительно сообщить Заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки объекта оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению его объективной оценки.
- 2.1.6 Обеспечивать сохранность документов, получаемых от Заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки объекта оценки по настоящему Договору. В случае необходимости вернуть переданную документацию по Акту приема-передачи документации.
- 2.1.7 Не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе проведения оценки объекта оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

#### 2.2. Исполнитель имеет право:

- 2.2.1 Получать от Заказчика документы и информацию, необходимые для оказания услуг по настоящему Договору, и согласованные Сторонами при подписании Задания на

## Задание на оценку К договору №23 от 13.01.2017г На оказание услуг по оценке имущества

Объект оценки	Жилой одноэтажный дом, общей площадью 97,64м <sup>2</sup> .
Адрес объекта оценки	Владимирская обл., Александровский р-н, МО Следневское, д Калинино, д16
Собственник объекта оценки	Адушкина Светлана Владимировна
Реквизиты собственника:	Паспорт 17 13 №678629, выдан 15.02.2011 г, ПП в г. Струнино МРО УФМС России по Владимирской области в г. Александрове. Зарегистрирован по адресу: Владимирская область, Александровский р-н, г Струнино, ул. Фрунзе, д.9.
Имущественные права на объект оценки	Полное право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Совершение сделки купли-продажи
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	27 февраля 2017 года
Срок проведения оценки	13.01.2017 – 27.02.2017 г.

### Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

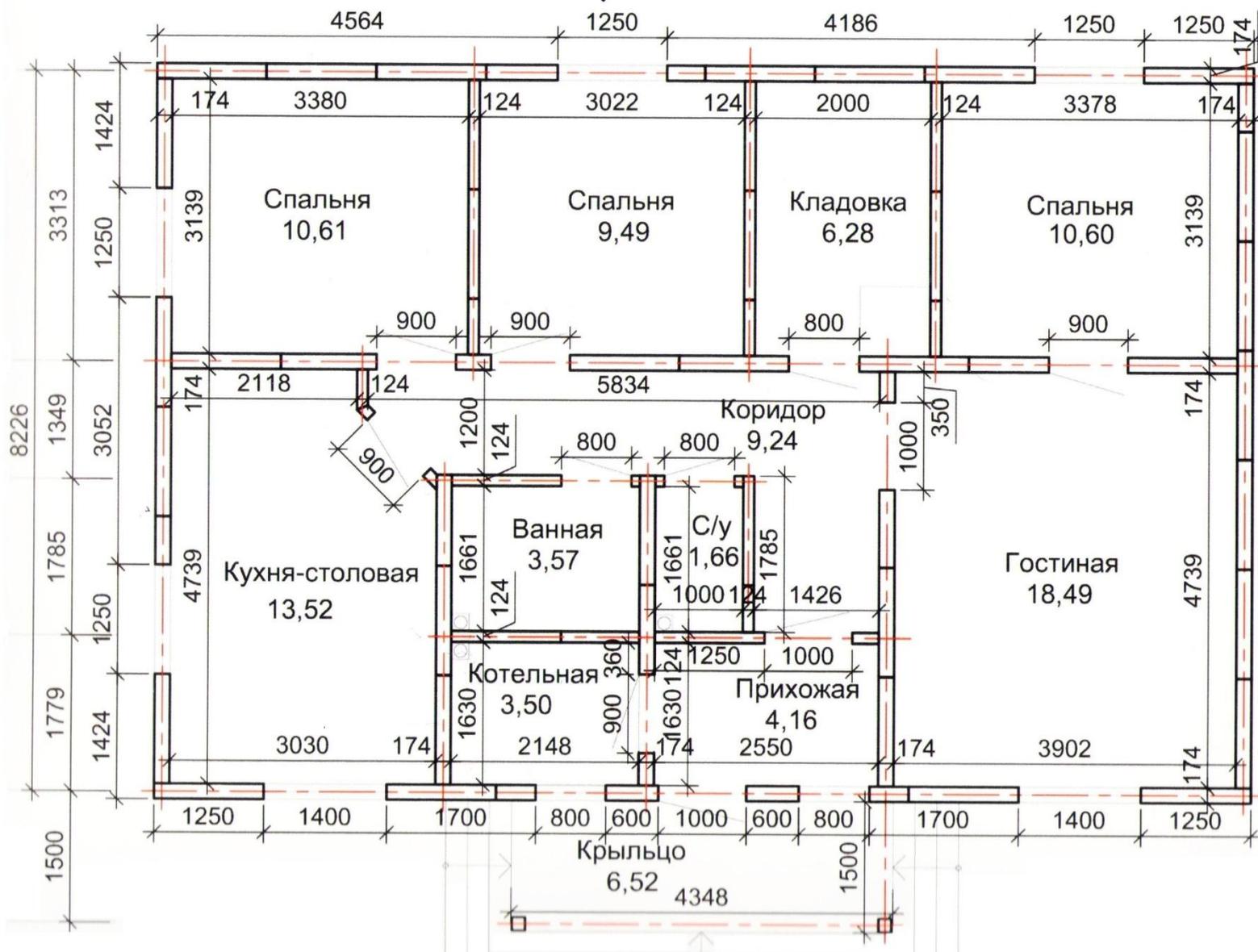
- Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее - «Оценщик») и подготовивший данный Отчет (далее - «Отчет»), является полномочным представителем ООО «ЗИО-ЭКСПЕРТ», имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.
  - В процессе подготовки Отчета Оценщик должен исходить из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
  - Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
  - При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщика не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
  - Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
  - Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
  - Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- «Заказчик» /Адушкина/ Адушкина С.В. «Исполнитель» Частова О.С.



# Объект оценки



# 1 | План 1 этажа



# Анализ наиболее эффективного использования

## Критерии анализа:

1. Физическая возможность
2. Допустимость с точки зрения законодательства
3. Максимальная доходность

# Затратный подход

Этапы затратного подхода:

1. расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования;
2. расчет затрат на новое строительство оцениваемых строений;
3. расчет накопленного износа
4. расчет стоимости улучшений с учетом накопленного износа:
5. определение итоговой стоимости недвижимости

# Расчет затрат на новое строительство

Элемент строительства	Материал	Стоимость работ, руб.
Стена несущая	Пенополистерол	518 000
Отделка наружная	Сайдинг	132 000
Фундамент	Буронабивной (свайный)	150 500
Перекрытия	Дерево	70 000
Внутренние перегородки	Пенополистерол	96 000
Крыша	Металлочерепица	439 300
Лестница	Дерево	70 000
Внутренняя отделка	Смешанная	1 000 000
Окна и двери	ПВХ, металл	180 000
Инженерные системы	-	300 000
Итого	-	2 995 800

# Расчёт накопленного износа

Наименование элемента	Уд. вес элемента в восстановительной стоимости %	Физический износ, %	Физический износ, Руб.
Фундаменты	12	1,5	18
Стены	14,5	2	29
Перегородки	12	1	12
Перекрытия	10	1	10
Лестницы	6	0	0
Крыши	8,5	1,5	12,75
Кровли	5,5	3	16,5
Полы	5	1	5
Окна, двери	4,5	0	0
Отделочные покрытия	4	1	4
Система горячего водоснабжения	3,5	0	0
Система холодного водоснабжения	3,5	0	0
Система канализации и водостоков	8	0	0
Система электрооборудования	3	0	0
Всего	100	12	107,25

# Итоговая стоимость, рассчитанная затратным подходом

Итоговая стоимость всего объекта оценки, с учётом затрат на строительство, накопленного износа и стоимости земельного участка, равна:

$$C_{зп} = 2\,995\,702,87 + 112\,000 =$$

**3 107 702,87** рублей.

# Сравнительный подход



# Корректировки

## На технические характеристики

Сопоставимые объекты	Цена продажи		
	Пара 1	Пара 2	Пара 3
Объект, технически обустроенный, руб./м <sup>2</sup>	22 000	36 734,7	36 158,3
Объект, не обустроенный, руб./м <sup>2</sup>	11 734	34 454,5	20 080
Поправка на характеристики, руб./м <sup>2</sup>	10 266	2 280,2	16 078,3
Среднее значение поправки, руб./м <sup>2</sup>	9 541,5		

Положительная корректировка цены на  
технические характеристики равна  
 $9\,541,5 * 98 = 935\,067$  руб.

# Корректировки На местоположение

Сопоставимые объекты	Цена продажи		
	Пара 1	Пара 2	Пара 3
Объект, приближенный к центру, руб./м <sup>2</sup>	45 000	41 538,5	30 952,4
Объект, удаленный от центра района, руб./м <sup>2</sup>	33 000	37 037	29 166,7
Поправка на месторасположение, руб./м <sup>2</sup>	12 000	4 601,2	1 785,7
Среднее значение поправки, руб./м <sup>2</sup>	6 129		

Корректировочный коэффициент будет отрицательным – 6 129 руб. на 1 м. кв., а общая корректировка составит  
 $6\,129 * 98 = 600\,642$ руб.

# Корректировки На инфраструктуру

Сопоставимые объекты	Цена продажи		
	Пара 1	Пара 2	Пара 3
Объект с развитой инфраструктурой, руб./м <sup>2</sup>	20 000	37 500	37 491,7
Объект с неразвитой инфраструктурой, руб./м <sup>2</sup>	16 562,5	34 158,3	36 363,6
Поправка на инфраструктуру, руб./м <sup>2</sup>	3 437,5	3 341,7	1 128,1
Среднее значение поправки, руб./м <sup>2</sup>	2 635,7		

Корректировочный коэффициент  
инфраструктуры будет положительным и  
составляет  $2\,635,7 * 98 = 258\,298,6$  руб.

# Итоговая стоимость, с учетом всех корректировок

Элементы сравнения	Стоимостное выражение поправок, скорректированная цена оцениваемого объекта.
Предварительная цена оцениваемого объекта, руб.	$30\ 164,19 * 98 = 2\ 956\ 090,62$
Корректировка на месторасположение, руб.	$2\ 956\ 090,62 - 600\ 642 = 2\ 355\ 448,62$
Корректировка на инфраструктуру, руб.	$2\ 355\ 558,62 + 258\ 298,6 = 2\ 613\ 747,22$
Корректировка технические характеристики, руб.	$2\ 613\ 747,22 + 935\ 067 = 3\ 548\ 814,22$
Итоговая стоимость оцениваемого объекта на дату оценки, руб.	<b>3 548 814,22</b>

# Доходный подход

Определение стоимости доходным подходом:

Доход от объекта =

стоимость объекта \* доходность

Аналогичные объекты	Стоимость руб	Доход, руб		Доходность
		в месяц	в год	
1 этажный дом, площадью 98 кв. м, расположенный в г. Александров.	1 933 932	17 000	204 000	0,105
1 этажный дом, площадью 98,6 кв. м., расположен в п. Машково.	1 631 731,4	18 500	222 000	0,136
1 этажный дом, площадью 98,4 кв. м., расположенный в д. Калинино.	1 701 719,8	16 000	192 000	0,113
2 этажный дом, площадью 98 кв. м, расположен в д. Калинино.	3 600 000	20 000	240 000	0,066
2 этажный дом, площадью 98 кв. м, расположенный в д. Долматово.	2 352 000	18 000	216 000	0,091

# Расчет стоимости объекта ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Средняя доходность =

$$(0,105 + 0,136 + 0,113 + 0,066 + 0,091)/5 = 0,1$$

Средний доход =  $(204\ 000 + 222\ 000 + 192\ 000 + 240\ 000 + 216\ 000)/5 = 214\ 800\text{р.}$

Стоимость объекта = Доход средний/

Доходность средняя =  $214\ 800/0,1 =$

**2 148 000р.**

# Согласование результатов

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводятся по формуле:

$$C_{ит} = C_{зп} * K_1 + C_{сп} * K_2 + C_{дп} * K_3$$

Оценочные подходы	Результат оценки, руб	Весовые коэффициенты	Взвешенная величина
Затратный подход	3 107 702,87	0,3	932 310,9
Сравнительный подход	3 548 814,22	0,5	1 774 407,11
Доходный подход	2 148 000	0,2	429 600
Взвешенная оценка, руб			<b>3 136 318,01</b>

Итоговая стоимость объекта оценки,  
составляет 3 136 318 руб.

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ  
РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

Жилой дом расположен на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер: 33:01:000505:319; адрес объекта: Владимирская обл., Александровский район, МО Следневское, д.Калиново, д.16.

ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА - 23.  
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА - 27.02.2017 г.  
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ - 26.02.2017 г.  
ЗАКАЗЧИК: Адушкина Светлана Владимировна  
ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА: Право собственности  
ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ЗИО-ЭКСПЕРТ»  
ОЦЕНЩИК: Частова Ольга Сергеевна

**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА:**

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА И ЕГО ХАРАКТЕРИСТИКА.
3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.
4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
7. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

**1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

**ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

**Выводы**

По собственности на объект недвижимости: Жилой дом, назначение: ж/д, общая площадь 98 кв.м. Жилой дом расположен на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер: 33:000505:319, адрес объекта: Владимирская обл., Александровский р-н, Следневское, д.Калиново, д.16.

2017 г.

2017 г.

ности, полученные при применении различных подходов:

7 702,87

8 814,22

8 000

6 318,01

**ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

заказ на оценку № 23

ности на объект недвижимости: Жилой дом, назначение: ж/д, общая площадь 98 кв.м. Жилой дом расположен на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, 319, адрес объекта: Владимирская обл., Александровский р-н, МО

ности.

инстрации права №33-33-19/017/2014-568

енности) права: не зарегистрировано.

ей стоимости по нормативам и правилам, действующим в системе оценки. Результаты оценки и связанные с этим ограничения: Для совершения сделок и для других целей результаты настоящей оценки не применяются.

2017 г. до 27 февраля 2017 г.

форма должна основываться оценка:

и быть подготовлена в соответствии со следующими допущениями и

от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не с профессиональным опытом оценщика, должны рассматриваться как

и того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права и законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и от оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности должно стабильно вращаться в обороте оцениваемого объекта. Оцениваемая вся свободной от каких-либо претензий или ограничений, за исключением

и измерений физических параметров оцениваемого объекта (все размеры документов, представленных Заказчиком, должны рассматриваться как ответственности за вопросы соответствующего характера.

и предположении, что физическое состояние объекта на дату оценки в момент осмотра.

и технических экспертиз и должен исключать из отсутствия каких-либо на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть

его состоянию в момент осмотра.

6. Оценщик не проводит технических экспертиз и исключает из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению

данными Оценщиком при подготовке отчета, должны быть получены из надежных источников. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

данных, использованных Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

данных в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета и не является гарантией.

данных заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и происшедших из него третьих лиц к Оценщику, вследствие легального характера отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке или в иных установленных законодательством, календарности или уменьшению стоимости Оценщика в процессе выполнения работ по определению

данных в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением судебного заседания.

данных стоимости могут быть действительными лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и, соответственно, величины цены.

данных существа может представлять собой исключительно профессиональное мнение без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий сделки.

**ОТНОШЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

данных.

**ОСНОВАНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА**

данных в соответствии со следующими допущениями и ограничивающими

данных от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не с профессиональным опытом Оценщика, рассматриваются как достоверные.

данных объект оценки является все подлежащие оценке права и соответствия с законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и документов выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

данных считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, за исключением

данных измерений физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и документы, представленные Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не соответствующего характера.

данных, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало

**Спасибо за внимание**