**Практическая работа № 2**

**по МДК 04.01 «Оценка недвижимого имущества»**

**тема: «Классификация объектов оценки»**

***Цель:*** приобрести практические навыки в области классификации объектов оценки

***Обеспечение:***

- тетрадь для практических работ;

- конспект лекций

***Отчет по практической работе должен содержать:***

- номер, тему практической работы;

- цель практической работы;

- краткое описание каждого задания;

- выполненное задание (письменно);

- вывод по практической работе

***Выполнение работы***

1. Последовательно выполните предложенные задания ***(смотреть приложение)***
2. В случае затруднений обращайтесь к преподавателю

***Задание для студента***

Проведите классификацию нижеприведенных объектов оценки по различным признакам:

- право аренды земельного участка;

- земельный участок предприятия, на котором расположено одно или несколько зданий, строений;

- пашни, сенокосы, пастбища;

- офис юридической фирмы, принадлежащей частному лицу;

- ресторан;

- супермаркет, принадлежащий индивидуальному предпринимателю;

- городская поликлиника;

- земелдьный участок под сельскохозяйственные нужды;

- земельный участок с жилым домом в селе;

- строящийся жилой дом;

- лес и многолетние насаждения;

- право собственности на квартиру;

- договор имущественного найма;

- сервитут;

- действующее государственное промышленное предприятие;

- складские объекты, принадлежащие организации, выпускающей товары народного потребления;

- здания, принадлежащее Союзу писателей;

- платная автостоянка;

- строящийся спортивный комплекс, принадлежащий детской спортивной школе олимпийского резерва.

***Контрольные вопросы***

1.Перечислите объекты оценки

2. Укажите признаки классификации объектов оценки

 Преподаватель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Грибова И.Н.

***Приложение А***

***Конспект***

***Тема: Классификация объектов недвижимости***

Оценка недвижимости представляет интерес в первую очередь для категорий объектов, активно обращающихся на рынке как самостоятельные товары. В настоящее время в России это: — квартиры и комнаты; — помещения и здания под офисы или магазины; — пригородные жилые дома с земельными участками (коттеджи и дачи); — свободные земельные участки, предназначенные под застройку или для других целей (в ближайшей перспективе); — складские и производственные объекты.Предлагаемая классификация объектов недвижимости имеет целью способствовать дифференцированному подходу к их оценке с учетом наиболее существенных признаков, присущих каждой группе объектов, особенностей их товарооборота, структуры и масштабов рынков, в рамках которых происходят процессы купли-продажи. На оценку объекта влияют разнообразные условия и их сочетания, поэтому для проведения группировки использован метод «дерева признаков». Такая группировка — многоуровневая; на каждом уровне она проводится по своему основанию с возможными их различиями на одном уровне, но по разным «ветвям». При этом глубина (количество уровней) классификации больше по тем «ветвям», на которых расположены более представительные объекты (с точки зрения масштабов рынка). Ниже приведены наименование и набор рекомендуемых значений каждою признака классификации (вторая цифра в числовом индексе классификации указывает на происхождение объекта, третья — на назначение, четвертая — на масштаб и характеристику объекта).

1. ПРОИСХОЖДЕНИЕ 1.1. Естественные (природные) объекты. 1.2. Искусственные объекты (постройки).

2. НАЗНАЧЕНИЕ 1.1.1. Свободные земельные участки (под застройку или другие цели использования поверхности земли). 1.1.2. Природные комплексы (месторождения и т.п.) для их эксплуатации. 1.2. Постройки 1.2.1. Для жилья. 1.2.2. Для офисов. 1.2.3. Для торговли и сферы платных услуг. 1.2.4. Для промышленности. 1.2.5. Прочие.

3.МАСШТАБ 1.1.1.1. Земельные массивы. 1.1.1.2. Отдельные земельные участки.

1.2.1.1. Комплексы зданий и сооружений (дачный поселок, микро- район, гостиница, санаторий, мотель и т.п.). 1.2.1.2. Жилой дом многоквартирный. 1.2.1.3. Жилой дом одноквартирный (особняк, коттедж). 1.2.1.4. Секция (подъезд). 1.2.1.5. Этаж в секции. 1.2.1.6. Квартира. 1.2.1.7. Комната. 1.2.1.8. Летняя дача. 1.2.2.1. Комплекс административных зданий. 1.2.2.2. Здание. 1.2.2.3. Помещения или части зданий (секции, этажи).

4. ГОТОВНОСТЬ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ 1. Готовые объекты 2. Требующие реконструкции или капитального ремонта. 3. Требующие завершения строительства («незавершенка»). Деление на подгруппы по признакам группы 4 может быть применено для всех групп (от 1.2.1 до 1.2.5). Наиболее развитым сектором рынка недвижимости в России в настоящее время является рынок квартир. Рынки коммерческой и особенно промышленной недвижимости, а также рынок земли развиты значительно слабее. Для оценки наиболее значима классификация недвижимости, в которой земля, здания и сооружения делятся на два класса: 1) специализированная недвижимость; 2) неспециализированная недвижимость. Специализированная недвижимость — это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко продается на открытом рынке, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости обычно обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером, местом расположения или сочетанием этих факторов. Неспециализированная недвижимость — это недвижимость, на которую существует общий спрос и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке с целью использования ее в качестве инвестиции или для развития и освоения. Для различных оценок в зависимости от целей владения недвижимость делится на категории: 1) недвижимость, занимаемая владельцем, для использования в деятельности предприятия; 2) инвестиционная недвижимость, используемая владельцем для получения арендного дохода, для сохранения или увеличения стоимости капитала; 3) недвижимость, избыточная для потребностей производства (бизнеса); 4) недвижимость, которой владеют для целей освоения и развития; 5) недвижимость, которой владеют в качестве товарных запасов. По своему функциональному назначению для ведения конкретного бизнеса недвижимость делится на типы: 1) жилая; 2) офисная; 3) индустриальная; 4) складская; 5) многофункциональная. Для оценок в зависимости от целей использования улучшений объекты недвижимости делятся на следующие виды: 1) жилые здания и вторичные жилые объекты (квартиры, комнаты); 2) административные здания; 3) промышленные здания; 4) части здания, встроенные помещения (помещения офисов, предприятий); 5) особняки, коттеджи, дачи, садовые домики; 6) сооружения; 7) комплексы зданий и сооружений. Порядок отнесения объекта недвижимости к конкретному классу, типу, виду и категории должен быть согласован с клиентом, если иное не предусмотрено действующими нормативными актами. Для земельных участков, как особых объектов оценки, существует своя классификация. Земельным законодательством России установлено деление земельных ресурсов (земельного фонда) на следующие категории в соответствии с целевым назначением и правовым режимом использования и охраны: 1) земли населенных пунктов (поселений); 2) земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения; 3) земли природоохранного, заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения; 4) земли сельскохозяйственного назначения; 5) земли лесного фонда; 6) земли водного фонда; 7) земли запаса. Земли населенных пунктов — земли, расположенные в пределах административных границ различных поселений, подразделяются с точки зрения их функционального назначения на две группы: сельские и юродские населенные пункты. При оценке земель населенных пунктов следует учитывать их разделение в соответствии с целевым назначением и градостроительным регламентом по следующим территориальным зонам: 1) земли городской или сельской застройки, в том числе жилой и общественной, промышленной и коммунально-складской; 2) земли общего пользования, предназначенные для удовлетворения нужд населения (занятые площадями, улицами, дорогами, набережными, парками, лесопарками, скверами, водоемами, пляжами и др.); 3) земли сельскохозяйственного использования; 4) земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения; 5) земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций; 6) земли водоемов и акваторий; 7) земли военных объектов и режимные зоны; 8) резервные земли — не вовлеченные в градостроительную деятельность и иные.