***Практическая работа № 11***

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

***тема: «Определение стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода»***

***Цель:*** приобрести практические навыки определения стоимости объекта оценки с применением метода парных продаж.

- описания структуры и конъюнктуры рынка недвижимости;

- определения факторов, влияющих на рынок недвижимости.

***Обеспечение:***

- ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ»;

- «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1);

- калькулятор;

- 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 (машинописным способом);

- вывод по практической работе

***Выполнение работы***

1. Последовательно выполните предложенные задания
2. В случае затруднений обращайтесь к преподавателю

***Задание для студента***

***Задание № 1***

Известны цены сделок купли продажи по трем аналогам квартирам, две из которых расположены в центре города и одна на окраине – в районе расположения производственной зоны (таблица № 1). Определите скорректированные цены продаж. Расчет оформите в виде таблицы № 2.

Таблица 1 – Исходные данные

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Характеристики (элементы) сравнения | Оцениваемый объект | Продажа 1 | Продажа 2 | Продажа 3 |
| Местоположение | Промзона | Промзона | Центр | Центр |
| Состояние квартиры | Хорошее | Неплохое | Хорошее | Неплохое |
| Цена сделки купли-продажи, тыс.руб./м2 |  | 26 | 34 | 29 |

Таблица 2 – Таблица корректировок

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Характеристики | Оцениваемый объект | Продажа 1 | Продажа 2 | Продажа 3 |
| Цена, тыс.руб./м2 |  | 26 | 34 | 29 |
| Местоположение | Промзона | Промзона | Центр | Центр |
| Корректировка на местоположение |  |  |  |  |
| Состояние квартиры | Хорошее | Неплохое | Хорошее | Неплохое |
| Корректировка на состояние квартиры |  |  |  |  |
| Итоговая корректировка |  |  |  |  |
| Скорректированные цены продаж, тыс.руб./ м2 |  |  |  |  |

***Задание № 2***

На основании данных таблицы № 3 оцените стоимость бассейна.

Таблица 3 - Расчет стоимости бассейна

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Характеристика | Пара 1 | Пара 2 | Пара 3 | Пара 4 | Пара 5 |
| 1 Дом с бассейном | 85 000 | 94 000 | 88 000 | 91 000 | 91 000 |
| 2 Дом без бассейна | 69 000 | 78 500 | 72 750 | 75 000 | 74 500 |
| Отклонение |  |  |  |  |  |
| Поправка, установленная оценщиком | Мода =  Медиана =  Средняя арифметическая =  Принято = | | | | |

***Задание № 3***

Определите скорректированную стоимость сопоставимого объекта с помощью процентных поправок. Темпы роста цен на недвижимость составляют 1% в месяц. Расчет оформите в виде таблицы № 4.

Таблица 4 – Расчет скорректированной стоимости объекта

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Характеристика | Аналогичный объект | Поправки |
| 1 Цена продажи, руб. | 1 000 000 | - |
| 2 Дата продажи | 4 месяца назад |  |
| 3 Природное окружение | На 5% лучше |  |
| 4 Удобства | На 10 % лучше |  |
| 5 Состояние | На 2% хуже |  |
| Общая поправка | - |  |
| Скорректированная стоимость сопоставимого объекта |  |  |

***Задание № 4***

Необходимо оценить 20 – квартирный жилой комплекс методом парных продаж. Имеется бассейн. Для выполнения оценочных расчетов отобраны 3 аналога.

***Объект 1.*** Продан 3 месяца назад. Местоположение аналогичное, но ландшафт лучше, чем у объекта оценки (различие оценено в 5 тыс. $). Плавательный бассейн аналогичен (оценен в 16 тыс. $).

***Объект 2.***

Продан 6 месяцев назад. Имеется бассейн. Льготное финансирование сделки, предоставленное продавцом, прибавило к цене 15 тыс. $ по сравнению с обычным финансированием.

***Объект 3.***

Расположен ближе к автобусной остановке, нежели объект оценки, что увеличивает его стоимость на 3 тыс. $. Продан 2 дня назад. Бассейн отсутствует. Темпы роста цен на недвижимость составляют 0,5 % в месяц. Расчет оформить в виде таблице № 5.

Таблица 5 – Расчет стоимости объекта оценки

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Характеристика | Объект оценки | Объект 1 | Объект 2 | Объект 3 |
| 1 Цена продажи, $ | - | 600 000 | 750 000 | 450 000 |
| Корректировка с учетом:  - даты продажи;  - наличия бассейна;  - наличие ландшафта;  - условия финансирования;  - местоположения; | - |  |  |  |
| есть | есть | есть | нет |
| - | лучше | такой же | такой же |
| рыночное | рыночное | льготное | рыночное |
| - | сходное | сходное | лучше |
| 2 Скорректированная цена, $ | - |  |  |  |
| 3 Количество квартир | 20 | 25 | 30 | 18 |
| Скорректированная продажная цена одной квартиры, $ | - |  |  |  |
| Усредненная цена продаж одной квартиры, $ |  | | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки, $ |  | | | |

***Задание № 5***

Определите стоимость дома общей площадью 50 м2 , расположенного на земельном участке размером 10 соток, методом парных продаж. Дом имеет 4 комнаты и кабель. Имеется информация по сделкам купли – продажи трех сопоставимых объектов в рассматриваемом загородном районе. Темпы роста цен на недвижимость – 1% в месяц. В качестве единицы сравнения выберите цену продажи 1м2 . Данные расчетов представьте в виде таблицы № 6.

Таблица 6 – Определение стоимости объекта оценки

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Характеристика объекта | Оцениваемый объект | Объект 1 | Объект 2 | Объект 3 |
| Цена продажи, тыс.руб. | - | 51,45 | 42,06 | 34,4 |
| Площадь дома, м2 | 50 | 60 | 55 | 35 |
| **Цена продажи 1м2, тыс.руб.** | - |  |  |  |
| Право собственности | полное | полное | полное | полное |
| **Корректировка, тыс.руб.** | - |  |  |  |
| **Скорректированная цена продажи 1м2, тыс.руб.** | - |  |  |  |
| Условие финансового расчета | рыночное | рыночное | рыночное | нерыночное (цена занижена на 6 тыс.руб.) |
| **Корректировка, тыс.руб.** | - |  |  |  |
| **Скорректированная цена продажи 1м2, тыс.руб.** | - |  |  |  |
| Условия продажи | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| **Корректировка, тыс.руб.** | - |  |  |  |
| **Скорректированная цена продажи 1м2, тыс.руб.** | - |  |  |  |
| Дата продажи |  | 5 месяцев назад | 1год назад | 2 недели назад |
| **Корректировка, %** | - |  |  |  |
| **Скорректированная цена продажи 1м2, тыс.руб.** |  |  |  |  |
| Строительный материал | кирпич | кирпич | бетонный блок | кирпич |
| **Корректировка, тыс.руб.** | - |  |  |  |
| Размер участка; количество комнат | 10;4 | 10;4 | 6;2 | 6;3 |
| **Корректировка, тыс.руб.** | - |  |  |  |
| Кабель | есть | нет | нет | есть |
| **Корректировка, тыс.руб.** | - |  |  |  |
| Скорректированная цена продажи 1м2, тыс.руб. | - |  |  |  |

***Задание № 6***

***На основании результатов рассчитанной скорректированной цены продажи*** 1м2 ***в здании 1 проведите сравнительный анализ по***

1. В чем заключается принцип НЭИ и его роль в определении рыночной стоимости?
2. Каким требованиям должен удовлетворять предлагаемый оценщиком вариант НЭИ оцениваемого объекта?

**Преподаватель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.Н. Грибова**