

Министерство образования и науки Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
Томский государственный  
архитектурно-строительный университет

## **ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

Методические указания к выполнению  
курсовой работы  
по дисциплине «Оценка собственности»  
и раздела выпускной квалификационной работы  
по оценке стоимости объекта недвижимости

Составитель М.Н. Николаенко

Томск 2017

Николаенко М.Н. Оценка стоимости объекта недвижимости: Методические указания к выполнению курсовой работы по дисциплине «Оценка собственности» и раздела выпускной квалификационной работы по оценке стоимости объекта недвижимости. – Томск: Изд-во Томского государственного архитектурно-строительного университета, 2017. – 45 с.

Рецензент Е.В. Янюшкина

Редактор И.Б. Блинова

Методические указания к выполнению курсовой работы по дисциплине «Оценка собственности» для студентов, обучающихся по направлению «Строительство» профилю подготовки «Экспертиза и управление недвижимостью» и по направлению подготовки «Землеустройство и кадастры» по профилю подготовки «Городской кадастр».

Печатаются по решению методического семинара кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью № 3 от 21.11.2016 г.

с 01.09.2017  
до 01.01.2022

Подписано в печать 19.01.2017 г.  
Формат 60x90/16. Бумага офсет. Гарнитура Таймс, печать офсет.  
Уч.-изд. л. 1,5. Тираж 50 экз. Заказ №

Изд-во ТГАСУ, 634003, г. Томск, пл. Соляная, 2.  
Отпечатано с оригинал-макета в ООП ТГАСУ.  
634003, г. Томск, ул. Партизанская, 15.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	4
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	5
2. УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ..	9
2.1 Постановка задания на оценку .....	9
2.2 Описание объекта оценки и его окружения.....	10
2.3 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.....	13
2.4 Анализ рынка недвижимости .....	14
2.5 Определение стоимости объекта оценки.....	16
2.5.1 Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	16
2.5.2 Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	24
2.5.3 Определение стоимости объекта оценки доходным подходом.....	31
2.5.4 Согласование результатов и определение итоговой стоимости объекта оценки .....	34
3. КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ К ЗАЩИТЕ КУРСОВОЙ РАБОТЫ И ЭКЗАМЕНУ .....	35
СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	37
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 .....	38
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 .....	39
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ....	44
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ....	45

## ВВЕДЕНИЕ

Данные методические указания содержат задание и рекомендации по выполнению курсовой работы на тему «Оценка стоимости объекта недвижимости», теоретический материал, необходимый для выполнения работы, и контрольные вопросы для проверки знаний и подготовки к защите курсовой работы.

Целью курсовой работы является систематизация и закрепление теоретических знаний по вопросам оценочной деятельности в Российской Федерации и получение практических навыков по оценке объектов недвижимости.

Методические указания могут быть использованы при выполнении финансово-экономического раздела выпускных квалификационных работ бакалавров, специалистов и магистров.

Курсовая работа представляет собой расчетно-аналитическую работу, содержащую анализ теоретических основ оценочной деятельности и расчет рыночной стоимости объекта недвижимости. В качестве базовой денежной единицы в работе принят рубль.

Курсовая работа выполняется в виде пояснительной записки, текст которой делится на разделы и подразделы согласно прил. 1. Исходные данные для выполнения курсовой работы приведены в прил. 2. Работу рекомендуется выполнять с использованием программного пакета Microsoft Office (Microsoft Word, Microsoft Excel). Требования к оформлению курсовой работы приведены в прил. 3. На титульном листе (прил. 4) в названии курсовой работы указывается наименование объекта недвижимости в соответствии с вариантом задания.

Формой итоговой аттестации по курсовой работе является защита работы и дифференцированная оценка, а формой итоговой аттестации по дисциплине «Оценка собственности» – экзамен.

Курсовая работа выполняется по вариантам. Вариант работы принимается по последним двум цифрам номера зачетной книжки студента. Например, если номер зачетной книжки заканчивается на 01, следует выполнять первый вариант, если на 11 – следует выполнять 11 вариант и т. д. Если последние цифры номера зачетной книжки больше 20, то вариант определяется путем

вычитания числа, кратного 20. Например, если номер зачетной книжки заканчивается на 46, то следует выполнять вариант № 6 ( $46-20-20=6$ ). Номер варианта указывается на титульном листе.

В выпускных квалификационных работах (дипломных проектах, бакалаврских работах, магистерских диссертациях) расчеты выполняются по индивидуальному заданию.

## 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**Оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

**Законодательство, регулирующее оценочную деятельность:**

- а) Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ;
- б) Федеральные стандарты оценки;
- в) кодексы Российской Федерации;
- г) иные нормативно-правовые акты.

**Субъектами оценочной деятельности** признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков (СРО) и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства.

К субъектам оценочной деятельности можно отнести:

- а) органы исполнительной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований;
- б) оценщиков, являющихся индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами;
- в) профессиональные объединения оценщиков.

**Объектами оценочной деятельности** в соответствии с действующим российским законодательством признаются:

- а) отдельные материальные объекты (вещи);
- б) совокупность вещей, составляющих имущество лица;
- в) право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- г) права требования, обязательства (долги);

- д) работы, услуги, информация;
- е) иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Часто объектом оценки выступают объекты недвижимости.

**Обязательность проведения оценки** регламентируется Федеральным законом № 135. Проведение оценки обязательно в случае, если объект принадлежит полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

- а) в целях приватизации объекта, передачи его в доверительное управление либо передачи в аренду;
- б) при использовании объектов оценки в качестве предмета залога;
- в) при национализации имущества;
- г) и др.

**Основанием для проведения оценки** является договор на проведение оценки, определение суда или решение уполномоченного органа.

Оценщику необходимо правильно выбрать *вид определяемой стоимости*, соответствующий целям и условиям оценки. При осуществлении оценочной деятельности определяются следующие виды стоимости объекта оценки:

- а) рыночная стоимость;
- б) инвестиционная стоимость;
- в) ликвидационная стоимость;
- г) кадастровая стоимость.

Согласно ст. 3 Федерального закона № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», **рыночная стоимость** – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- а) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

б) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

в) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;

г) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и отсутствует принуждение к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны;

д) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Определения кадастровой, инвестиционной и ликвидационной стоимостей, наряду с Федеральным законом № 135, содержатся в Федеральном стандарте оценки № 2.

Под **кадастровой стоимостью** понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

**Инвестиционная стоимость** – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

**Ликвидационная стоимость** – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

*В оценке собственности выделяют три подхода: затратный, сравнительный и доходный.* Согласно действующему законодательству, оценщик имеет право отказаться от применения того или иного подхода, обосновав это в отчете об оценке. **Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство (восстановление) объекта оценки являются затраты, необходимые для строительства *точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий*. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для строительства *аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки*.

**Этапы процесса оценки недвижимости:**

- 1) определение задачи оценки;
- 2) составление плана и договора на проведение оценки;
- 3) анализ наилучшего и наиболее эффективного использования;
- 4) расчет оценочной стоимости объекта недвижимости на основе трех подходов;
- 5) согласование полученных результатов и выведение итоговой величины стоимости объекта недвижимости;
- 6) составление отчета об оценке.



## 2. УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ

В курсовой работе необходимо определить рыночную стоимость объекта недвижимости, используя три подхода к оценке. Общая структура курсовой работы приведена в прил. 1. Для расчета используются исходные данные из прил. 2. Студент может выполнять курсовую работу по объекту дипломного проектирования, тогда расчеты выполняются им по индивидуальному заданию.

Первая часть работы включает описание теоретических аспектов оценки недвижимости. Данная часть должна включать пункты, приведенные в прил. 1. *Общий объем теоретической части не должен превышать пяти страниц пояснительной записки.* Следующие разделы курсовой работы студенту необходимо выполнять согласно рекомендациям, приведенным далее.

### 2.1 Постановка задания на оценку

Начальным этапом процесса оценки является постановка задания оценки. На данном этапе выявляется базовая информация, определяющая весь процесс оценки. Этап включает следующую последовательность действий:

- 1) идентификация и описание объекта оценки;
- 2) установление оцениваемых имущественных прав (собственность, аренда и т.д.);
- 3) указание даты оценки;
- 4) описание цели оценки, которая определяет возможность использования результатов оценки (купля-продажа, залог, налогообложение, страхование и т.д.);
- 5) определение вида стоимости, соответствующего цели оценки;
- 6) отражение других условий проведения оценки.

Постановка задания на оценку оформляется студентом в табличной форме по образцу табл. 1.

Постановка задания на оценку выполняется на основе исходных данных курсовой работы. Ряд пунктов, например, собственник объекта оценки и заказчик, заполняются студентом произвольно. Например, в качестве заказчика указывается Иванов И.И. Дата осмотра объекта оценки обычно совпадает с датой проведения оценки и соответствует дате выполнения курсовой работы. При постановке задания на оценку необходимо учесть, что с даты проведения оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти *не более трех месяцев*.

Таблица 1

### Задание на оценку

Пункт задания	Содержание пункта
Объект оценки	
Собственник объекта оценки	
Заказчик оценки	
Основание для проведения оценки	
Цели и задачи проведения оценки	
Вид определяемой стоимости	
Оцениваемые права	
Исполнитель	
Дата осмотра объекта оценки	
Дата проведения оценки	
Дата составления отчета	
Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников получения	

В качестве данных, используемых для проведения оценки, указываются правоподтверждающие документы на объект оценки, полученные от заказчика, а также использованные оценщиком нормативные документы и аналитические материалы. Студенты могут указать в соответствующем пункте задания только нормативные документы и источники аналитических данных.

## 2.2 Описание объекта оценки и его окружения

Местоположение объекта выбирается студентом в соответствии с вариантом задания. Указывается адрес объекта, так же

приводиться общий вид объекта в форме фотографии объекта (рис. 1) и фрагмента карты расположения объекта, выполненного с помощью системы 2ГИС, портала Ru09 т. п. (рис. 2).



Рис. 1. Общий вид здания по адресу ул. Гагарина, 49

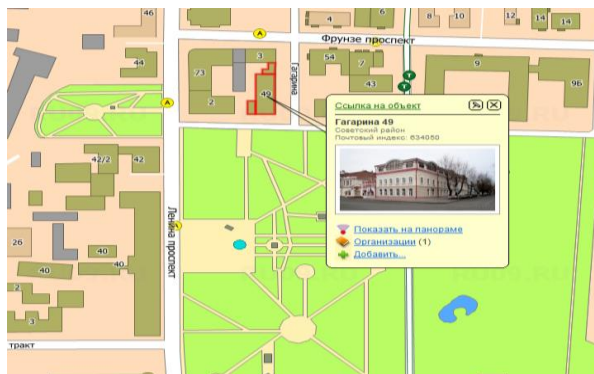


Рис.2. Местоположение объекта на карте г. Томска

Далее необходимо привести общую характеристику объекта оценки и описание его ближайшего окружения, которые рекомендуется оформить по примеру табл. 2–3. Данные таблицы заполняются студентом на основе исходных данных по варианту, на основе осмотра объекта и прилегающей территории.

Часть данных, например, описание транспортной инфраструктуры, обеспеченность общественным транспортом и наличие объектов социальной и иной инфраструктуры может быть получена на основе использования системы 2ГИС, портала Ru09 т. п.

Таблица 2

**Общая характеристика здания (пример)**

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Отдельностоящее офисное здание
Период постройки	Начало XX века
Материал наружных стен	кирпич
Материал перекрытий	Железобетон
Наружная отделка	Оштукатуренный и окрашенный фасад
Техническое обеспечение здания	Холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, канализация, отопление
Организованная стоянка личного автотранспорта или подземный гараж	Парковка примерно на 10 машино–мест
Количество этажей в здании	2+мансарда
Площадь общая, кв. м	1755
Внутренняя отделка	улучшенная

Таблица 3

**Характеристика местоположения объекта оценки (пример)**

Показатель	Описание или характеристика показателя
Район	Кировский
Адрес	Ул. Гагарина, д. №49
Преобладающая застройка микрорайона	Преимущественно административно-офисная застройка.
Транспортная доступность	Продолжительность дороги от центральной части города (пл. Ленина) до здания при езде на легковом автомобиле составляет около 10 минут.
Обеспеченность общественным транспортом	Объект находится в 3 минутах ходьбы от остановки общественного транспорта, через которую проходят около 30 маршрутов.
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (5–15 минут ходьбы)	В ближайшем окружении располагаются объекты административно-офисного и торгового назначения, а также кафе и корпус ВУЗа.
Обеспеченность района социальной инфраструктурой	Район с хорошо развитой инфраструктурой
Состояние прилегающей территории	Хорошее, имеются удобные подъездные пути, заасфальтированные тротуары, озеленение

## 2.3 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

В разделе следует выполнить оценку текущего варианта функционального использования объекта по четырем критериям:

1) *законодательная разрешенность* – степень соответствия варианта использования объекта действующим законодательным нормам;

2) *физическая осуществимость* – уровень реализуемости варианта использования объекта с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений здания;

3) *экономическая целесообразность* – степень потенциальной доходности варианта использования объекта. Вариант использования признается экономически целесообразным, если получаемые от его реализации доходы равны или превышают расходы инвестора.

4) *максимальная продуктивность*. При оценке данного критерия из всех законодательно разрешенных, физически осуществимых и экономически целесообразных вариантов использования делается выбор такого варианта, который обеспечивает максимальную доходность, а следовательно, и максимальную текущую стоимость. В случае рассмотрения единственного варианта использования объекта и удовлетворения его трем первым критериям он признается максимально продуктивным.

Вариант использования объекта оценивается по каждому критерию по пятибалльной шкале, в которой 1 – минимальная оценка, 5 – максимальная. Расчет доходов и расходов в данном пункте студентом не выполняется. Результаты оценки сводятся в таблицу (табл. 4). Далее делается вывод о том, насколько текущий вариант использования объекта соответствует принципу наилучшего и наиболее эффективного использования.

Таблица 4

### Оценка варианта использования объекта оценки

Критерий	Оценка
Законодательная разрешенность	
Физическая осуществимость	
Экономическая целесообразность	
Максимальная продуктивность	

## 2.4 Анализ рынка недвижимости

Анализ рынка выполняется для оценки распределения цен на коммерческую недвижимость в пределах городской территории. В выпускных квалификационных работах, а также если курсовая работа выполняется по объекту дипломирования, анализ выполняется *по населенному пункту, в котором располагается оцениваемый объект*. Все объекты, согласно исходным данным курсовой работы, располагаются в г. Томске.

В курсовой работе студент ограничивается анализом только торговой и офисной недвижимости. Анализ рынка коммерческой недвижимости рекомендуется выполнить путем заполнения таблиц 5–8, построения графиков и составления выводов. Таблицы по анализу продаж и аренды составляются для четырех районов г. Томска: Кировского, Советского, Ленинского, Октябрьского. В случае выполнения курсовой работы по объекту дипломирования, расположенному не в г. Томске, деление на районы будет отличаться. Каждая таблица должна содержать не менее 10 объектов.

При указании типа отделки объектов следует руководствоваться следующей классификацией:

1) *черновая отделка*. Подразумевает наличие стяжки пола, штукатурного слоя на стенах, но отсутствие каких-либо отделочных декоративных покрытий.

2) *простая отделка* – отделка с использованием дешевых отделочных материалов. Например, простые бумажные обои, линолеум дешевых марок, побелка и простая окраска стен и потолков.

3) *улучшенная отделка* – отделка с использованием отделочных материалов повышенного качества, а также декоративных элементов отделки. Например, плотные или тисненные обои, обои под покраску, напольное покрытие из современной керамической плитки или керамогранита, потолки типа «Армстронг».

4) *отделка премиум класса* – отделка с использованием дорогостоящих, в том числе природных, материалов. Например, пробковое или мраморное покрытие пола, дверные проемы из дорогих пород дерева.

Таблица 5

**Анализ рынка продаж недвижимости *i*-го типа по району N  
г. Томска**

№ п/п	Адрес	Этаж/ этажность	Материал	Отделка	Площадь , м <sup>2</sup>	Цена, руб.	Цена за 1 кв.м, руб/ м <sup>2</sup>
1							
	...						
10							

Таблица 6

**Анализ рынка аренды недвижимости *i*-го типа по району N  
г. Томска**

№ п/п	Адрес	Этаж/ этажность	Материал	Отделка	Площадь, м <sup>2</sup>	Арендная ставка в месяц, руб/ м <sup>2</sup>
1						
	...					
10						

После каждой таблицы должен следовать вывод о стоимости недвижимости и величине арендных ставок с указанием наименьшей, наибольшей и средней величин. Сравнение ведется по стоимости и арендным ставкам за 1 м<sup>2</sup>.

После заполнения промежуточных таблиц строятся две сводные таблицы, по которым строятся две диаграммы распределения цен и арендных ставок на недвижимость по районам г. Томска. Образец заполнения представлен в табл. 7–8.

Таблица 7

**Распределение цен на коммерческую недвижимость в  
г. Томске**

Тип недвижимости	Ценовая градация	Районы города			
		Кир.	Сов.	Лен.	Окт.
Торговая	Средняя цена, руб/м <sup>2</sup>				
	Максимальная цена, руб/м <sup>2</sup>				
	Минимальная цена, руб/м <sup>2</sup>				
Офисная	Средняя цена, руб/м <sup>2</sup>				
	Максимальная цена, руб/м <sup>2</sup>				
	Минимальная цена, руб/м <sup>2</sup>				

Таблица 8

**Распределение арендных ставок на коммерческую  
недвижимость в г. Томске**

Тип недвижимости	Ценовая градация	Районы города			
		Кир.	Сов.	Лен.	Окт.
Торговая	Средняя арендная ставка, руб/м <sup>2</sup>				
	Максимальная арендная ставка, руб/м <sup>2</sup>				
	Минимальная арендная ставка, руб/м <sup>2</sup>				
Офисная	Средняя арендная ставка, руб/м <sup>2</sup>				
	Максимальная арендная ставка, руб/м <sup>2</sup>				
	Минимальная арендная ставка, руб/м <sup>2</sup>				

## 2.5 Определение стоимости объекта оценки

В курсовой работе оценка объекта проводится по трем подходам. В результате применения данных подходов получаются три величины стоимости оцениваемого объекта, на основании которых определяется итоговая величина стоимости.

Рекомендации по расчету рыночной стоимости объекта оценки каждым из подходов приведены ниже.

### 2.5.1 Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход основан на определении стоимости недвижимости исходя из анализа рыночных данных о продажах аналогичных объектов. Условиями применения данного подхода являются *развитость сегмента рынка*, к которому принадлежит объект оценки, и *типичность объекта оценки*.

В курсовой работе в сравнительном подходе используется метод прямого сравнения продаж. Данный метод подразумевает



сравнение оцениваемого объекта с объектами-аналогами и включает следующие этапы:

- 1) подбор объектов-аналогов, проверка информации по ним;
- 2) внесение поправок в цены объектов-аналогов;
- 3) согласование скорректированных цен объектов-аналогов,

выведение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Аналоги должны быть сходны с объектом оценки по:

- а) функциональному назначению;
- б) виду права;
- в) условиям финансирования сделки;
- г) условиям продажи и времени продажи;
- д) местоположению;
- е) физическим характеристикам.

В курсовой работе для оценки здания необходимо подобрать пять объектов-аналогов, выставленных на продажу на дату оценки или проданных не ранее трех месяцев до даты оценки. В качестве аналогов могут выбираться как *отдельно стоящие здания, так и помещения* в зданиях. Аналоги должны иметь *то же функциональное назначение, что и объект оценки, располагаться в том же районе города и иметь схожие технические и экономические характеристики.*

В курсовой работе разница в площади объекта оценки и аналогов не должна превышать 30 %. Если объект оценки достаточно большой по площади, то допускается *условно* делить оцениваемый объект на части по этажам или по блокам и производить поиск аналогов, ориентируясь на среднюю площадь выделенных частей. *Данное условное уменьшение площади необходимо только для подбора аналогов, в расчете стоимости объекта оценки необходимо учитывать всю его площадь.*

Рекомендуется начать поиск аналогов в радиусе 30–40 минут пешей доступности от объекта оценки. При отсутствии на данном расстоянии подходящих объектов следует расширить область поиска, ориентируясь на характеристики объектов.

Объекты-аналоги следует подбирать таким образом, чтобы их цены за 1 кв. м отличались незначительно. Для учебных целей цены за 1 кв. м аналогов должны отличаться не более, чем на 25 %.

Очевидно, что объекты-аналоги имеют ряд отличий от объекта-оценки, поэтому их цены корректируются. В качестве единицы сравнения выступает цена за единицу площади (за 1 кв.м). Корректировка цен объектов-аналогов выполняется с помощью поправок.

В курсовой работе рекомендуется корректировать цены объектов-аналогов по следующим параметрам:

- 1) скидка на торг;
- 2) время продажи и условия продажи;
- 3) удаленность от центра, транспортная доступность;
- 4) местоположение относительно дороги;
- 5) этаж и этажность;
- 6) площадь;
- 7) отделка;
- 8) техническое состояние.

Корректировка цен при применении любого типа поправок производится от объекта-аналога к объекту оценки. Другими словами, *если объект-аналог хуже объекта-оценки, то поправка ставится со знаком «плюс», если объект-аналог лучше объекта оценки, то корректировка ставится со знаком «минус»*. Данное правило не распространяется на поправку на размер объектов. Если по элементу сравнения объект-аналог не отличается от объекта оценки, то корректировка принимается равной 0 %.

Корректировка цен объектов-аналогов осуществляется цепным методом: *каждая последующая поправка применяется к предыдущей скорректированной цене аналога*.

Расчет следует оформлять в виде таблицы по образцу, приведенному в табл. 9. При заполнении таблицы следует руководствоваться рекомендациями, приведенными далее.

Таблица 9

## Расчет стоимости объекта с применением сравнительного подхода (пример заполнения)

Элемент сравнения	Объект-оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1. Адрес	Улица А, 1	Улица Б, 1	Улица В, 1	Улица Г, 1	Улица Д, 1	Улица Е, 1
2. Назначение	офисное	офисное	Офисное	Офисное	Офисное	офисное
3.Этаж /этажность	1/10	1/10	1/5 эт.	1/9 эт.	1/9 эт.	0/6 (цоколь)
4. Площадь, кв.м	108,8	107	170	90	56,1	100,3
5. Цена объекта, руб		5 500 000	7500000	4 700 000	2520000	4 900 000
6. Отделка	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	черновая	улучшенная
7. Год постройки	2006	200–е гг.	200–е гг.	200–е гг.	200–е гг.	200–е гг.
8. Прочие характеристики						
9. Дата предложения	сентябрь 2016	сентябрь 2016	сентябрь 2016	сентябрь 2016	сентябрь 2016	сентябрь 2016
10. Цена за 1 кв.м		51402	44118	52222	44920	48853
11. Скидка на торг		-5 %	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %
12. Скорректированная цена, руб./ кв.м		48832	41912	49611	42674	46410
13. Корректировки:						
13.1. время продажи (условия продажи)		09.2016 (рыночные)	09.2016 (рыночные)	09.2016 (рыночные)	09.2016 (рыночные)	09.2016 (рыночные)
значение корректировки, %		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
скорректированная цена, руб.		48832	41912	49611	42674	46410
13.2. удаленность от центра, транспортная доступность	удален от центра (15 мин. пути)	ближе к центру (10 мин. пути)	аналогичен	аналогичен	аналогичен	дальше от центра (20 мин. пути)
значение корректировки, %		-5 %	0 %	0 %	0 %	+5 %
скорректированная цена		46390	41912	49611	42674	48731
13.3. местоположение относительно дороги	выходит на автодорогу	аналогичен	аналогичен	внутри квартала	внутри квартала	аналогичен
значение корректировки, %		0 %	0 %	+10 %	+10 %	0 %
скорректированная цена		46390	41912	54572	46941	48731

Элемент сравнения	Объект-оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
13.4. этаж (этажность)	1/10	1/10	1/5 эт.	1/9 эт.	1/9 эт.	0/6
значение корректировки, %		0 %	0 %	0 %	0 %	+10 %
скорректированная цена		46390	41912	54572	46941	53604
13.5. площадь	108,8	107	170	90	56,1	100,3
значение корректировки, д.е. (%)		1 (0 %)	1,1 (+10%)	0,95 (-5%)	0,93 (-7%)	1 (0%)
скорректированная цена		46390	46103	51843	43655	53604
13.6. отделка	улучшенная	аналогичен	аналогичен	аналогичен	черновая	аналогичен
значение корректировки, руб. (%)		0 руб. (0 %)	0 руб. (0 %)	0 руб. (0 %)	+4150 руб. (+9,5%)	0 руб. (0 %)
скорректированная цена		46390	46103	51843	47805	53604
13.7. техническое состояние	работоспособное	аналогичен	аналогичен	аналогичен	аналогичен	аналогичен
значение корректировки, %		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
скорректированная цена		46390	46103	51843	47805	53604
14. Валовая корректировка		-5 %	+10 %	+5 %	+12,5 %	+15 %
15. Балльная оценка		5	3	4	2	1
16. Веса		0,33	0,20	0,27	0,13	0,07
17. Цена аналогов с учетом весов		15463	9221	13825	6374	3574
18. Скорректированная стоимость оцениваемого объекта за 1 кв.м		48 457				
19. Итоговая стоимость оцениваемого объекта, руб.		5 272 122				

Пункты 1–9 включают исходную информацию об объекте оценки и объектах-аналогах. В п. 10 рассчитываются цены за 1 кв. м для каждого аналога. Далее производится корректировка цен объектов-аналогов за 1 кв. м. Все расчетные величины следует округлять до рубля по правилам арифметического округления.

*Скидка на торг* в курсовой работе принимается в размере 5 % для всех аналогов.

В курсовой работе предполагается, что все объекты-аналоги и объект оценки выставлены на продажу одновременно, следовательно, *корректировка на время продажи* принимается равной 0 %. Условия продажи по умолчанию принимаются рыночными для всех аналогов и соответственно не требуют корректировки.

*Корректировка на удаленность от центра* оценивается экспертно, но не более 5 % для каждого аналога.

*Корректировка на местоположение относительно дороги* принимается исходя из того, что:

–помещения в объектах, выходящих на автодорогу, в среднем на 10 % дороже, чем в объектах, расположенных внутри квартала;

–помещения в объектах, расположенных вдоль центральной магистрали, в среднем на 5 % дороже помещений в зданиях, выходящих на незагруженную автодорогу.

*Корректировка на этаж (этажность)* принимается исходя из того, что подвальные помещения в среднем на 20 % дешевле помещений на первых этажах. Цокольные помещения дешевле помещений первых этажей на 10 %.

*Корректировка по размеру помещений (площади)* зависит от величины отношения площадей объекта оценки и объекта-аналога и в курсовой работе определяется на основе табл. 10, составленной на основе данных сборников КО-ИНВЕСТ. В расчетной таблице (табл. 9) в графе «значение корректировки, д.е. (%)» указывается корректирующий коэффициент, а в скобках соответствующее ему процентное значение корректировки, принятые по табл. 10.

**Корректировка по площади объектов-аналогов**

Отношение площади $\frac{S_{\text{оценки}}}{S_{\text{аналога}}}$	Корректирующий коэффициент	Соответствующее процентное значение корректировки
<0,25	1,25	+25 %
0,25 – 0,49	1,2	+20 %
0,50 – 0,86	1,1	+10 %
0,85 – 1,15	1	0 %
1,16 – 1,50	0,95	-5 %
>1,50	0,93	-7 %

*Корректировка на отделку* в курсовой работе определяется исходя из средней стоимости отделки помещений на дату оценки, которая составляет:

– при простой отделке 1400–2700 руб./м<sup>2</sup> (в среднем 2050 руб./м<sup>2</sup>);

– при улучшенной отделке 2800–5500 руб./м<sup>2</sup> (в среднем 4150 руб./м<sup>2</sup>);

– при отделке «премиум» от 5500 руб./м<sup>2</sup>.

Стоимость всех типов отделки приведена *относительно черновой отделки* (рис. 3).

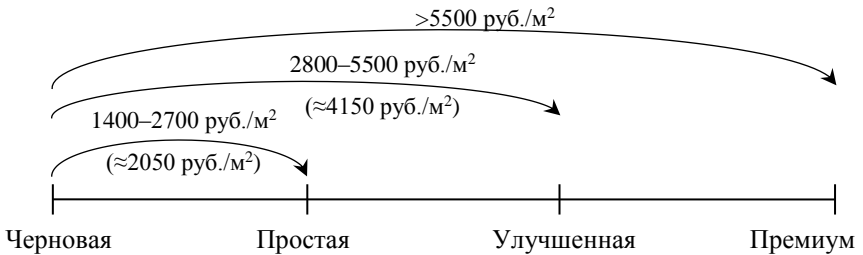


Рис. 3. Средняя стоимость отделки помещений в г. Томске

Значение корректировки между объектами с отделкой отличной от черновой определяется как разность между средними стоимостями данных отделок. Например, если объект оценки имеет улучшенную отделку, а объект-аналог – простую, то корректировка аналога определится как: 4150–2050=2100 руб. В данном примере корректировка аналога учтется со знаком «–».

В расчетной таблице (табл. 9) в графе «значение корректировки, руб. (%)» указывается значение корректировки в денежном выражении, а в скобках соответствующее ему процентное значение корректировки, которое рассчитывается как доля денежного значения в рассчитанной выше скорректированной цене аналога. Так, для Аналога 4 (табл. 9) денежное значение корректировки составляет 4150 руб./м<sup>2</sup>, что соответствует 9,5 % от последней скорректированной цены аналога, равной 43655 руб./м<sup>2</sup>.

*Корректировка на техническое состояние* в курсовой работе принимается исходя из предположения, что аналоги не отличаются от объекта оценки.

После расчета всех корректировок определяется *валовая корректировка* как сумма всех корректировок (пп. 13.1–13.7 табл. 9) с учетом их знака. При этом *суммируются только процентные значения корректировок. Скидки на торг в валовой корректировке не учитываются.* Значение валовой корректировки отражает степень соответствия аналога объекту оценки. Следовательно, чем выше валовая корректировка по модулю, тем менее аналог соответствует оцениваемому объекту.

На основе валовой корректировки каждому аналогу выставляется *балльная оценка* по шкале от 1 до N, где N – количество аналогов. Балльная оценка зависит от *модуля* валовой корректировки аналога: *чем больше по модулю значение валовой корректировки, тем меньше балльная оценка. Балльные оценки аналогов не могут совпадать.* Если значения валовой корректировки нескольких аналогов совпадают по модулю, то балльная оценка выставляется экспертно, исходя из характеристик аналогов. Так, в табл. 8 Аналог 1 и Аналог 3 имеют одинаковые по модулю валовые корректировки. Анализируя все характеристики данных аналогов, был сделан вывод, что Аналог 1 больше похож на объект оценки, поэтому ему была присвоена большая балльная оценка.

На следующем этапе рассчитываются *веса объектов-аналогов как отношение балльной оценки аналога и суммы всех балльных оценок.* Например, для Аналога 1 вес рассчитывается как:

$$\frac{5}{1+2+3+4+5} = 0,33.$$

Для Аналога 2:

$$\frac{3}{1+2+3+4+5} = 0,20.$$

Веса округляются до сотых. Сумма всех весов должна равняться единице.

Далее рассчитывается *цена аналогов с учетом веса* как произведение последней скорректированной цены (п. 13.7 табл. 9) и веса аналога.

*Скорректированная стоимость оцениваемого объекта за 1 кв. м* рассчитывается как сумма цен всех аналогов с учетом веса.

*Итоговая стоимость оцениваемого объекта* определяется путем умножения скорректированной стоимости оцениваемого объекта за 1 кв. м на площадь объекта.

## **2.5.2 Определение стоимости объекта оценки затратным подходом**

Затратный подход основан на определении стоимости недвижимости исходя из стоимости земельного участка и затрат на возведение имеющихся на нем улучшений за вычетом их накопленного износа. Стоимость объекта недвижимости определяется как:

$$C_{OH} = OBC + C_{з.у.}, \quad (1)$$

где OBC – остаточная восстановительная стоимость здания, руб.;  
 $C_{з.у.}$  – стоимость земельного участка, руб.

Оценка стоимости объекта затратным подходом включает следующие этапы:

- 1) определение полной восстановительной стоимости;
- 2) оценка накопленного износа;
- 3) расчет остаточной восстановительной стоимости;
- 4) оценка рыночной стоимости земельного участка как незастроенного;
- 5) расчет стоимости единого объекта недвижимости.

Расчет полной восстановительной стоимости объекта оценки рекомендуется произвести *методом сравнительной единицы* на основании сборников укрупненных показателей восста-



новительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (далее сборники УПВС). Данные сборники находятся в открытом доступе в сети Интернет по адресу: <http://upvs.kwinto.ru/>.

Сборники УПВС содержат восстановительную стоимость 1 м<sup>3</sup> строительного объема зданий в зависимости от их назначения, конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе с учетом климатического района, указанного в Технической части соответствующего сборника.

Выбор сборника и раздела в нем, на основании которого будет производиться расчет стоимости, зависит от функционального назначения объекта оценки и его конструктивных решений. Для расчета восстановительной стоимости зданий в курсовой работе рекомендуется использовать сборники № 28 «Жилые и общественные здания и здания и сооружения коммунально-бытового назначения» и № 36 «Здания и сооружения потребительской кооперации».

Укрупненные показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969 г. В результате этого полного совпадения характеристик оцениваемого объекта с параметрами, приведенными в сборнике, может не быть. В данном случае студент руководствуется принципом максимально возможной идентичности.

В курсовой работе расчет полной восстановительной стоимости объекта по сборнику УПВС имеет последовательность, приведенную ниже. Отметим, что расчетные величины, получаемые на каждом этапе, следует округлять до рубля.

1. Согласно сборнику УПВС *определяется восстановительная стоимость 1 м<sup>3</sup> здания с учетом климатического коэффициента.*

В сборниках УПВС учтено распределение регионов на территориальные пояса и климатические районы. Укрупненные показатели по всем территориальным поясам определены в сборниках для II климатического района. Для определения восстановительной стоимости зданий, расположенных в I, III и IV климатических районах, к укрупненным показателям соответствующего

территориального пояса следует применять поправочные климатические коэффициенты, приведенные в Технической части каждого сборника. Отметим, что Томская область относится ко 2 территориальному поясу I климатическому району.

2. *Рассчитывается восстановительная стоимость объекта оценки в уровне цен 1969 г.* путем умножения восстановительной стоимости  $1 \text{ м}^3$  здания с учетом климатического коэффициента на строительный объем здания.

В связи с отсутствием прямого индекса пересчета из уровня цен 1969 г. в текущий уровень цен данный пересчет осуществляется последовательно, согласно следующим пунктам.

3. *Определяется восстановительная стоимость объекта оценки в ценах 1984 г.*

Пересчет выполняется путем умножения восстановительной стоимости объекта в уровне цен 1969 г. на индекс 1,18<sup>1</sup> и индекс 1,07<sup>2</sup>.

4. *Определяется восстановительная стоимость объекта оценки в текущем уровне цен.*

В связи с отсутствием прямого индекса пересчета из уровня цен 1984 г. в текущий уровень для г. Томска пересчет выполняется с использованием нескольких индексов по формуле:

$$BC_{\text{ТУЦ}} = BC_{1984} \cdot \frac{I_{\text{КВ}2010} \cdot I_{\text{ТУЦ}}}{I_{2001}}, \quad (2)$$

где  $BC_{\text{ТУЦ}}$  – восстановительная стоимость здания в текущем уровне цен, руб.;  $BC_{1984}$  – восстановительная стоимость здания в уровне цен 1984 г., руб.;  $I_{\text{КВ}2010}$  – индекс пересчета из уровня цен 1984 г. в уровень цен 1 кв. 2010 г.<sup>3</sup>;  $I_{2001}$  – индекс пересчета из уровня цен 1 кв. 2010 г. в уровень цен 2001 г.<sup>4</sup>;  $I_{\text{ТУЦ}}$  – индекса

---

<sup>1</sup> Постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.1983 г.

<sup>2</sup> Приложение № 2 к Постановлению Госстроя СССР №94 от 11.05.1983 г.

<sup>3</sup> Приказ Департамента строительства и архитектуры Томской области от 25.01.2010 г. №11.

<sup>4</sup> Приказ Департамента строительства и архитектуры Томской области от 25.01.2010 г. №11.

пересчета из уровня цен 2001 г. в текущий уровень цен<sup>5</sup>.

5. Рассчитывается *восстановительная стоимость объекта оценки с учетом прибыли инвестора*.

Норма прибыли инвестора в курсовой работе принимается студентом в диапазоне 10–30 %.

6. Определяется *восстановительная стоимость объекта оценки с учетом НДС*.

Ставка НДС составляет 18 %. Восстановительная стоимость объекта с учетом НДС является его *полной восстановительной стоимостью*.

Для расчета остаточной восстановительной стоимости определяется величина накопленного износа оцениваемого объекта. В рамках выполнения курсовой работы необходимо рассчитать только *физический износ здания*. Оценка физического износа необходимо произвести нормативным методом. Расчет износа рекомендуется выполнить в таблице (табл. 11).

Таблица 11

### Оценка физического износа

Конструктивный элемент здания	Удельный вес конструктивного элемента в стоимости здания, %	Физический износ конструктивного элемента, %	Физический износ конструктивного элемента с учетом удельного веса, %
...	...	....	...
Итого	100		

Удельные веса конструктивных элементов в стоимости здания определяются по сборнику УПВС, на основе которого была определена восстановительная стоимость 1 м<sup>3</sup> оцениваемого здания. Физический износ конструктивных элементов приведен в исходных данных курсовой работы (прил. 2). Физический износ элементов с учетом удельного веса определяется как произведение физического износа элемента на его удельный вес, деленный на 100 %, результаты округляются до сотых. Итоговое значение физического износа определяется как сумма по последней колонке, округление производится до целого числа.

<sup>5</sup> Департамент архитектуры и строительства Томской области [официальный сайт]. – Условия доступа: <http://depstroy.tomsk.ru/>.

*Остаточная восстановительная стоимость* определяется путем уменьшения полной восстановительной стоимости на величину износа:

$$\text{ОВС} = \text{ПВС} \cdot (1 - \text{И}_\phi), \quad (3)$$

где ПВС – полная восстановительная стоимость здания, руб.;  $\text{И}_\phi$  – величина износа, д.е.

Для оценки в рамках затратного подхода земельного участка рекомендуется использовать метод сравнения продаж. Логика расчета аналогична указанной в п. 2.5.1. Для расчета стоимости земельного участка необходимо подобрать четыре–пять аналогов в районе расположения объекта оценки. Земельные участки-аналоги должны быть незастроенными и предназначенными для строительства.

Расчет следует оформить по образцу табл. 12. При расчете стоимости земельного участка следует руководствоваться рекомендациями, приведенными ниже.

1. Скидка на торг при продаже составляет 5 %.
2. Наличие одного вида коммуникаций повышает стоимость земельного участка в среднем на 5 %.

3. Следует принять оптимальную площадь для земельного участка под застройку равной 900–1500 м<sup>2</sup>. Земельные участки, не попадающие в указанный диапазон дешевле участков с оптимальной площадью. Изменение площади на 100 м<sup>2</sup> ведет к изменению стоимости на 1 %. Корректировку необходимо производить относительно границ диапазона оптимальной площади. Например, объект оценки (табл. 12) попадает в оптимальный диапазон площади. Аналог 2 имеет площадь 2000 м<sup>2</sup>, что больше оптимального диапазона на 500 м<sup>2</sup>. Следовательно, его корректировка по площади составит +5 %. Аналог 3 имеет площадь 700 м<sup>2</sup>, что меньше оптимального диапазона на 200 м<sup>2</sup>. Следовательно, его корректировка по площади составит +2 %.

4. Остальные корректировки принимаются аналогично п. 2.5.1.

Последним этапом затратного подхода является определение *стоимости единого объекта недвижимости* как суммы остаточной восстановительной стоимости и рыночной стоимости земельного участка.

Таблица 12

**Расчет стоимости земельного участка методом прямого сравнения продаж  
(пример заполнения)**

Элемент сравнения	Объект-оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1. Адрес	Улица А, 1	Улица Б, 1	Улица В, 1	Улица Г, 1	Улица Д, 1	Улица Е, 1
2. Предложение/продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
3. Район	Район 1	Район 1	Район 1	Район 1	Район 1	Район 1
4. Площадь, кв.м.	1500	1100	2000	700	1400	900
5. Цена объекта, руб.		5 500 000	9 600 000	3 010 000	7 140 000	3 960 000
6. Цена за 1 кв.м., руб.		5000	4800	4300	5100	4400
7. Дата предложения/продажи	сентябрь 2016	сентябрь 2016	сентябрь 2016	сентябрь 2016	сентябрь 2016	сентябрь 2016
8. Скидка на торг		-5 %	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %
9. Скорректированная цена		4750	4560	4085	4845	4180
10. Корректировки:					...	
10.1. время продажи (условия продажи)		09.2016 (рыночные)	09.2016 (рыночные)	09.2016 (рыночные)	09.2016 (рыночные)	09.2016 (рыночные)
значение корректировки, %		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
скорректированная цена, руб.		4750	4560	4085	4845	4180
10.2. удаленность от центра, транспортная доступность	удален от центра (15 мин. пути)	ближе к центру (10 мин. пути)	аналогичен	аналогичен	аналогичен	дальше от центра (20 мин. пути)
значение корректировки, %		-5 %	0 %	0 %	0 %	+5 %
скорректированная цена		4513	4560	4085	4845	4389

Элемент сравнения	Объект-оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
10.3. местоположение относительно дороги	выходит на автодорогу	аналогичен	аналогичен	внутри квартала	аналогичен	аналогичен
значение корректировки, %		0 %	0 %	+10 %	0 %	0 %
скорректированная цена		4513	4560	4494	4845	4389
10.4. площадь	1500	1100	2000	700	1400	900
сравнение с оптимальной площадью	оптимальная	аналогичен	больше оптимальной	меньше оптимальной	аналогичен	аналогичен
значение корректировки, %		0 %	+5 %	+2 %	0 %	0 %
скорректированная цена		4513	4788	4584	4845	4389
10.5. наличие коммуникаций	все	аналогичен	аналогичен	аналогичен	аналогичен	нет водопровода
значение корректировки, руб. (%)		0 %	0 %	0 %	0 %	+5 %
скорректированная цена		4513	4788	4584	4845	4608
11. Валовая корректировка		-5 %	+5 %	+12 %	0 %	+10 %
12. Балльная оценка		4	3	1	5	2
13. Веса		0,27	0,2	0,07	0,33	0,13
14. Цена аналогов с учетом весов		1219	958	321	1599	599
15. Скорректированная стоимость оцениваемого объекта за 1 кв.м		4696				
16. Итоговая стоимость земельного участка, руб.		7 044 000				

### 2.5.3 Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход основывается на преобразовании в текущую стоимость недвижимости ожидаемых доходов, которые может принести использование или будущая продажа объекта.

При оценке объекта доходным подходом рекомендуется применить *метод прямой капитализации*, при оценке которым необходимо выполнить расчет следующих показателей:

- 1) потенциальный валовой доход;
- 2) действительный валовой доход;
- 3) операционные расходы;
- 4) налоговые платежи;
- 5) чистый операционный доход;
- 6) коэффициент капитализации;
- 7) стоимость объекта оценки.

*Потенциальный валовой доход* в курсовой работе следует рассчитать исходя из предположения, что помещения объекта будут сдаваться в аренду. В курсовой работе арендную ставку допускается рассчитывать как среднее арифметическое по пяти подобраным объектам-аналогам, сдаваемым в аренду. Аналоги должны быть максимально схожи с объектом оценки по своим техническим и экономическим характеристикам.

Потенциальный валовой доход определяется как:

$$\text{ПВД} = \text{Ар} \cdot \text{S}_0 \cdot \text{N}_{\text{мес}}, \quad (4)$$

где Ар – арендная ставка объекта недвижимости в месяц, руб./м<sup>2</sup>; S<sub>0</sub> – площадь объекта оценки, м<sup>2</sup>; N<sub>мес</sub> – число месяцев в году, в течение которых объект сдается в аренду (в курсовой работе N<sub>мес</sub>=12).

*Действительный валовой доход* определяется как:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \cdot \text{K}_{\text{загр}}, \quad (5)$$

где ПВД – потенциальный валовой доход от объекта недвижимости за год, руб.; K<sub>загр</sub> – коэффициент загрузки помещений, руб. (в курсовой работе K<sub>загр</sub> принимается по исходным данным).

*Операционные расходы* за год в курсовой работе следует рассчитать как:

$$OP = P_{\text{стр}} + P_{\text{упр}} + P_{\text{рем}} + P_{\text{ком}}, \quad (6)$$

где  $P_{\text{стр}}$  – расходы на страхование в размере 0,5 % от полной восстановительной стоимости, руб.;  $P_{\text{упр}}$  – расходы на управление в размере 3 % от ДВД, руб.;  $P_{\text{рем}}$  – расходы на ремонт в размере 1,05 % от полной восстановительной стоимости, руб.;  $P_{\text{ком}}$  – коммунальные платежи, принимаемые равными нулю, исходя из допущения, что коммунальные услуги оплачиваются арендаторами, руб.

*Величина налоговых платежей* определяется по формуле:

$$H = H_{\text{им}} + H_{\text{д}}, \quad (7)$$

где  $H_{\text{им}}$  – налог на имущество в размере 2,2 % от остаточной восстановительной стоимости, руб.;  $H_{\text{д}}$  – налог на доходы в размере 6 % от ДВД, руб.

*Чистый операционный доход* рассчитывается как:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - OP - H, \quad (8)$$

где ДВД – действительный валовой доход от объекта недвижимости за год, руб.; OP – операционные расходы за год, руб.; H – налоги, руб.

*Коэффициент капитализации* – это показатель, характеризующий степень доходности объекта недвижимости по сравнению с его стоимостью, т. е. отражающий степень капитализации средств, вложенных в объект недвижимости.

Коэффициент капитализации рассчитывается по формуле:

$$K_K = \frac{\text{ЧОД}}{C_{\text{ОН}}}, \quad (9)$$

где ЧОД – чистый операционный доход от объекта недвижимости, руб.;  $K_K$  – коэффициент капитализации.

В курсовой работе для расчета коэффициента капитализации рекомендуется использовать *метод кумулятивного построения*. Согласно данному методу, коэффициент капитализации определяется на основе ставки капитализации:



$$K_K = \frac{C_{TK}}{100\%}, \quad (10)$$

где  $C_{TK}$  – ставка капитализации, %.

Ставка капитализации рассчитывается как сумма безрисковой и рискованной составляющих:

$$C_{TK} = C_{\text{безр}} + P_1 + P_2 + P_3 + P_{\text{стр/рег}}, \quad (11)$$

где  $C_{\text{безр}}$  – безрисковая ставка капитализации;  $P_1$  – премия за низкую ликвидность, %;  $P_2$  – премия за риск вложения в оцениваемый объект, %;  $P_3$  – премия за инвестиционный менеджмент, %;  $P_{\text{стр/рег}}$  – премия за страновой (региональный) риск, %.

За безрисковую ставку может быть принята ключевая ставка Центрального банка РФ, ставка по долгосрочным депозитам банков наивысшей категории надежности или ставка по облигациям федерального займа. В курсовой работе рекомендуется принимать безрисковую ставку равной ключевой ставке ЦБ РФ.

Риски могут принимать различные значения:

- а) 0% – риска нет;
- б) 1% – есть невысокий риск;
- в) 2–4% – средний риск
- г) 5% – есть высокий риск;
- д) >5% – риск крайне высок.

В курсовой работе, рекомендуется рассчитать ставку капитализации исходя из наличия невысокого риска, а региональный риск принять равным 0 %.

Так, при ключевой ставке ЦБ РФ в 10 % и принятых допущений по величине рисков ставка капитализации составит:  $10+1+1+1+0 = 13$  %. Тогда, коэффициент капитализации будет равен 0,13.

*Стоимость объекта недвижимости*, согласно методу прямой капитализации, определяется как:

$$C_{OH} = \frac{ЧОД}{K_K}, \quad (12)$$

где ЧОД – чистый операционный доход от объекта недвижимости, руб.;  $K_K$  – коэффициент капитализации.

## 2.5.4 Согласование результатов и определение итоговой стоимости объекта оценки

**Согласование результатов оценки** – это определение итоговой стоимости объекта путем сопоставления и взвешивания стоимостей по использованным подходам.

Расчет *итоговой величины рыночной стоимости* осуществляется по формуле:

$$C_{\text{итог}} = \sum_{i=1}^3 C_{\text{ОН}_i} \cdot w_i, \quad (13)$$

где  $C_{\text{ОН}_i}$  – стоимость объекта оценки по  $i$ -тому подходу, руб.;  $w_i$  – удельный вес  $i$ -того подхода.

В курсовой работе расчет удельных весов подходов рекомендуется выполнить на основе экспертной оценки по форме табл. 13. По перечисленным критериям каждому подходу выставляется оценка по пятибалльной шкале, где 1 – минимальная оценка, 5 – максимальная. Удельный вес подхода рассчитывается как отношение суммы баллов по подходу к общей сумме баллов всех подходов.

*Таблица 13*

**Расчет удельных весов подходов**

Критерий	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1. Достоверность информации			
2. Полнота информации			
3. Способность учитывать намерения покупателя и продавца			
4. Способность учитывать конъюнктуру рынка			
5. Способность учитывать особенности объекта оценки (размер, планировку, местоположение, доходность)			
Суммарный балл подхода			
Сумма всех баллов			
Удельный вес подхода			

### **3. КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ К ЗАЩИТЕ КУРСОВОЙ РАБОТЫ И ЭКЗАМЕНУ**

1. Понятия «недвижимость» и «собственность».
2. Понятия цены и стоимости объектов недвижимости.
3. Формы и виды стоимости.
4. Ликвидационная стоимость: понятие, случаи возникновения, факторы, виды ликвидационной стоимости, методы расчета.
5. Принципы оценки недвижимости.
6. Понятие оценочной деятельности, цель оценки, субъекты и объекты оценочной деятельности.
7. Основные нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность.
8. Виды операций с объектами недвижимости, при которых возникает необходимость проведения оценки, обязательность проведения оценки.
9. Основные этапы процесса оценки.
10. Основания для проведения оценки, обязательные требования к договору на проведение оценки.
11. Отчет об оценке: понятие, принципы составления, требования к содержанию.
12. Права и обязанности оценщика.
13. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости: понятие, критерии, приемы.
14. Затратный подход в оценке недвижимости: принцип и основные этапы подхода.
15. Методы определения восстановительной стоимости.
16. Виды износа объектов недвижимости и методы их оценки.
17. Оценка стоимости земли: понятие рыночной и отрицательной стоимости земельных участков, методы оценки стоимости (метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования, метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения).

18. Доходный подход в оценке объектов недвижимости: принцип подхода, методы оценки в рамках доходного подхода.
19. Сравнительный подход в оценке объектов недвижимости: принцип и этапы подхода и основные критерии подбора объектов-аналогов.
20. Цель применения поправок в сравнительном подходе, классификация поправок и методы расчета поправок.
21. Согласование результатов оценки: понятие и методы согласования результатов.
22. Массовая оценка недвижимости: понятие, этапы массовой оценки, периодичность проведения.
23. Модели массовой оценки: понятие и виды моделей.
24. Анализ точности модели массовой оценки.
25. Оценка стоимости машин и оборудования: понятие машин и оборудования, классификация машин и оборудования, основные объекты оценки машин и оборудования, потребительские свойства машин и оборудования.
26. Затратный подход в оценке стоимости машин и оборудования: сущность и основные методы.
27. Сравнительный подход в оценке стоимости машин и оборудования: сущность и основные методы.
28. Доходный подход в оценке стоимости машин и оборудования: сущность и этапы подхода.
29. Виды износа машин и оборудования, методы расчета износа машин и оборудования.
30. Понятия интеллектуальной собственности и нематериальных активов.
31. Особенности интеллектуальной собственности как объекта оценки, факторы, влияющие на стоимость объектов интеллектуальной собственности.
32. Доходный подход в оценке стоимости интеллектуальной собственности: сущность подхода, формы денежных поступлений от объектов интеллектуальной собственности.

33. Сравнительный подход в оценке стоимости интеллектуальной собственности: сущность подхода, элементы сравнения при оценке объектов интеллектуальной собственности.

34. Затратный подход в оценке стоимости интеллектуальной собственности: сущность и учет износа.

35. Оценка бизнеса: объект оценки, особенности бизнеса как товара, случаи проведения оценки бизнеса, факторы, влияющие на величину стоимости бизнеса, подходы и методы, используемые для оценки бизнеса.

## **СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

### **Основная литература**

1. Оценка недвижимости: учеб. Пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления (060000) [Электронный ресурс] / Л.Н. Тепман; под ред. В.А. Швандара. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. – 463 с. – Режим доступа: <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=377118>.

### **Дополнительная литература**

2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ [Электронный ресурс] : федер. закон № 135-ФЗ: принят Гос. Думой 16 июля 1998 г. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

3. Оценка бизнеса : учебное пособие для вузов / Л.А. Филиппов. – М.: КноРус, 2007. – 707 с. ил.

4. Оценка недвижимости : Учебник / Под ред. А.Г. Грязнова, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 492 с.

5. Оценка недвижимости : учебное пособие для вузов / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова и др. – М. КНОРУС, 2010. – 752 с.

6. Оценка стоимости недвижимости : учебное пособие / Е.Н. Иванова – М. : КНОРУС, 2008. – 344 с.

7. Федеральные стандарты оценки [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1

### Структура курсовой работы

#### **1. Теория оценки объектов недвижимости.**

- 1.1. Понятие оценочной деятельности и виды стоимости.
- 1.2. Принципы оценки объектов недвижимости.
- 1.3. Основные подходы и методы оценки объектов недвижимости:
  - 1.3.1. Затратный подход.
  - 1.3.2. Доходный подход.
  - 1.3.3. Сравнительный подход.
  - 1.3.4. Согласование результатов.

#### **2. Общие сведения для проведения оценки**

- 2.1. Постановка задания на оценку.
- 2.2. Последовательность проведения оценки.

#### **3. Описание объекта оценки и его окружения**

- 3.1. Описание объекта оценки.
- 3.2. Анализ местоположения объекта оценки.

#### **4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.**

#### **5. Анализ рынка недвижимости.**

#### **6. Определение стоимости объекта оценки**

- 6.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом.
- 6.2. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.
- 6.3. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом.
- 6.4. Согласование результатов и определение итоговой стоимости объекта оценки.

#### **Список использованных источников.**

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

*Таблица П.2.1*

**Исходные данные для курсовой работы «Оценка стоимости объекта недвижимости»**

<b>Показатель \ Вариант</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
1. Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
2. Адрес объекта	г. Томск, пр. Фрунзе, 132	г. Томск, ул. Гагарина, 38	г. Томск, ул. Розы Люксембург, 56/1	г. Томск, ул. Пушкина, 63г
3. Общая площадь, м <sup>2</sup>	1713	381	476	1625
4. Строительный объем, м <sup>3</sup>	6679	1364	1523	7708
5. Планировочная схема	Коридорная	Коридорная	Коридорная	Коридорная
6. Площадь земли, м <sup>2</sup>	685	920	1100	2285
7. Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
8. Этажность	4	2	2	2
9. Отделка	Улучшенная	Простая	Улучшенная	Улучшенная
10. Коммуникации	все	все	все	все
11. Крыша, кровля	Деревянные стропила, кровельная сталь	Деревянные стропила, кровельное железо	Деревянные стропила, шифер	Деревянные стропила, кровельная сталь
12. Фундаменты	Жб свайные	Бутовые ленточные	Ленточные жб	Ленточные жб
13. Перекрытия	Пустотные жб плиты	По деревянным балкам	Пустотные жб плиты	Пустотные жб плит
14. Перегородки	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
15. Физический износ, %:				
15.1. Фундаменты	10	10	20	20
15.2. Стены и перегородки	15	10	15	23
15.3. Перекрытия	15	15	15	15
15.4. Крыши	20	15	30	10
15.5. Полы	20	10	15	12
15.6. Проемы	25	15	15	15
15.7. Отделочные работы	25	20	15	12
15.8. Сантехника и электрика	20	12	20	20
15.9. Прочие работы	10	5	10	5
16. Коэффициент загрузки	0,8	0,7	0,8	0,8

Показатель \ Вариант	5	6	7	8
1. Назначение объекта	Офисное	Офисное	Торговое	Офисное
2. Адрес объекта	г. Томск, пер. Кооперативный, 2	г. Томск, ул. Нахимова, 8а	г. Томск, Иркутский, 71д	г. Томск, ул. Бела Куна, 3
3. Общая площадь, м <sup>2</sup>	2902	2800	2212	1495
4. Строительный объем, м <sup>3</sup>	11810	8400	6635	9280
5. Планировочная схема	Коридорная	Коридорная	Свободная	Коридорная
6. Площадь земли, м <sup>2</sup>	1463	3105	720	1350
7. Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
8. Этажность	3	2	4	2+мансарда
9. Отделка	Улучшенная	Улучшенная	Черновая	Улучшенная
10. Коммуникации	все	все	все	все
11. Крыша, кровля	Покрытие из гибкой черепицы	Деревянные стропила, профлист	Плоская кровля, покрытие рулонное	Покрытие из металлочерепицы
12. Фундаменты	Бутовые ленточные	Бутовые ленточные	Жб свайные	Жб свайные
13. Перекрытия	Монолитные жб	Монолитные жб	Монолитные жб	Пустотные жб плиты
14. Перегородки	Кирпичные	Кирпичные	Гипсокартонные	Кирпичные
15. Физический износ, %:				
15.1. Фундаменты	25	20	5	15
15.2. Стены и перегородки	20	15	3	10
15.3. Перекрытия	15	17	5	10
15.4. Крыши	20	25	5	7
15.5. Полы	15	10	7	10
15.6. Проемы	15	15	5	10
15.7. Отделочные работы	10	20	3	12
15.8. Сантехника и электрика	15	15	3	10
15.9. Прочие работы	10	5	5	10
16. Коэффициент загрузки	0,8	0,8	0,9	0,8



Продолжение табл. П.2.1

Показатель \ Вариант	9	10	11	12
1. Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
2. Адрес объекта	г. Томск, ул. Гоголя, 33	г. Томск, пос. Крутоовражный, 43в	г. Томск, ул. Мельничная, 7а	г. Томск, ул. Советская, 55/1
3. Общая площадь, м <sup>2</sup>	1196	1621	276	567
4. Строительный объем, м <sup>3</sup>	3962	5463	828	1701
5. Планировочная схема	Коридорная	Коридорная	Коридорная	Коридорная
6. Площадь земли, м <sup>2</sup>	900	1000	1100	1000
7. Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
8. Этажность	4	2+мансарда	2	2+мансарда
9. Отделка	Улучшенная	Улучшенная	Простая	Улучшенная
10. Коммуникации	все	все	все	все
11. Крыша, кровля	Покрытие из металлочерепицы	Покрытие из металлочерепицы	Плоская кровля, покрытие из рубероида	Покрытие из металлочерепицы
12. Фундаменты	Ленточные жб	Ленточные жб	Ленточные жб	Ленточные жб
13. Перекрытия	Пустотные жб плиты	Пустотные жб плиты	Пустотные жб плиты	Пустотные жб плиты
14. Перегородки	Кирпичные	Гипсокартонные	Кирпичные	Гипсокартонные
15. Физический износ, %:				
15.1. Фундаменты	15	5	20	15
15.2. Стены и перегородки	13	3	23	10
15.3. Перекрытия	12	3	20	10
15.4. Крыши	15	5	15	7
15.5. Полы	17	3	15	10
15.6. Проемы	20	5	15	10
15.7. Отделочные работы	15	5	15	12
15.8. Сантехника и электрика	10	5	15	10
15.9. Прочие работы	10	5	10	10
16. Коэффициент загрузки	0,8	0,8	0,85	0,8

Показатель \ Вариант	13	14	15	16
1. Назначение объекта	Офисное	Торгово-офисное	Офисное	Офисное
2. Адрес объекта	г. Томск, пр. Ленина, 215 стр. 1	г. Томск, ул. Гагарина, 5	г. Томск, ул. Войкова, 8	г. Томск, ул. Войкова, 2а
3. Общая площадь, м <sup>2</sup>	1911	840	1175	584
4. Строительный объем, м <sup>3</sup>	6497	2604	3759	1810
5. Планировочная схема	Коридорная	Свободная	Коридорная	Коридорная
6. Площадь земли, м <sup>2</sup>	700	805	1150	600
7. Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
8. Этажность	4	2	2	2
9. Отделка	Улучшенная	Черновая	Простая	Улучшенная
10. Коммуникации	все	все	все	все
11. Крыша, кровля	Покрытие из профлиста	Покрытие из кровельной стали	Покрытие из кровельной стали	Покрытие из шифера
12. Фундаменты	Ленточные жб	Бутовые ленточные	Бутовые ленточные	Бутовые ленточные
13. Перекрытия	Пустотные жб плиты	По металлическим балкам	По деревянным балкам	По деревянным балкам
14. Перегородки	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
15. Физический износ, %:				
15.1. Фундаменты	13	12	15	20
15.2. Стены и перегородки	20	15	15	10
15.3. Перекрытия	15	15	20	10
15.4. Крыши	10	10	15	25
15.5. Полы	12	5	12	10
15.6. Проемы	15	5	20	10
15.7. Отделочные работы	15	5	15	12
15.8. Сантехника и электрика	10	10	20	10
15.9. Прочие работы	5	15	10	10
16. Коэффициент загрузки	0,75	0,9	0,8	0,8

Продолжение табл. П.2.1

Показатель \ Вариант	17	18	19	20
1. Назначение объекта	Торгово-офисное	Офисное	Офисное	Офисное
2. Адрес объекта	г. Томск, Сухоозерный пер., 13а	г. Томск, ул. Советская, 22	г. Томск, ул. Тверская, 53а	г. Томск, Московский тр-т, 53
3. Общая площадь, м <sup>2</sup>	933	543	850	768,5
4. Строительный объем, м <sup>3</sup>	3079	1738	3060	2306
5. Планировочная схема	Свободная	Коридорная	Коридорная	Коридорная
6. Площадь земли, м <sup>2</sup>	900	500	740	1050
7. Материал стен	Кирпич	Кирпич	Дерево	Кирпич
8. Этажность	4	2	2	3+мансарда
9. Отделка	Улучшенная	Простая	Улучшенная	Улучшенная
10. Коммуникации	все	все	все	все
11. Крыша, кровля	Покрытие из профлиста	Покрытие из кровельной стали	Покрытие из профлиста	Покрытия из профнастил
12. Фундаменты	Ленточные жб	Бутовые ленточные	Бутовые ленточные	Ленточные жб
13. Перекрытия	Пустотные жб плиты	По деревянным балкам	По деревянным балкам	Пустотные жб плиты
14. Перегородки	Гипсокартонные	Кирпичные	Деревянные	Кирпичные
15. Физический износ, %:				
15.1. Фундаменты	5	20	15	20
15.2. Стены и перегородки	5	23	10	10
15.3. Перекрытия	5	15	20	10
15.4. Крыши	5	15	7	25
15.5. Полы	3	12	10	10
15.6. Проемы	5	15	5	10
15.7. Отделочные работы	10	20	7	12
15.8. Сантехника и электрика	3	20	10	10
15.9. Прочие работы	5	15	5	10
16. Коэффициент загрузки	0,8	0,8	0,8	0,8

## ПРИЛОЖЕНИЕ 3.

### Требования к оформлению курсовой работы

Курсовая работа выполняется на листе формата А4. Текст работы следует печатать, соблюдая следующие размеры полей: левое – 30 мм, правое – 10 мм, верхнее – 20 мм, нижнее – 20 мм.

Текст набирается шрифтом Times New Roman размером 12 пунктов через одинарный интервал с абзацным отступом 15 мм, выравнивается по ширине страницы, с автоматической расстановкой переноса слов. Полуужирный шрифт допускается использовать только для выделения названия раздела и подраздела.

Заголовки разделов следует начинать с абзацного отступа с прописной буквы, без точки в конце, не подчеркивая. Переносы слов в заголовках не допускаются. Расстояние между заголовком и текстом должно быть равно 15 пт.

Все листы работы и входящее в ее состав приложение должны иметь сквозную нумерацию. Страницы следует нумеровать арабскими цифрами. Номер страницы ставится в центре нижней части листа без точки в конце. Титульный лист включается в общую нумерацию страниц. Номер страницы на титульном листе не проставляется.

Таблицы должны иметь наименование и нумерацию. Номер и наименование таблицы следует помещать над таблицей слева, без абзацного отступа. Между номером и наименованием ставится тире. Допускается применять размер шрифта в таблице меньший, чем в тексте, но не менее 10 пт.

Все рисунки нумеруются арабскими цифрами и должны иметь наименование. Графики рекомендуется выполнять в Microsoft Excel. На рисунках и графиках должен использоваться шрифт Times New Roman.

Формулы следует выделять из текста в отдельную строку. Выше и ниже каждой формулы или уравнения должно быть оставлено не менее одной свободной строки. Все формулы должны быть набраны в Microsoft Equation или Math Type. В формулах должен быть использован шрифт Times New Roman.

Образец оформления титульного листа курсовой работы приведен в прил. 4.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Образец оформления титульного листа курсовой работы



Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования  
"Томский государственный архитектурно-строительный университет"

Строительный факультет  
Кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью»  
Направление подготовки 08.03.01 «Строительство»  
Профиль подготовки 08.03.01.10 «Экспертиза и управление недвижимостью»

### **ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

Курсовая работа по дисциплине  
«Оценка собственности»

Вариант № 1  
**Офисное здание по адресу: г. Томск, пр. Фрунзе, 132**

Выполнил:  
студент гр. \_\_\_\_\_ Фамилия И.О.  
(подпись, дата)

Допустил к защите:  
Преподаватель \_\_\_\_\_ Фамилия И.О.  
(подпись, дата)

Принял:  
Преподаватель \_\_\_\_\_ Фамилия И.О.  
(оценка, подпись, дата)

Томск 2017