ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
«ДМИТРОВСКИЙ ТЕХНИКУМ»

ОДОБРЕНО
на заседании ПЦК
_____ /Вакрушина ТМ
«30» 08 2021 г.
Протокол № 1

УТВЕРЖДАЮ
Зам. директора по УМР
_____ /Н. Е. Горюшкина /
«31» 08 2021 г.

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА УЧЕБНОГО ЗАНЯТИЯ

по ПМ 04. **Определение стоимости недвижимого имущества**

по специальности **21.02.05 Земельно-имущественные отношения**

Дмитров 2021

Рассмотрена и одобрена
предметной (цикловой)
комиссией общепрофессиональных
и специальных дисциплин экономико-
управленческого цикла

Протокол № 1 от «30» 08 2021 г.
Председатель комиссии
_____Т.М. Вахрушина

Составлена в соответствии с
Государственными требованиями
к минимуму содержания и уровню
подготовки выпускников

Утверждаю:
Заместитель директора по научно-
методической работе
_____Н.Е.Горюшкина

Организация-разработчик: государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение Московской области «Дмитровский техникум»

Разработчик: Вахрушина Т.М. – преподаватель высшей категории ГБПОУ МО «Дмитровский техникум»

СОДЕРЖАНИЕ

1. Пояснительная записка……..3
2. Технологическая карта..……4
Литература……..14
ПРИЛОЖЕНИЯ……..16

Пояснительная записка

Программы профессиональных модулей являются частью основной профессиональной образовательной программы. При изучении междисциплинарного курса **МДК.04.01 Оценка недвижимого имущества** и междисциплинарного курса **МДК.01.01 Управление территориями и недвижимым имуществом** основной профессиональной образовательной программы – программы подготовки специалистов среднего звена по специальности **21.02.05 Земельно-имущественные отношения** предусматривается выполнение практических работ: «Поправки на основе федеральных стандартов при оценке объектов недвижимости» и «Составление договора купли-продажи квартиры».

Выполнение практических работ позволяет обрести навыки поиска, сбора, обобщения и представления данных, полученных в ходе самостоятельно проведенных действий с использованием компьютера. Поиск необходимой информации в законодательной, правовой и справочной литературе, навыки работы с текстовыми редакторами, развивать умение самостоятельно пользоваться электронными правовыми базами, формировать способности к рефлексии своей деятельности.

Методическая разработка данного урока составлена на основе Рабочей программы учебного модуля **ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества** и **ПМ.01 Управление земельно – имущественным комплексом** разработанных на основе Федерального государственного образовательного стандарта по специальности **21.02.05 Земельно-имущественные отношения**. В данной методической разработке представлены методы реализации формирования знаний и умений, определенных темой.

Технологическая карта учебного занятия
ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества,
ПМ.01 Управление земельно – имущественным комплексом.
Тема: «Применение поправок на основе федеральных стандартов при оценке объектов недвижимости»

УД, группа	МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества, МДК 01.01 Управление территориями и недвижимым имуществом, 36ЗИО		
Преподаватель	Вахрушина Т.М., ГБПОУ МО «Дмитровский техникум»		
Тема учебного занятия, № учебного занятия по тематическому планированию	Применение поправок на основе федеральных стандартов при оценке объектов недвижимости №35, №4		
Цель:	Целью занятия является закрепление изученного материала, обучающие должны иметь представление об условиях применения сравнительного подхода; уметь определять стоимость недвижимости сравнительным подходом, исследования и анализ рынка недвижимости в заданном районе, развитие коммуникабельности, ответственности за принятие управленческого решения, развить интерес к самоанализу и познанию ситуаций.		
Задачи	обучающие	развивающие	воспитательные
	Обобщить и применить на практике знания о поправках, влияющих на стоимость недвижимого имущества	Развитие памяти, логического и творческого мышления, нестандартного подхода к выполнению задания, умение работать в команде	Воспитание положительного отношения к знаниям, самостоятельности, умение выслушать другого человека, работать в группе (коллективе).
Формируемые **ПК 1-3, 4.1- 4.3, 4-5-4-6 (по стандарту)** **ОК 1-7**	ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес. ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, ис-пользовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности. ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выпол-нения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество. ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях. ОК 5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и ре-шения профессиональных задач, профессионального и личностного развития. ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями. ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, зани-маться самообразованием,		

	осознанно планировать повышение квалификации. ПК 1.3. Готовить предложения по определению экономической эффективности использования имеющегося недвижимого имущества. ПК 4.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах. ПК 4.2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки. ПК 4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки. ПК 4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией. ПК 4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.
Вид учебной деятельности	Практическое занятие
Оборудование	Рабочее место преподавателя и обучающегося, оборудованное интерактивная панель с программным обеспечением, соответствующим разделам программы и подключенным к сети Internet. дидактические материалы по **МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества** и **МДК 01.01 Управление территориями и недвижимым имуществом** для специальности **21.02.05 Земельно – имущественные отношения** - на столах обучающихся дидактические материалы, методические указания по выполнению практической работы
Предполагаемые результаты	**Опыт репродукции:** • работа по алгоритму на учебном занятии при выполнении практической работы; • ответы на вопросы и задания; • умение использовать необходимую информацию; • формировать навыки, умения составлять схемы, производить расчеты; • заполнять таблицы; • формулировать логические выводы; • оформлять рассчитанный этап практической работы. **Опыт творческих действий:** • выбор темы учебного занятия и её обоснование; • выбор хода учебного занятия посредством расположения содержания в определенной логике **Опыт отношения** (к себе, к своим возможностям, к жизни и к **МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества** и **МДК 01.01 Управление территориями и недвижимым имуществом**; • всё взаимосвязано, взаимозависимо и познаваемо; • «Я успешен, я многое могу»; **Педагогические технологии:** коммуникативные, алгоритмические, деятельностные. **Основные профессиональные позиции преподавателя на учебном занятии:** собеседник, консультант, координатор, руководитель, наблюдатель, слушатель, равноправный участник взаимодействия.

Этапы учебного занятия	Деятельность преподавателя	Деятельность обучающегося	Учебно-методическое обеспечение
I. Организационный этап Мотивация деятельности	(Проверяет готовность обучающихся к занятию). Добрый день, присаживайтесь! Вся группа присутствует, начинаем.	Обучающиеся готовятся к работе, организуют рабочее место.	*Презентация в программе Power Point* *Слайд 1*
	В начале нашей работы необходимо повторить теоретические аспекты сравнительного подхода, изученные ранее. Хочу обратить ваше внимание, что определение рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом и составление проекта договора по управлению объектом недвижимости – это одна из частей предстоящей дипломной работы.	Студенты повторяют теоретические аспекты сравнительного подхода	*Слайд 1*
II. Актуализация знаний обучающихся	Каждый руководитель команды подходит к экспертам-наблюдателям для жеребьёвки (преподаватель Вахрушина Т.М..) Эксперты-наблюдатели заполняют лист экспертной оценки Какие последовательные действия должны осуществляться при применении подхода сравнения продаж? Сегодня мы будем определять и применять поправки к оценке недвижимости по практической работе.	- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности. - Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице. - Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых. -Приведение ряда показателей стоимости	*Слайд 2,* *3(ответ)* ПРИЛОЖЕНИЕ А «Лист экспертной оценки»

		объектов сравнения к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.	
	Хорошо. Какие факторы влияют на стоимость недвижимости?	физические, социальные, экономические, политические.	*Слайд 4, 5 (ответ)*
	Перечислите какие поправки при корректировке на недвижимость вы знаете?	- поправка на передаваемые права собственности на недвижимость; - поправка на условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости; - поправка на условия продаж; - поправка на динамику сделки на рынке;	*Слайд 6,*
	кто может дополнить еще?…	- поправка на местоположение; - поправка на конструктивные характеристики; - поправка на этаж; - поправка на физический износ; - поправка на масштаб	*Слайд 7 (ответ),*
	Итак, кто может мне сформулировать тему нашего занятия?	- определение поправок при оценке недвижимости сравнительным подходом -определение выгодной покупки недвижимости в определенном районе города Курска	
	кто может дополнить еще?…	формирование рыночной стоимости объекта недвижимости	
	Правильно, тему определили, а каковы цели нашего занятия?	- определить поправки; - рассчитать поправочные коэффициенты; - проверить правильность расчета.	*Слайд 8 (ответ)*
	Все это, то, что вы говорите в принципе правильно, итак целью нашего занятия будет: расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом		*Слайд 9(ответ)*
	Все ли нашли информацию по объектам-аналогам к оцениваемому	Все команды выполнили домашнее задание - да, нашли информацию по объектам-	*Слайд 10 – 25 я комментирую*

	объекту недвижимости и подготовили презентации? Какая команда начтет представлять свою презентацию первой?	аналогам к оцениваемому объекту недвижимости. Каждая команда представляет свою презентацию.	
III. Выполнение расчетов по практической работе	Эксперты-наблюдатели подсаживаются к командам. Обучающиеся приступают к расчетам. При экспертном определении поправочных коэффициентов используются весовые коэффициенты следующего характера: - если объект-аналог лучше оцениваемого объекта, его стоимость необходимо уменьшать на коэффициент от 1% до 20%; - если объект-аналог хуже оцениваемого объекта, его стоимость необходимо увеличивать на коэффициент от 1% до 20%. Следующим шагом расчета является поправка на передаваемые права. Что такое поправка на передаваемые права?	Поправка на передаваемые права собственности на недвижимость объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Покупателю передается право собственности в полном объеме: владеть, пользоваться, распоряжаться не только зданием и сооружением, но и земельным участком, на котором они находятся.	*Слайд 25* ПРИЛОЖЕНИЕ Б «Алгоритм расчета»
	Хорошо. Если есть ограничение по оцениваемому объекту, а по аналогам нет, то что мы должны сделать? А если наоборот? А если одинаковые?	- мы должны уменьшить поправочный коэффициент на 0,9. - значит увеличить на 0,9. - тогда поправочный коэффициент равен 1.	
	Правильно. Следующая поправка на условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости. Как ее рассчитать?	так как сделки купли – продажи объектов не состоялись, и финансовых расчетов по приобретению не было, то поправка к ним равна 1.	
	Поправка на условия продажи (чистота	- элемент сравнения позволяет исключить	

	сделки).Для нашего случая, какая она будет?	объекты недвижимости из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием гласности и доступности для всех потенциальных покупателей. В нашем случае сделки не состоялись, следовательно, поправка к ним равна 1.	
	Поправка на динамику сделок на рынке	(дата продажи), так как информация о продаже или перепродаже объектов недвижимости на рынке (по дате продажи) отсутствует, они непродажны. Все цены аналогов 1-3 являются ценами предложения, факт продажи не состоялся, следовательно, поправка к ним равна 1.	
	Поправка на конструктивные характеристики. Аналог 1 имеет поправочный коэффициент от 5 до 60 % Скорректированная стоимость аналога 1 составляет: Стоимость предложения (руб.) умножаем на поправочный коэффициент = руб. Теперь рассчитываем для 2 Аналога. Скорректированная стоимость аналога 2 составляет Теперь рассчитываем для 3 Аналога.	- определения экспертным путем исходя из анализа данных по группам капитальности объектов аналогов и оцениваемого объекта. При этом диапазон цен в зависимости от конструктивных характеристик может составлять от 5 до 60%. Аналог 1 имеет поправочный коэффициент 95%, тогда скорректированная стоимость будет равна :Цену аналога 1 умножаем на 0,95 =	

	Скорректированная стоимость аналога 3 составляет	Аналог 2 имеет поправочный коэффициент 90%, тогда скорректированная стоимость будет равна: Цену аналога 1 умножаем на 0,90 = Аналог 3 имеет поправочный коэффициент 100 (он идентичен с нашим объектом),тогда стоимость его не измениться.	
	Поправка (корректировка) на этаж. Как ее рассчитать?	По объективным данным в результате исследования рынка недвижимого имущества стоимость одного квадратного метра квартиры, расположенной на первом и последнем этаже, ниже на 3 % стоимости одного квадратного метра аналогичной квартиры, расположенной на среднем этаже. Если существует отобранный объект аналог, расположенный на первом или последнем этаже, то для него принимается повышающаяся поправка равная 3 %. Для остальных объектов аналогов поправка равна 1. В рассматриваемом случае оцениваемый объект расположен на последнем этаже, исходя из этого, получаем: Аналог 1 имеет поправочный коэффициент равен 0,03: скорректированная стоимость аналога 1 составляет: скорректированная стоимость предложения (руб.) умножаем на поправочный коэффициент = руб.	
	Поправка на местоположение. Что вы можете рассказать про данную поправку?	- Поправка определяет удаленность выбранных аналогов от центра города, престижность местоположения, а также расположения объекта внутри района, местоположение исходя из анализа	

	Правильно. Теперь каждый рассчитывает коэффициент по своему объекту.	рыночных данных по объектам – аналогам и оцениваемым объектом. При этом отклонения цены в зависимости от места положения объектов – аналогов и оцениваемого объекта может быть от 5 до 80%. - В рассматриваемом случае объекты аналог 1 и аналог 3, по сравнению с оцениваемым объектом находятся в равных условиях, - поправочный коэффициент – 0. Аналог 2 удален на значительное расстояние от инфраструктуры микрорайона, поправочный коэффициент – . Скорректированная стоимость аналога 2 составляет: скорректированная стоимость предложения (руб.) умножаем на поправочный коэффициент = руб.	
	Как рассчитать фактический износ у оцениваемого объекта?	Текущий год – год постройки группу капитальности	
	Поправка на физический износ. Расчет производится по какой формуле?	$Пи=\frac{100-Иоб}{100-Иан}x100\%$ где Пи – поправка на износ; Иоб – фактический износ оцениваемого объекта; Иан – фактический износ аналога.	
	Поправка на масштаб. Поправка учитывает тот факт. что цена единицы площади больших зданий ниже. чем цена меньших зданий. Кто помнит формулу? Правильно. Рассчитываем для своего объекта.	Пр = -0.02519x(So-Sa), где Sa - площадь аналога; So – площадь оцениваемого объекта	
	Теперь мы с вами переходим к расчету	Цен.скор.=(Цан/ Sa+-Пр)x So.	

	скорректированной стоимости объекта недвижимости. Как ее рассчитать? Правильно. Рассчитываем для своего объекта.	Цену аналога разделить на площадь аналога + или – поправку на масштаб и умножить это все на площадь оцениваемого объекта.	
	Следующим этапом нашей работы будет установление коэффициентов наших аналогов? Какая сумма этих коэффициентов должна получиться в итоге?	Нам надо сравнить наш объект и объекты - аналоги, их сумма должна равняться единице. К 1 + К 2+К 3 = 1.	
	По какой формуле мы узнаем стоимость оцениваемых объектов как средневзвешенную величину скорректированных цен аналогов? Правильно, Рассчитываем для своего объекта.	Со = $\frac{Ц1xК1 + Ц2xК2 + ... + ЦпxКп}{К1 + К2 + ... + Кп}$, где Ц1,Ц2,Ц3 – это цены аналогов, К1,К2,К3 – это коэффициенты	
IV. Подведение итогов работы	Уважаемые руководители команд, пожалуйста озвучьте итоговую рыночную стоимость оцениваемой квартиры? Эксперты-наблюдатели заполняют лист экспертной оценки и подводят итоговый результат работы команд в бальной системе вместе с преподавателями.	Все руководители команд озвучивают полученные данные.	
V. Рефлексия	У вас на столах находится лист самооценки, заполните его. Оцените свою работу. Уважаемые эксперты соберите листы самооценки в своих командах. Сделайте СВОДНЫЙ РАСЧЕТ. А результаты самооценки руководителей команд мы сейчас заслушаем.	Студенты заполняют лист самооценки Эксперты собирают листы самооценки.	ПРИЛОЖЕНИЕ В «Лист самооценки».

VI. Домашнее задание	Задание на дом: Исправить допущенные неточности в расчетах. Составить договор купли-продажи квартиры и макет отчета по практической работе, который выставлен с сообществе в VK Оформить и подготовиться к защите практической работы.	https://vk.com/club206865218	Слайд 26 – 33 ПРИЛОЖЕНИЕ Г «Договор купли-продажи». ПРИЛОЖЕНИЕ Д «Макет отчета по практической работе»
VII. Подведение итогов	Уважаемые эксперты просим озвучить результаты работы команд. Слушаем ваши вопросы….если вопросов нет, то наше занятие окончено. Всем спасибо, до свидания!		Слайд 34 Слайд 35 Слайд 36 Слайд 37

ЛИТЕРАТУРА

Нормативные источники:

1. Гражданский кодекс РФ часть 1. от 30.11.1994 N51-ФЗ ((принят ГД ФС РФ 21.10.1994) действующая редакция).
2. Гражданский кодекс РФ часть 2. От 26.01.1996 N14-ФЗ ((принят ГД ФС РФ 22.12.1995) действующая редакция).
3. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: [с изменениями и дополнениями]. - М.: Омега-Л, 2020. - 63 с.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)
5. Федеральные стандарты оценки (ФСО №1 - №5, №7).- АГОРА, Экспертный центр.

Основная литература:

6. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости [Текст]: учебник/ А.Н. Асаул . - 2-е изд . - СПб.: Питер, 2020. - 624 с.: ил.
7. Басаков, М.И. Документационное обеспечение управления (с основами архивоведения) [Текст]: учеб.пособие. Рекомендовано ФГАУ «ФИРО». ФГОС 3+/ М.И. Басаков. - 2-е изд., стер. - М.: КНОРУС, 2019 . - 216 с. -(Начальное и среднее профессиональное образование)
8. Марченко, А.В. Экономика и управление недвижимостью [Текст]: учеб.пособие/ А.В.Марченко. - 2-е изд., перераб. и доп . - М.: Ростов н/Д, 2019. - 448 с.
9. Тепман, Л.Н.Оценка недвижимости [Текст]: учеб.пособие/ Л.Н.Тепман; под ред.В.А. Швандара. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2019. - 463 с.

10. Шевчук, Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью [Текст]/ Д. А. Шевчук. - Ростов н/Д: Феникс, 2020. - 155 с.

Интернет-источники:

11. http://ocenka-uia.ru

12. http://www.cfin.ru

13. http://www.realtypress.ru

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ А

КОМАНДА № _____

КРИТЕРИИ ЭКСПЕРТНОЙ ОЦЕНКИ

ИССЛЕДОВАНИЕ		
Критерии оценки	Количество ответов правильных (за каждый ответ 5 баллов)	Количество ответов с ошибкой (за каждый ответ с ошибкой вычитается 3 балла)
Результат ответов на вопросы преподавателя		
ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ		
Представление презентации (домашнее задание) Оценка от 10 до 20 баллов		
ПРОВЕДЕНИЕ РАСЧЕТА		
Правильность выполнение расчетов. Оценка от 20 до 50 баллов		
Время выполнения расчетов. Оценка от 20 до 50 баллов		
Участие всех членов команды в расчетах (каждому участнику по 5 баллов)		
Результат Листа самооценки, баллы		
ИТОГОВЫЙ БАЛЛ:		

ТАБЛИЦА ПЕРЕВОДА				
БАЛЛ	71-120	51-70	31-50	0-30
ОТМЕТКА	«5»	«4»	«3»	«2»

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Алгоритм расчета команда №_____

Общественными элементами сравнения являются: оцениваемые права собственности, условия финансирования. Условия продажи, дата продажи, местоположение, физические характеристики. После анализа имеющейся информации необходимо корректировать стоимость предложений объектов аналогов при помощи поправок.

Для проведения и составления таблицы итогового расчета необходимо учесть следующие поправки:

1.Поправка на переданные права собственности на недвижимость. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. При совершенствовании и совершении сделки купли-продажи объекта недвижимости покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться не только зданием и сооружением, но и земельным участком на котором он находится. Введение ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравниваемый объект - ограниченное право, то необходимо провести положительную корректировку цены продажи сравниваемого объекта на величину, соответствующую рыночной стоимости дополнительных прав собственности. И наоборот, возможна отрицательная корректировка цены продажи сравниваемого объекта, если оцениваемый объект недвижимости имеет ограниченное право собственности, а сравниваемый полное. В нашем случае сделка купли – продажи объектов недвижимости не состоялись, следовательно, поправка на переданные права имеет 0% прибавку, поправочный коэффициент равен 1.

2.Поправка на условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости, так как сделки купли – продажи объектов не состоялись, и в

финансовых расчетах по приобретению не было, то поправка имеет 0% прибавку, поправочный коэффициент равен 1.

3.Поправка на условия продажи (чистота сделки) элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием гласности и доступности для всех потенциальных покупателей. В нашем случае сделки не состоялись, следовательно, следовательно, поправка имеет 0% прибавку, поправочный коэффициент равен 1.

4.Поправка на динамику сделок на рынке, так как информация о продаже или перепродаже объектов недвижимости на рынке (20.09.2021г.) отсутствует, они непродажны. Все цены аналогов 1-5 являются ценами предложения, факт продажи не состоялся, следовательно, поправка на динамику сделок на рынке имеет 0% прибавку, поправочный коэффициент равен 1.

5.Поправка на конструктивные характеристики. Определяем экспертным путем, исходя из анализа данных по группам капитальности по объектам-аналогам и оцениваемому объекту. При этом диапазон цен в зависимости от конструктивных характеристик объектов-аналогов и оцениваемого объекта может составлять от 5 до 60%.

Аналог 1 имеет поправочный коэффициент _____;
скорректированная стоимость аналога 1 составляет:
_____ х _____ = _____ руб.

Аналог 2 имеет поправочный коэффициент _____;
скорректированная стоимость аналога 1 составляет:
_____ х _____ = _____ руб.

Аналог 3 имеет поправочный коэффициент _____;

скорректированная стоимость аналога 1 составляет:

_____ х _____ = _____ руб.

6.Поправка на этаж. По объективным данным в результате исследования рынка недвижимости имущество стоимостью 1 кв. м квартиры, расположенный на первом или последнем этаже, ниже на 3 % стоимости 1кв.м аналогичной квартиры, расположенный на среднем этаже. Оценивается квартира, расположенная на 5 этаже пятиэтажного дома.

Аналог 1 расположен на _____ этаже ____-ти этажного дома, следовательно, имеет поправочный коэффициент _____:

скорректированная стоимость аналога 1 составляет:

_____ х _____ = _____ руб.

Аналог 2 расположен на _____ этаже ____-ти этажного дома, следовательно, имеет поправочный коэффициент _____:

скорректированная стоимость аналога 2 составляет:

_____ х _____ = _____ руб.

Аналог 3 расположен на _____ этаже ____-ти этажного дома, следовательно, имеет поправочный коэффициент _____:

скорректированная стоимость аналога 3 составляет:

_____ х _____ = _____ руб.

7.Поправка на местоположение. Поправка определяет удаленность выбранных аналогов от центра города, престижность местоположения, а также расположение объекта внутри района местонахождения, исходя из анализа рыночных данных по объектам-аналогам и оцениваемому объекту. При этом отклонение цены в зависимости от местоположения объектов-аналогов и оцениваемого объекта может быть от 5 до 80%.

Аналог 1 находится ближе(или дальше) к центру города, следовательно, поправочный коэффициент равен _____.

Скорректированная стоимость аналога 1 составляет:

_____ х _____ = _____ руб.

Аналог 2 находится ближе(или дальше) к центру города, следовательно, поправочный коэффициент равен _____.

Скорректированная стоимость аналога 2 составляет:

_____ х _____ = _____ руб.

Аналог 3 находится ближе(или дальше) к центру города, следовательно, поправочный коэффициент равен _____.

Скорректированная стоимость аналога 3 составляет:

_____ х _____ = _____ руб.

8.Поправка на физический износ. Расчет производится по формуле:

$$Пи=\frac{100-Иоб}{100-Иан}x100\%$$

где: Пи – поправка на износ;

Иоб – фактический износ оцениваемого объекта;

Иан – фактический износ аналога.

Физический износ объекта оценивается по формуле:

$$\frac{\text{Текущий год – год постройки}}{\text{группа капитальности}}x100\%$$

Определяем фактический износ оцениваемого объекта и объектов-аналогов:

Износ оцениваемого объекта = (2021 – _____) / _____ х 100 % = _____ %

Износ Аналога 1 = (2021 – _____) / _____ х 100 % = _____ %.

Износ Аналога 2 = (2021 – _____) / _____ х 100 % = _____ %.

Износ Аналога 3 = (2021 – _____) / _____ х 100 % = _____ %.

Определяем поправку на физический износ

Пи1 = (100 – _____) / (100 - _____) = _____.

Пи2 = (100 – _____) / (100 - _____) = _____.

Пи3 = (100 – _____) / (100 - _____) = _____.

Определяем скорректированную цену объектов-аналогов.

Скорректированная стоимость аналога 1 составляет:

_____ х _____ = _____ руб.

Скорректированная стоимость аналога 2 составляет:

_____ х _____ = _____ руб.

Скорректированная стоимость аналога 3 составляет:

_____ х _____ = _____ руб.

9.Поправка на масштаб. Поправка учитывает тот факт, что цена единицы площади больших зданий ниже, чем цена меньших зданий.

Расчет производим по формуле:

Пм = -0,02519х(So-Sa),

где: Sa - площадь аналога;

So – площадь оцениваемого объекта.

Пм1 = -0,02519 х (_____ – _____) = _____.

Пм2 = -0,02519 х (_____ – _____) = _____.

Пм3 = -0,02519 х (_____ – _____) = _____.

Скорректированная цена каждого из аналогов будет равна:

Цоа скор. =Цоа / (Sa+- Пм) х So, где:

Цоа – цена объекта аналога;

Sa – площадь объекта аналога;

So – оцениваемый объект;

Пм – поправочный коэффициент на масштаб.

Скорректированная стоимость аналога 1 составляет:

Цоа.скор. = ——————————— х _____ = _____ руб.
+

Скорректированная стоимость аналога 2 составляет:

Цоа.скор. = ——————————— х _____ = _____ руб.
+

Скорректированная стоимость аналога 3 составляет:

Цоа.скор. = ——————————— х _____ = _____ руб.
+

Стоимость оцениваемых объектов как средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов может быть рассчитана по формуле:

$$Соб = \frac{Ц1xК1 + Ц2xК2 + ... + ЦпxКп}{К1 + К2 + ... + Кп}$$

где: К1, К2, К3 – коэффициенты весомости.

К1= _____; К2 = _____; К3 = _____.

Цоб = ((_____ х _____) + (_____ х _____) + (_____ х _____))/ (_____ + _____ + _____) =

= _____ + _____ + _____ = _____ руб.

Итоговая рыночная стоимость на 3 квартал 2021 года объекта недвижимости сравнительным подходом составляет _____ рубль (_____), без НДС.

Нормативные сроки эксплуатации жилых домов массовой постройки

Тип дома	Время постройки	Срок эксплуатации
Сталинские довоенные	1930-40	125
Сталинские послевоенные	1945-55	150
«Хрущевки» панельные	1955-70	120
Кирпичные пятиэтажки	1955-70	150
Панельные и блочные 9-16-ти этажные	1965-80	120
Кирпичные и монолитные	1980-98	150
Панельные	1980-98	120
Современные кирпичные и монолитные	2000 и выше	150 - 180
Современные панельные	2000 и выше	120 - 150

ПРИЛОЖЕНИЕ В

Лист самооценки				
*Дорогие обучающиеся, заполните шапку таблицы, а затем обведите в каждой строке **ТОЛЬКО** одну цифру, которая соответствует **ВАШЕЙ** работе. Помните, что, в первую очередь, Вы даете оценку самому себе, для того чтобы извлечь смысл из опыта и не совершать ошибок в последующих работах*				
Название работы	**Ф.И.О.**		**группа**	**дата**
ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА				
ИССЛЕДОВАНИЕ				
	самостоятельно	не самостоятельно	с ошибкой	не достиг результата
Сформулировал цель	2	1	1	0
Определил план работы	2	1	1	0
Результат ответов на вопросы преподавателя				
Сделал вывод	2	1	1	0
ОБРАБОТКА ИНФОРМАЦИИ				
	самостоятельно	не самостоятельно	с ошибкой	не достиг результата
Осуществил поиск поправок расчета стоимости	2	1	1	0
Заполнил необходимые колонки	2	1	1	0
Указал результаты с учетом округлений	2	1	1	0
Удостоверился в правильности расчета оценки недвижимости	2	1	1	0
ПРОВЕДЕНИЕ РАСЧЕТА				
	самостоятельно	не самостоятельно		не достиг результата
Оборудование использовал правильно	2	1		0
Получение результатов расчета	2	1		0
Все ли члены подгруппы принимали участие в работе?	Все работали одинаково	Кто-то работал больше, кто-то меньше других		Работал только один
	2	1		0
ИТОГОВЫЙ БАЛЛ:				
СЕГОДНЯ Я МОГУ ПОСТАВИТЬ СЕБЕ ОЦЕНКУ:				
ТАБЛИЦА ПЕРЕВОДА				
БАЛЛ	30-38	21-29	13-20	0-12

ОТМЕТКА	«5»	«4»	«3»	«2»

ПРИЛОЖЕНИЕ Г

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

_____ _____ 2021г.

(город, область)

Мы, _____, _____ г.р.,

место рождения: _____,

гражданство: _____, пол: _____, паспорт: _____ № _____,

выдан: _____, _____ года,

код подразделения: _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____

_____

_____ именуемый(ая) в дальнейшем **Продавец**, и

_____, _____ г.р.,

место рождения: _____,

гражданство: _____, пол: _____, паспорт: _____ № _____,

выдан: _____, _____ года,

код подразделения: _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____

_____

_____ именуемый(ая) в дальнейшем **Покупатель**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец продал, а Покупатель купил в собственность квартиру, находящуюся по адресу: _____
_____

2. Квартира принадлежит Продавцу на праве собственности на основании _____ от "___"_____ ____ г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права N _____, выданным "___"_____ ____ г. , запись о государственной регистрации N _____.

3. Вышеуказанная квартира состоит из ___ жилой(ых) комнат(ы), имеет общую площадь _____ кв.м., в том числе _____ кв.м. жилой площади

4. По соглашению сторон Продавец продал, а Покупатель купил вышеуказанную квартиру за _____ (_____ рублей. Расчет между сторонами будет произведен полностью в течение одного дня после получения настоящего договора, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области. К Покупателю также переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5. Продавец гарантирует, что указанная квартира до настоящего времени никому другому не отчуждена, не заложена, не сдана в аренду, свободна от прав третьих лиц, в споре и под запрещением (арестом) не состоит.
6. Данный договор считается заключенным с момента его подписания и регистрации перехода прав собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области. После государственной регистрации перехода права собственности Покупатель становится собственником вышеуказанной квартиры и принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, расходов по ремонту, эксплуатации и содержанию квартиры, дома и придомовой территории.
7. В указанной квартире никто не проживает и на регистрационном учете не состоит.
8. Продавец обязуется освободить квартиру и передать Покупателю по подписываемому сторонами передаточному акту в течение четырнадцати дней после получения зарегистрированных документов, в пригодном для жилья состоянии, укомплектованную санитарно-техническим, электро- и иным оборудованием и не обремененную задолженностями по квартплате, коммунальным платежам, оплате электроэнергии, абонентской плате за телефон и междугородние телефонные переговоры.
9. Покупатель осмотрел указанную квартиру, претензий по ее качеству не имеет. Стороны подтверждают, что на момент подписания настоящего договора указанная квартира находится в надлежащем состоянии и не имеет недостатков, которые следует оговаривать в договоре.
10. Покупатель на момент приобретения квартиры в зарегистрированном браке не состоит.
11. Участники договора подтверждают, что они в дееспособности не ограничены; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят; по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.
12. Содержание статей Гражданского Кодекса РФ: ст.161 (Сделки, совершаемые в простой письменной форме), ст.162 (Последствия несоблюдения простой письменной формы сделки), ст.164 (Государственная регистрация сделок), ст.209 (Содержание права собственности), ст.223 (Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору), ст.288 (Собственность на жилое помещение), ст.292 (Права членов семьи собственников жилого помещения), ст.460 (Обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц), ст.461 (Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя), ст.549 (Договор продажи недвижимости), ст.550 (Форма договора продажи недвижимости), ст.551 (Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость), ст.554 (Определение предмета в договоре продажи недвижимости), ст.555 (Цена в договоре продажи недвижимости), ст.556 (Передача недвижимости), ст.557 (Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества), ст.558 (Особенности продажи жилых помещений); статей Жилищного Кодекса РФ: ст.30 (Права и обязанности собственника жилого помещения), ст.31 (Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении), ст.38 (Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме); статей Семейного Кодекса РФ: ст.34 (Совместная собственность супругов), ст.35 (Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов) сторонам известно.
13. Расходы по регистрации настоящего договора и перехода права собственности оплачивает Покупатель.
14. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области, по одному - у Продавца и Покупателя.

Продавец: _____
_____
_____.

Покупатель: _____
_____
_____.

Продавец: Покупатель:

_____/_____/ _____/_____/

ПРИЛОЖЕНИЕ Д

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ

ПРАКТИЧЕСКОЙ РАБОТЫ № 20

Тема: «Применение поправок на основе федеральных стандартов при оценке объектов недвижимости»

Раздел Управление земельно-имущественным комплексом
ПМ.01 Управление земельно – имущественным комплексом.
Тема 1.17. Операции с недвижимостью
Раздел Обобщение результатов, полученных подходами для определения итоговой величины стоимости объекта оценки и формирование отчета об оценке объекта оценки
ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества,
Тема 4.2 Формирование отчета об оценке объекта оценки

Объем учебного времени, отведенный на практическую работу-2 часа

Цель:закрепление теоретических знаний по усвоению материала «Операции с недвижимостью», «Формирование отчета об оценке объекта оценки»

Наименование темы практической работы:Применение поправок на основе федеральных стандартов при оценке объектов недвижимости

Цель практической работы: Научиться применять поправки на основе федеральных стандартов при оценке объектов недвижимости

Перечень необходимых средств обучения: ПК, Интернет ресурсы

Материальное обеспечение:

- Методические указания по выполнению практических работ по МДК;
- конспект лекций;
- калькулятор.

Требования к теоретической подготовке обучающихся к выполнению практической работы:

Подготовка к практическим занятиям предполагает повтор теоретического материала. Особенно важно уделить внимание примерам и прикладным задачам, и упражнениям, которые были разобраны в ходе лекции.

Поскольку методическая функция является ведущей в любом практическом занятии, важно, при подготовке к подобной форме аудиторной работы усвоить представленную в ходе лекции методику и пополнить свои знания, изучая рекомендуемую преподавателем литературу. Решение некоторых заданий вызывает необходимость пополнить информационную базу дополнительными библиографическими источниками.

Чтобы подготовка к практическому занятию была удачной важно:

- посещать лекции и формировать на них полный конспект, содержащий всю необходимую теоретическую базу;
- выполнять все задания преподавателя, выносимые в разряд самостоятельной работы;
- пополнять базу знаний по теме практического занятия из дополнительных информационных источников.

Перед выполнением практической работы повторяются правила техники безопасности. При выполнении практической работы обучающийся придерживается следующего алгоритма:

- Записать дату, тему и цель работы.
- Ознакомиться с ЗУН, правилами и условиями выполнения практического задания.
- Повторить теоретические задания, необходимые для рациональной работы и других практических действий.
- Выполнить работу по предложенному алгоритму действий.
- Обобщить результаты работы, сформулировать выводы по работе.

- Дать ответы на контрольные вопросы.

Инструкция по выполнению расчетов:

1. Внимательно прочтите задание, продумайте смысл прочитанного, если задание не понятно, прочтите его вновь.
2. Коротко выпишите все данные.
3. Вспомните и запишите основные формулы, используемые для расчета.
4. Произведите последовательный расчет в тетрадях, используя ранее предложенные алгоритмы.

Теоретические аспекты:

Общественными элементами сравнения являются: оцениваемые права собственности, условия финансирования. Условия продажи, дата продажи, местоположение, физические характеристики. После анализа имеющейся информации необходимо корректировать стоимость предложений объектов аналогов при помощи поправок.

Для проведения и составления таблицы итогового расчета необходимо учесть следующие поправки:

1.Поправка на переданные права собственности на недвижимость. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. При совершенствовании и совершении сделки купли-продажи объекта недвижимости покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться не только зданием и сооружением, но и земельным участком на котором он находится. Введение ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравниваемый объект - ограниченное право, то необходимо провести положительную корректировку цены продажи сравниваемого объекта на величину, соответствующую рыночной стоимости дополнительных прав собственности. И наоборот, возможна отрицательная корректировка цены продажи сравниваемого объекта, если оцениваемый объект недвижимости имеет ограниченное право собственности, а сравниваемый полное. В нашем случае сделка купли – продажи объектов недвижимости не состоялись, следовательно, поправка на переданные права имеет 0% прибавку, поправочный коэффициент равен 1.

2.Поправка на условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости, так как сделки купли – продажи объектов не состоялись, и в финансовых расчетах по приобретению не было, то поправка имеет 0% прибавку, поправочный коэффициент равен 1.

3.Поправка на условия продажи (чистота сделки) элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией

приобретения недвижимости. Отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием гласности и доступности для всех потенциальных покупателей. В нашем случае сделки не состоялись, следовательно, следовательно, поправка имеет 0% прибавку, поправочный коэффициент равен 1.

4.Поправка на динамику сделок на рынке, так как информация о продаже или перепродаже объектов недвижимости на рынке (дата) отсутствует, они непродажны. Все цены аналогов 1-5 являются ценами предложения, факт продажи не состоялся, следовательно, поправка на динамику сделок на рынке имеет 0% прибавку, поправочный коэффициент равен 1.

5.Поправка на конструктивные характеристики. Определяем экспертным путем, исходя из анализа данных по группам капитальности по объектам-аналогам и оцениваемому объекту. При этом диапазон цен в зависимости от конструктивных характеристик объектов-аналогов и оцениваемого объекта может составлять от 5 до 60%.

6.Поправка на этаж. По объективным данным в результате исследования рынка недвижимости имущество стоимостью 1 кв. м квартиры, расположенный на первом или последнем этаже, ниже на 3 % стоимости 1кв.м аналогичной квартиры, расположенный на среднем этаже.

7.Поправка на местоположение. Поправка определяет удаленность выбранных аналогов от центра города, престижность местоположения, а также расположение объекта внутри района местонахождения, исходя из анализа рыночных данных по объектам-аналогам и оцениваемому объекту. При этом отклонение цены в зависимости от местоположения объектов-аналогов и оцениваемого объекта может быть от 5 до 80%.

8.Поправка на физический износ. Расчет производится по формуле:

$$Пи=\frac{100-Иоб}{100-Иан}x100\%$$

где: Пи – поправка на износ;

Иоб – фактический износ оцениваемого объекта;

Иан – фактический износ аналога.

Физический износ объекта оценивается по формуле:

$$\frac{\text{Текущий год – год постройки}}{\text{группа капитальности}}x100\%$$

9.Поправка на масштаб. Поправка учитывает тот факт, что цена единицы площади больших зданий ниже, чем цена меньших зданий.

Расчет производим по формуле:

Пм = -0,02519х(So-Sa),

где: Sa - площадь аналога;

So – площадь оцениваемого объекта.

Скорректированная цена каждого из аналогов будет равна:

Цоа скор. =Цоа / (Sa+- Пм) х So, где:

Цоа – цена объекта аналога;

Sa – площадь объекта аналога;

So – оцениваемый объект;

Пм – поправочный коэффициент на масштаб.

Стоимость оцениваемых объектов как средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов может быть рассчитана по формуле:

$$Соб = \frac{Ц1xK1 + Ц2xK2 + ... + ЦпxKп}{K1 + K2 + ... + Kп}$$

где: К1, К2, К3 – коэффициенты весомости.

Нормативные сроки эксплуатации жилых домов массовой постройки

Тип дома	Время постройки	Срок эксплуатации
Сталинские довоенные	1930-40	125
Сталинские послевоенные	1945-55	150
«Хрущевки» панельные	1955-70	120
Кирпичные пятиэтажки	1955-70	150
Панельные и блочные 9-16-ти этажные	1965-80	120
Кирпичные и монолитные	1980-98	150
Панельные	1980-98	120
Современные кирпичные и монолитные	2000 и выше	150 - 180
Современные панельные	2000 и выше	120 - 150

Задача рассматривается и решаются в аудитории совместно с преподавателем.

В качестве объекта оценки была выбрана четырехкомнатная квартира, расположенная по адресу: г. Дмитров, ул. Оборонная, д.10, кв.5. Целью оценки является определение стоимости

указанного выше объекта недвижимости. Под объектом недвижимости понимается собственно объект, являющийся недвижимой собственностью, и юридические права на него.

Объектом является квартира, расположенная в девятиэтажном жилом доме. Остановка и магазин продуктов вблизи дома. В шаговой доступности кинотеатр . Рядом находится лес, парк. Тихий и благоприятный район. Особо не заселён. Оборудовано несколько детских площадок. На небольшой удалённости расположены детские сады № 37, №88, №115, а также школы № 49, №46, лицей №21.

На основании имеющейся в наличии документации на рассматриваемый объект (технический паспорт) можно установить следующие данные рассматриваемого объекта оценки:

1. Адрес объекта: г. Дмитров, ул. Оборонная, д.10, кв.5.
2. Кадастровый номер — 50:29:103027:1138.
3. Права собственности на объект зарегистрированы.
4. Объект не является памятником архитектуры, культуры и др.

Таблица 1

Описание объекта оценки

Вид и код объекта	Помещение
1	2
Назначение	Квартира
Фактическое использование	Жилая
Год ввода в эксплуатацию	1979
Общая площадь объекта, кв.м	61,6
Жилая площадь квартиры, кв.м	42,2
Количество квартир в доме	36
Количество комнат в квартире	4
Количество нежилых помещений	10
Этаж/этажность	2/9
Материал стен	Кирпич
Год последнего обследования	2011
Физический износ	12%
Техническое состояние	Удовлетворительное
Условие продажи	Рыночные

Таблица 2

Общие характеристики объекта недвижимости

Показатель	Характеристика показателя
1	2
Материал наружных стен	Кирпич
Материал перекрытий	Железобетонные плиты

Техническое обеспечение	Центральное электроснабжение, газоснабжение, отопление, канализация
Система безопасности	Есть
Информация об аварийности здания	Здание не признано аварийным
Окна	Пластиковые
Материал полов: в жилых комнатах, кухне	Ламинат
Проемы: оконные дверные	ПВХ Дерево
Отделка стен: в жилых комнатах в кухне	Обои Обои, панель
Отделка потолков: Комнаты Коридор Кухня	Матовые натяжные потолки Глянцевый натяжной потолок Потолочная плитка
Вид отопления:	Сетевой газ
Наличие: электроснабжение (тип проводки)	Медная
Состояние дома:	Хорошее
Количество комнат	4
Общая площадь квартиры, кв. м	61.6
Жилая площадь квартиры, кв. м	42.2
1 жилая комната, кв. м	7.3
2 жилая комната, кв. м	10.2
3 жилая комната, кв. м	7.9
4 жилая комната, кв. м	16.8
Кухня, кв. м	6.5
Коридор 1, кв. м	1.6
Коридор 2, кв. м	6.2
Шкаф 1, кв. м	1.2
Шкаф 2, кв. м	0.6
Туалет, кв. м	1.2
Ванная, кв. м	2.1
Лоджия 1, кв. м	2.1
Лоджия 2, кв. м	5.5
Лоджия 3, кв. м	2.9

Формирование рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Для оцениваемого объекта в процессе сбора информации были выбраны следующие аналоги:

Таблица 3

Объекты – аналоги

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	Авито	Циан	Циан	Циан	Авито

Тип недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Фактическое использование	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению
Городской округ	Дмитровский р-н	Дмитровский р-н	Дмитровский р-н	Дмитровский р-н	Дмитровский р-н
Адрес	г.Дмитров, ул. Оборонная, 17, кв. 72	г.Дмитров, ул. Луговая, 28, кв.6	г.Дмитров, ул. Космонавтов, 4А, кв. 75	г.Дмитров, ул. Московская, 26А, кв.54	г.Дмитров, ул.Загорская, 23А, кв.2
Общая площадь, кв.м	61	78,1	59	84,9	92
Год постройки	1970	1971	1973	1998	1973
Материал стен	Панель	Панель	Панель	Панель	Кирпич
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Этаж/ этажность	5/5	2/5	5/5	8/9	1/5
Отделка	Ремонт	Ремонт	Ремонт	Ремонт	Ремонт
Отопление	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное
Водоснабжение	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное
Газоснабжение	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное
Канализация	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное
Наличие лоджии/балкона	Балкон	Лоджия	Балкон	Балкон	Нет
Стоимость предложения, руб.	3 300 000	4 500 000	3 090 000	5 500 000	3 985 000

Общественными элементами сравнения являются: оцениваемые права собственности, условия финансирования. Условия продажи, дата продажи, местоположение, физические характеристики. После анализа имеющейся информации необходимо корректировать стоимость предложений объектов аналогов при помощи поправок.

Для проведения и составления таблицы итогового расчета необходимо учесть следующие поправки:

1.Поправка на переданные права собственности на недвижимость. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а,

следовательно, и цены продажи. При совершенствовании и совершении сделки купли-продажи объекта недвижимости покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться не только зданием и сооружением, но и земельным участком на котором он находится. Введение ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравниваемый объект - ограниченное право, то необходимо провести положительную корректировку цены продажи сравниваемого объекта на величину, соответствующую рыночной стоимости дополнительных прав собственности. И наоборот, возможна отрицательная корректировка цены продажи сравниваемого объекта, если оцениваемый объект недвижимости имеет ограниченное право собственности, а сравниваемый полное. В нашем случае сделка купли – продажи объектов недвижимости не состоялись, поправка на переданные права имеет 0% прибавку, поправочный коэффициент равен 1.

2.Поправка на условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости, так как сделки купли – продажи объектов не состоялись, и в финансовых расчетах по приобретению не было, то поправка имеет 0% прибавку, поправочный коэффициент равен 1.

3.Поправка на условия продажи (чистота сделки) элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием гласности и доступности для всех потенциальных покупателей. В нашем случае сделки не состоялись, следовательно, поправка на динамику сделок на рынке имеет 0% прибавку, поправочный коэффициент равен 1.

4.Поправка на динамику сделок на рынке, так как информация о продаже или перепродаже объектов недвижимости на рынке (01.06.2021г.) отсутствует, они непродажны. Все цены аналогов 1-5 являются ценами предложения, факт продажи не состоялся, следовательно, поправка на динамику сделок на рынке имеет 0% прибавку, поправочный коэффициент равен 1.

5.Поправка на конструктивные характеристики. Определяем экспертным путем, исходя из анализа данных по группам капитальности по объектам-аналогам и оцениваемому объекту. При этом диапазон цен в зависимости от конструктивных характеристик объектов-аналогов и оцениваемого объекта может составлять от 5 до 60%.

Аналог 1 имеет поправочный коэффициент 1,05;

скорректированная стоимость аналога 1 составляет:
3 300 000 х 1,05 = 3 465 000 руб.

Аналог 2 имеет поправочный коэффициент 1,05:
скорректированная стоимость аналога 2 составляет:
4 500 000 х 1,05 = 4 725 000 руб.

Аналог 3 имеет поправочный коэффициент 1,05;
скорректированная стоимость аналога 1 составляет:
3 090 000 х 1,05 = 3 244 500 руб.

Аналог 4 имеет поправочный коэффициент 1,05;
скорректированная стоимость аналога 1 составляет:
5 500 000 х 1,05 = 5 775 000 руб.

Аналог 5 имеет 0% прибавку, поправочный коэффициент равен 1, а это значит, стоимость его не изменилась.

6. Поправка (корректировка) на этаж. По объективным данным в результате исследования рынка недвижимого имущества стоимость одного квадратного метра квартиры, расположенной на первом и последнем этаже, ниже на 3 % стоимости одного квадратного метра аналогичной квартиры, расположенной на среднем этаже. Если существует отобранный объект аналог, расположенный на первом или последнем этаже, то для него принимается повышающаяся поправка равная 3 %. Для остальных объектов аналогов 0% прибавка, поправочный коэффициент равен 1.

В рассматриваемом случае оцениваемый объект расположен на втором этаже 9-ти этажного дома, исходя из этого, получаем:

Аналог 1 расположен на 5 этаже 5-ти этажного дома, следовательно, имеет 0% прибавку, поправочный коэффициент равен 1.

Аналог 2 расположен на 2 этаже 5-ти этажного дома, следовательно, имеет поправочный коэффициент 0,97:

скорректированная стоимость аналога 2 составляет: 4 725 000 х 0,97 = 4 583 250 руб;

Аналог 3 расположен на 5 этаже 5-ти этажного дома, следовательно, имеет 0% прибавку, поправочный коэффициент равен 1.

Аналог 4 расположен на 2 этаже 5-ти этажного дома, следовательно, имеет поправочный коэффициент 0,97:

скорректированная стоимость аналога 4 составляет: 5 775 000 х 0,97 = 5 601 750 руб.;

Аналог 5 расположен на 1 этаже 5-ти этажного дома, следовательно, имеет 0% прибавку, поправочный коэффициент равен 1.

7. Поправка на местоположение. Поправка определяет удаленность выбранных аналогов от центра города, престижность местоположения, а также расположения объекта внутри района,

местоположение исходя из анализа рыночных данных по объектам – аналогам и оцениваемым объектом. При этом отклонения цены в зависимости от места положения объектов – аналогов и оцениваемого объекта может быть от 5 до 80%.

Аналог 1 удален на значительное расстояние от центра города, поправочный коэффициент – 1,10.

Скорректированная стоимость аналога 1 составляет: 3 465 000 х 1,10 = 3 811 500 руб.

Аналог 2 расположен рядом с оцениваемым объектом, следовательно, имеет 0% прибавку, поправочный коэффициент равен 1.

Аналог 3 расположен ближе к центру города, поправочный коэффициент – 0,95.

Скорректированная стоимость аналога 3 составляет: 3 244 500 х 0,95 = 3 082 275 руб.

Аналог 4, по сравнению с оцениваемым объектом находятся ближе по удаленности от центра, следовательно, поправочный коэффициент равен 0,95.

Скорректированная стоимость аналога 4 составляет:5 601 750 х 0,95 = 5 321 662 руб.

Аналог 5 удален на значительное расстояние от центра города, поправочный коэффициент – 1,10.

Скорректированная стоимость аналога 5 составляет: 3 985 000 х 1,10 = 4 383 500 руб.

8. Поправка на физический износ. Расчет производится по формуле:

$$Пи = \frac{100 - Иоб}{100 - Иан}$$

где: Пи – поправка на износ;

Иоб – фактический износ оцениваемого объекта;

Иан – фактический износ аналога.

Физический износ объекта оценивается по формуле:

$$\frac{\text{Текущий год – год постройки}}{\text{группа капитальности}}$$

Оцениваемый объект имеет фактический износ. Аналоги 1-5 имеют фактический износ.

Найдём Физический износ оцениваемого объекта и объектов-аналогов.

Износ оцениваемого объекта = (2021 – 1979) / 130 х 100% = 32%

Износ аналога 1 = (2021 - 1970) / 100 х 100% = 51%

Износ аналога 2 = (2021 - 1971) / 100 х 100% = 50%

Износ аналога 3 = (2021 - 1973) / 100 х 100% = 48%

Износ аналога 4 = (2021 - 1998) / 70 х 100% = 32%

Износ аналога 5 = (2021 - 1973) / 130 х 100% = 36%

Найдём поправку на износ(Пи) для объектов-аналогов.

Пи1 = (100 - 32) / (100 – 51) = 1,36

Пи2 = (100 - 32) / (100 - 50) = 1,34

Пи3 = (100 - 32) / (100 - 48) = 1,28

Пи4 = (100 - 32) / (100 - 32) = 0,98

Пи5 = (100 - 32) / (100 - 36) = 1,04

Найдём скорректированную стоимость объектов-аналогов.

Ск1 = 3 811 500 х 1,36 = 5 183 640 руб.

Ск2 = 4 583 250 х 1,34 = 6 141 555 руб.

Ск3 = 3 082 275 х 1,28 = 3 945 312 руб.

Ск4 = 5 321 662 х 0,98 = 5 215 228 руб.

Ск5 = 4 383 500 х 1,04 = 4 558 840 руб.

9. Поправка на масштаб. Поправка учитывает тот факт, что цена единицы площади больших зданий ниже, чем цена меньших зданий.

Расчет производим по формуле:

Пм = -0,02519х(So-Sa), где: Sa - площадь аналога;

So – площадь оцениваемого объекта.

Пм1 = -0,02519 х (61,6 – 61) = - 0,015114

Пм2 = -0,02519 х (61,6 – 78,1) = 0,415635

Пм3 = -0,02519 х (61,6 – 59) = - 0,065494

Пм4 = -0,02519 х (61,6 – 84,9) = 0,586927

Пм5 = -0,02519 х (61,6 – 92) = 0,765776

Скорректированная цена каждого из аналогов будет равна:

Цоа скор. = Цоа / (Sa+- Пм) х So, где:

Цоа – цена объекта аналога;

Sa – площадь объекта аналога;

So – оцениваемый объект;

Пм – поправочный коэффициент на масштаб

Скорректированная стоимость аналога 1 составляет:

Цоа.скор. = 5 183 640 / (61 – 0,015114) х 61,6 = 5 235 923 руб.

Скорректированная стоимость аналога 2 составляет:

Цоа.скор. = 6 141 555 / (78,1 + 0,415635) х 61,6 = 4 818 400 руб.

Скорректированная стоимость аналога 3 составляет:

Цоа.скор. = 3 945 312 / (59 - 0,065494) х 61,6 = 4 123 750 руб.

Скорректированная стоимость аналога 4 составляет:

Цоа.скор. = 5 215 228 / (84,9 + 0,586927) х 61,6 = 3 757 978 руб.

Скорректированная стоимость аналога 5 составляет:

Цоа.скор. = 4 558 840 / (92 + 0,765776) х 61,6 = 3 027 242 руб.

Стоимость оцениваемых объектов как средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов может быть рассчитана по формуле:

$$Соб = \frac{Ц1xК1 + Ц2xК2 + ... + ЦпxКп}{К1 + К2 + ... + Кп}$$

где: К1, К2, К3, К4, К5 – коэффициенты весомости

К1= 0,27; К2 = 0,22; К3 = 0,20; К4 = 0,13; К5 = 0,18.

Ц об = 5 235 923 х 0,27 + 4 818 400 х 0,22 + 4 123 750 х 0,20 + 3 757 978 х 0,13 + 3 027 242 х 0,18 = 4 331 937 руб.

Итоговая рыночная стоимость на 2 квартал 2021 года объекта недвижимости сравнительным подходом составляет 4 331 937 рублей (четыре миллиона триста тридцать одна тысяча девятьсот тридцать семь рублей), без НДС.

Образец заполнения

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

____г.Дмитров____ «06» _июня_ 2021 г.

(город, область)

Мы, Кривомазова Елизавета Александровна, 17.09.2002 г.р., место рождения: г. Дмитров, гражданство: РФ, пол: женский, паспорт: 4600 № 100842, выдан: _ОУФМС России по Московской обл., _11.10.2016 года, код подразделения: 503-0147, зарегистрированный(ая) по адресу: Московская обл., гор. Дмитров, ул. Подъячева, д. 24, кв. 25 именуемый(ая) в дальнейшем Продавец, и Петрухина Ирина Михайловна,27.04.1990 г.р., место рождения: _Московская обл., г. Дмитров, гражданство: РФ, пол: женский, паспорт: 4604 № 083562, выдан: ОУФМС России по Московской обл. 29.05.2004 года, код подразделения:503-014, зарегистрированный(ая) по адресу: Московская обл., г. Дмитров, улиц Семенюка, д. 205 именуемый(ая) в дальнейшем Покупатель, заключили настоящий договор о нижеследующем:

15. Продавец продал, а Покупатель купил в собственность квартиру, находящуюся по адресу:
г. Дмитров, ул. Оборонная, д. 10, кв. 5
16. Квартира принадлежит Продавцу по праву собственности на основании Постановления главы администрации г. Дмитров№ _46-0-1-208/4201/2017-2218 от _16.06.2017 г. и договора на передачу и продажу квартиры в собственность граждан № 5 от _16.06.2017 г.
17. Вышеуказанная квартира состоит из _одной_ жилой(ых) комнат(ы), имеет общую площадь _61.6_ кв.м., в том числе _42.2_кв.м. жилой площади.
18. По соглашению сторон Продавец продал, а Покупатель купил вышеуказанную квартиру за 2 989 130рубля (два миллиона девятьсот девяносто восемьдесят девять тысяч сто тридцать рублей).Расчет между сторонами будет произведен полностью в течение одного дня после получения настоящего договора, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области. К Покупателю также переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
19. Продавец гарантирует, что указанная квартира до настоящего времени никому другому не отчуждена, не заложена, не сдана в аренду, свободна от прав третьих лиц, в споре и под запрещением (арестом) не состоит.
20. Данный договор считается заключенным с момента его подписания и регистрации перехода прав собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области. После государственной регистрации перехода права собственности Покупатель становится собственником вышеуказанной квартиры и принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, расходов по ремонту, эксплуатации и содержанию квартиры, дома и придомовой территории.
21. В указанной квартире никто не проживает и на регистрационном учете не состоит.
22. Продавец обязуется освободить квартиру и передать Покупателю по подписываемому сторонами передаточному акту в течение четырнадцати дней после получения зарегистрированных документов, в пригодном для жилья состоянии, укомплектованную санитарно-техническим, электро- и иным оборудованием и не обремененную

задолженностями по квартплате, коммунальным платежам, оплате электроэнергии, абонентской плате за телефон и междугородние телефонные переговоры.
23. Покупатель осмотрел указанную квартиру, претензий по ее качеству не имеет. Стороны подтверждают, что на момент подписания настоящего договора указанная квартира находится в надлежащем состоянии и не имеет недостатков, которые следует оговаривать в договоре.
24. Покупатель на момент приобретения квартиры в зарегистрированном браке не состоит.
25. Участники договора подтверждают, что они в дееспособности не ограничены; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят; по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.
26. Содержание статей Гражданского Кодекса РФ: ст.161 (Сделки, совершаемые в простой письменной форме), ст.162 (Последствия несоблюдения простой письменной формы сделки), ст.164 (Государственная регистрация сделок), ст.209 (Содержание права собственности), ст.223 (Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору), ст.288 (Собственность на жилое помещение), ст.292 (Права членов семьи собственников жилого помещения), ст.460 (Обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц), ст.461 (Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя), ст.549 (Договор продажи недвижимости), ст.550 (Форма договора продажи недвижимости), ст.551 (Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость), ст.554 (Определение предмета в договоре продажи недвижимости), ст.555 (Цена в договоре продажи недвижимости), ст.556 (Передача недвижимости), ст.557 (Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества), ст.558 (Особенности продажи жилых помещений); статей Жилищного Кодекса РФ: ст.30 (Права и обязанности собственника жилого помещения), ст.31 (Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении), ст.38 (Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме); статей Семейного Кодекса РФ: ст.34 (Совместная собственность супругов), ст.35 (Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов) сторонам известно.
27. Расходы по регистрации настоящего договора и перехода права собственности оплачивает Покупатель.
28. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области, по одному - у Продавца и Покупателя.

Продавец: _Кривомазова Елизавета Александровна _

Покупатель: Петрухина Ирина Михайловна_

Продавец:	Покупатель:
_Кривомазова Е.А. /_____/	_Петрухина И.М._ /_____/

В соответствии с вариантом заданий, обучающийся решает предложенные индивидуальные варианты самостоятельно, для закрепления изученной темы. Оформляет и представляет к защите практическую работу.

Контрольные вопросы

1. Расскажите последовательность действий при применении сравнительного подхода.
2. Какие факторы влияют на стоимость недвижимости?
3. Перечислите какие поправки при корректировке на недвижимость вы знаете?
4. Как применяется поправка на конструктивные характеристики?
5. Как применяется поправка на местоположение?
6. Как применяется поправка на площадь?
7. Как определяются коэффициенты весомости?

ПРИЛОЖЕНИЕ Е

Макет отчета по практической работе

Практическая работа №20

Применение поправок на основе федеральных стандартов при оценке объектов недвижимости

Цель: Научиться применять поправки на основе федеральных стандартов при оценке объектов недвижимости. Составлять договор купли-продажи.

Ход работы

1.Методические указания:

Перечислить поправки и правила их применения

2.Исходные данные:

Признаки	Оцениваемый объект
Тип	квартира
Адрес	г. Дмитров, ул. Аверьянова, д. 4/5, кв.77
Передаваемые права	Собственность
Условия финансирования	Стандартные
Условия продажи	Рыночные
Общая площадь квартиры, м²	42,1
Год постройки	1985
Материал стен	Кирпич
Этаж/этажность	5/5
Оконные проемы	ПВХ
Отделка комнат туалет, ванная	Обои кафель
Отопление	Центральное
Водоснабжение	Центральное

Газоснабжение	Сетевое

Решение:

Выполнить расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе выбранных объектов-аналогов.

Заполнить договор купли-продажи квартиры

Вывод: