

ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ТОМСКИЙ ЭКОНОМИКО-  
ПРОМЫШЛЕННЫЙ КОЛЛЕДЖ»


# ДИПЛОМ

## Сравнительная характеристика видов стоимости применяемых в оценке.

Выполнила студент гр-1241с: Уганза.Д.А  
Проверила руководитель ВКР: Хранова.М.А

Томск 2017

2 Актуальность темы работы заключается в том, что оценка недвижимости во всем мире рассматривается как один из механизмов эффективного управления собственностью. Постепенно и в России с формированием класса собственников недвижимости встает проблема ее эффективного использования и соответственно возникает потребность в услугах оценщика.



Цель работы – сравнить виды стоимости применяемых в оценке, и оценить квартиру расположенного по адресу РФ РТ г.Кызыл ул. Чульдум д.6 кв.5

Задачи:

- ? Рассмотреть виды стоимости применяемых в оценке.
- ? Сравнить виды стоимости.
- ? Оценить квартиру тремя подходами.

# Понятия недвижимости.

? Недвижимость- вид имущества, признаваемого в законодательном порядке недвижимым.



# Оценка стоимости недвижимости.

- ? Процесс определения стоимости объекта или отдельных прав в отношении оцениваемого объекта недвижимости.
- ? Оценка стоимости недвижимости включает: определение стоимости права собственности или иных прав, например, права аренды, права пользования и т. д. в отношении различных объектов недвижимости



# Основной метод оценки.



? Это метод сравнительных продаж . Он построен на сопоставлении предлагаемого для продажи объекта с рыночными аналогами.

## *Расчет выявленных видов износа.*

- ? Износ (И) обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценивание (О).
- ? В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:
  - ? - физический,
  - ? - функциональный,
  - ? - внешний.

# Виды стоимости объектов недвижимости.

- ? Рыночная стоимость.
- ? Инвестиционная стоимость
- ? Ликвидационная стоимость
- ? Кадастровая стоимость



Виды стоимости  
недвижимости



# РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок недвижимости — это совокупность сделок, совершенных с недвижимостью, информационного их обеспечения, операций по управлению и финансированию работ в области недвижимости.



# Критерии выделения первичного и вторичного рынка

Критерии выделения первичного и вторичного рынка:


- ? Объект первичного рынка не имеет износа и впервые обретает своего собственника.
- ? Объект вторичного рынка имеет износ и меняет своего собственника.

НОВОСТРОЙКА или ВТОРИЧКА?



VS.





# Подходы применяемые к оценке недвижимости.

В российской деловой практике сложились три основных:

- ? затратный
- ? сравнительный
- ? доходный.

# Анализ рынка недвижимости в г.Кызыл

? Рассчитано средневзвешенное значение цены квартир за 1 квадратный метр в Кызыле на вторичном рынке. Анализ вторичного рынка недвижимости Кызыла проведен среди цен в пределах от 20 до 200 тыс. руб./м<sup>2</sup>, среди квартир с площадью в пределах от 20 до 350 м<sup>2</sup>. по курсу 56.69 руб. за 1\$ США, 63.61 руб. за 1€. Цены округлены до целых значений.




## Квартиры в Кызыле на вторичном рынке

однокомнатные квартиры	11.4%	22	37.4 млн. руб.	722 м <sup>2</sup>
двухкомнатные квартиры	34.7%	67	181.4 млн. руб.	3.26 тыс. м <sup>2</sup>
трёхкомнатные квартиры	39.4%	76	258.2 млн. руб.	4.82 тыс. м <sup>2</sup>
многокомнатные квартиры	14.5%	28	118.6 млн. руб.	2.08 тыс. м <sup>2</sup>

# Средняя цена квартир в Кызыле за 1 кв. метр, 5 июня 2017 г.

количество комнат	средняя цена	
однокомнатные квартиры	52 048 руб/м <sup>2</sup>	918 \$/м <sup>2</sup>
двухкомнатные квартиры	55 672 руб/м <sup>2</sup>	982 \$/м <sup>2</sup>
трёхкомнатные квартиры	53 759 руб/м <sup>2</sup>	948 \$/м <sup>2</sup>
многокомнатные квартиры	58 088 руб/м <sup>2</sup>	1 025 \$/м <sup>2</sup>



**Оценка объекта недвижимости по трем методам,  
расположенного по адресу: РФ, г.Кызыл, ул.,  
Чульдум д.6, кв.5.**

<b>Объект оценки</b>	трехкомнатная квартира, расположенная по адресу: Республика Тыва г.Кызыл. ул. Чульдум д.6 кв. 5
<b>Адрес:</b>	РФ, Республика Тыва г.Кызыл. ул. Чульдум д.6 кв. 5.

Входная дверь изнутри



Жилая комната №1 вид в сторону окна



Жилой дом



Вход в подъезд





# Определение корректировок и конечной стоимости объекта оценки по трем методам

- ? Таким образом, рыночная стоимость трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: РФ, Республика Тыва., г.Кызыл ул. Чульдум д.6, с учетом ограничений и допущений по состоянию на 01 июня 2017г.
- ? В рамках сравнительного подхода методом сравнения рыночных продаж, составляет: 1400000 рублей.(один миллион четыреста тысяч)(без учета НДС)
- ? В рамках затратного подхода методом сравнения рыночных продаж, . составляет: 1300000 рублей .(один миллион триста тысяч) (без учета НДС)
- ? В рамках доходного подхода методом сравнения рыночных продаж составляет: 1300000 рублей.(один миллион триста тысяч) (без учета НДС)

## Вывод проделанной работы.

- ? Была произведена оценка по трем методам (затратный, сравнительный и доходный)
- ? Изучены виды подходов
- ? Рассмотрены виды стоимости применяемые в оценке