

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ВЛАДИВОСТОКСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ЭКОНОМИКИ И СЕРВИСА»
КОЛЛЕДЖ СЕРВИСА И ДИЗАЙНА

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ
по МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества

для студентов специальности

21.02.05 Земельно-имущественные отношения

(базовая подготовка)

Методические указания по выполнению курсовой работы по междисциплинарному курсу профессионального модуля для студентов Колледжа сервиса и дизайна Владивостокского государственного университета экономики и сервиса разработаны в соответствии с Законом Российской Федерации от 2 декабря 2012г. №273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации», Порядком организации и осуществлении образовательной деятельности по образовательным программам среднего профессионального образования (утв. приказом Министерства образования и науки РФ от 14 июня 2013г. № 464); Федеральным государственным стандартом среднего профессионального образования по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения, другими законодательными и нормативными документами федерального государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Владивостокский государственный университет экономики и сервиса».

Рассмотрено и одобрено на заседании цикловой методической комиссии
Протокол № 9 от 25.05.2022 г

Председатель ЦМК



Ятчук Е.Н

Согласована:

Заместитель директора ООО «Изыскатель» _____
(подпись, печать)



С.И. Дианова

1. Общие положения по выполнению курсовой работы

1.1 Цель и этапы выполнения курсовой работы

Методические указания к выполнению курсовой работы для студентов специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения» составлены в соответствии с рабочей программой профессионального модуля ПМ04 «Определение стоимости недвижимого имущества».

С целью овладения указанным видом профессиональной деятельности и соответствующими профессиональными компетенциями обучающийся в ходе освоения профессионального модуля должен:

иметь практический опыт:

оценки недвижимого имущества;

уметь:

оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;

собирать необходимую информацию и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;

производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;

обобщать результаты, полученные подходами, и делать выводы об итоговой величине стоимости объекта оценки;

подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;

определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;

руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки и стандартами оценки;

знать:

механизм регулирования оценочной деятельности;

признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;

права собственности на недвижимость;

принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;

рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли;

подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;

типологию объектов оценки;

проектно-сметное дело;

показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки; права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков.

Результатом освоения профессионального модуля является овладение обучающимися видом профессиональной деятельности «Определение стоимости недвижимого имущества», в том числе профессиональными (ПК), указанными в ФГОС по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения базового уровня подготовки:

Код	Наименование результата обучения
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 4.4	Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.
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.

В процессе освоения ПМ студенты должны овладеть общими компетенциями (ОК):

Код	Наименование результата обучения
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, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.
ОК 3	Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения 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 решения 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, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации
ОК 8	Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.
ОК 9	Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.
ОК 10	Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.

Целью курсовой работы является углубления знаний, развитие способности к исследовательской работе в ходе изучения литературных источников и нормативно-инструкционных материалов, закрепление практических навыков по методике расчета оценки стоимости движимого и недвижимого имущества.

1. Выбор темы.
2. Составление плана работы.
3. Подбор литературы по избранной теме и изучение источников.
4. проведение расчетов по соответствующей теме.
5. написание и оформление курсовой работы в соответствии с предъявленными требованиями.
6. Защита курсовой работы.

Руководством для выполнения курсовой работы

являются настоящие методические указания, в которых приводится перечень тем. Все приведенные в курсовом задании цифры **условные**.

Курсовую работу можно выполнить и по **материалам предприятия (организации)**.

Состав курсовой работы и очередность размещения отдельных частей: *титульный лист, задание, содержание, введение, раздел, подраздел, заключение, список используемой литературы, приложения.*

1.2 Общие требования

Курсовая работа выполняется на стандартных листах с одной стороны формата А 4 (210х 297мм). Объем курсовой работы 20- 30 страниц, включая титульный лист и список использованных источников. Приложения в нормируемый объем не включаются. Размеры полей: левое- 30 мм, правое- 15 мм., верхнее- 20 мм.. нижнее- 20 мм. Шрифт- 12, межстрочный интервал- 1,5. При использования цитат необходимо указывать их источник (автор, название работы, место и год издания, страницы). Не допускается переписывание текста из учебников.

При написании допускается только общепринятые сокращения (например, тыс.руб.). текст основной части делят на разделы (при необходимости- на подразделы и пункты).

Раздел пишут прописными буквами. Каждый раздел следует начинать с нового листа. Точка в конце названия раздела не ставится, переносы не допускаются.

Расстояние между заголовком раздела и текстом- 1 строка. Название раздела не подчеркивается. Разделы имеют порядковую нумерацию, нумеруются арабскими цифрами; подразделы, пункты нумеруются в пределах разделов.

Страницы курсовой работы нумеруются арабскими цифрами.

Титульный лист включают в общую нумерацию. На титульном листе номер не ставится, на последующих страницах номер проставляют в правом верхнем углу. Графический материал выполненный на отдельных страницах, включается в порядковую нумерацию.

Иллюстрации (кроме таблиц) обозначаются словом «Рис.» и нумеруют в пределах раздела. Наименование иллюстраций помещают над нею, поясняющие записи- под ней, номер иллюстрации- ниже поясняющей надписи.

Таблицы нумеруют арабскими цифрами в пределах раздела. Таблица имеет заголовок, над которым в правом верхнем углу пишут, например, Таблица 1.2 (вторая таблица первого раздела). Если в курсовой работе одна таблица, ее нумеруют и слово «Таблица» не пишут. Заголовок таблицы и слово «Таблица» пишут с прописной буквы, не подчеркивают.

Иллюстрации и таблицы размещают в курсовой работе после первого упоминания о них в тексте. На все таблицы должны быть ссылки в тексте, при этом слово «Таблица» в тексте пишут полностью, если таблица не имеет номера; и сокращено- если имеет номер, например, «...в табл. 1.2.».

Формулы нумеруются арабскими цифрами в пределах раздела. Номер формулы состоит из номера раздела и порядкового номера формулы в разделе, разделенных точкой. Номер

помещают в круглых скобках с правой стороны листа на уровне формулы. Например, (3.1.)- первая формула третьего раздела.

Ссылки в тексте на источники допускается приводить в подстрочном примечании или указывать порядковый номер источника по списку источников и номер страницы, выделенные косыми чертами, например, /3, с.5/.

При подстрочном варианте цитата заключается в кавычки и обозначается знаком сноски. В подстрочном примечании дается полное библиографическое описание источника цитирования и указывается страница.

Приложения оформляются как продолжение курсовой работы на последующих ее страницах или в виде отдельной части. Размещаются приложения в порядке появления в тексте ссылок на них.

Каждое приложение начинают с новой страницы с указанием в правом верхнем углу слова «ПРИЛОЖЕНИЕ», написанного прописными буквами. Каждое приложение должно иметь заголовок.

Если в курсовой работе больше одного приложения, их нумеруют последовательно арабскими цифрами (без знака «№»), например, ПРИЛОЖЕНИЕ 1, ПРИЛОЖЕНИЕ 2 и т. д.

В приложении могут быть помещены вспомогательные материалы, необходимые для полноты курсовой работы.

2. Оформление отдельных структурных частей

Титульный лист оформляется в соответствии с ПРИЛОЖЕНИЕМ 1.

Содержание включает введение, наименование всех разделов, подразделов и пунктов (если они имеют наименование), заключение, список использованных источников, приложения, с указанием номеров страниц, на которых размещается начало материала разделов (подразделов, пунктов). Наименование и нумерация разделов в содержании должны в точности соответствовать тем, которые содержатся в тексте курсовой работы.

Список использованных источников. Название этой части должно быть в точности воспроизведено в ее заголовке прописными буквами.

Список должен содержать перечень источников, использованных при выполнении курсовой работы и включать не менее 7-ми источников. Сведения об источниках необходимо давать в соответствии с предъявленными требованиями (автор, название, место, издательство, год издания). Источники объединяются в группы:

- 1) *Учебники, монографии, другие книги.*
- 2) *Журналы статьи.*
- 3) *Газетные статьи.*

3. Защита курсовой работы

Законченная курсовая работа, содержащая все требуемые элементы оформления, вставленная в обложку и скрепленная по левому краю, сдается для проверки руководителю.

Если курсовая работа выполнена в соответствии с изложенными требованиями, руководитель подписывает ее и возвращает студенту. Если в работе имеются ошибки, руководитель на полях или в рецензии делает соответствующие замечания.

После проверки вносить поправки в ранее написанный текст студенту не разрешается.

Подписанная руководителем курсовая работа защищается в назначенные сроки. При защите студент кратко излагает основные положения работы, последовательность расчетов, свои предложения. Во время защиты студент может пользоваться необходимыми расчетами, а также графическим материалом.

4. Структура курсовой работы

Во введении должна быть обоснована актуальность темы (в соответствии с вариантом) и выбранного теоретического вопроса по теме. Необходимо также отметить практическую направленность изучаемого вопроса, дать характеристику его исследованности на данном этапе, перечислить основные направления его изучения.

В первом разделе в зависимости от выбранного теоретического вопроса в соответствии с вариантом задания рассматриваются сущность и содержание исследуемого вопроса.

Объем первого раздела не должен превышать 15 страниц печатного текста.

Во втором разделе работу следует выполнять в форме пояснительной записки, представляющей последовательное изложение в текстовой форме, сочетающихся с проведением необходимых расчетов, выполненных в основном с применением рекомендованных таблиц. Студент имеет право избрать иные, представляющиеся ему более предпочтительными, формы расчетов. По некоторым темам курсового задания формы таблиц не прилагаются, их следует составить самостоятельно.

В тексте пояснительной записки следует выделить разделы и подразделы в соответствии со структурой курсового задания.

По итогам расчетов необходимо сделать выводы и дать дополнительные рекомендации.

Заключение должно отражать краткие выводы по выполнению курсовой работе. Здесь должны быть даны рекомендации и предложения автора. Заключение должно быть конкретным и опираться на материалы всего предыдущего исследования. Объем заключения 2- 3 страницы. Список использованных источников должен включать не менее 7-ми источников. Сведения об источниках следует давать в соответствии с требованиями библиографии (автор, название, место, издательство, год издания (номер периодического издания и его название)).

5. Темы курсовых работ

по МДК «Организация оценки земли и имущества».

1. Определение рыночной стоимости двухкомнатной квартиры в многоквартирном жилом доме.
2. Определение рыночной стоимости комнаты в трехкомнатной квартире в многоквартирном жилом доме.
3. Определение рыночной стоимости дома на садовом участке в 25 км от города.
4. Определение рыночной стоимости земельного участка в садовом товариществе в 40 км от города.
5. Состав полного письменного отчета об оценке здания, комплекса зданий, действующего предприятия.
6. Определение рыночной стоимости типового школьного здания на 150 мест.
7. Оценка здания детского сада с земельным участком на 100 мест.
8. Определение износа столовой образовательного учреждения.
9. Определение рыночной стоимости коттеджа с участком в 10 км от города.
10. Определение рыночной стоимости трехкомнатной квартиры в двух-квартирном жилом доме с участком земли в поселке городского типа.
11. Определение утилизационной стоимости 5-этажного трехподъездного жилого здания («Хрущевка»).
12. Качественные и количественные характеристики объекта оценки (жилого дома, садового участка с домом, здания образовательного учреждения).
13. Организационные и правовые аспекты оценки имущества.
14. Методологические основы оценки имущества.
15. Оценка денежных потоков во времени.
16. Регулирование оценочной деятельности. Особенности функционирования рынка имущества.
17. Метод дисконтирования денежных потоков.
18. Рыночный подход в оценке стоимости имущества.
19. Метод капитализации доходов.

20. Оценочная деятельность за рубежом.
 21. Специфика оценочной деятельности в Российской Федерации.
 22. Методы оценки земельного участка.
 23. Методы оценки стоимости зданий, сооружений.
 24. Методы оценки рыночной стоимости машин и оборудования.
 25. Методы оценки стоимости нематериальных активов.
 26. Оценка финансовых активов.
 27. Оценка кадрового потенциала как составляющей стоимости предприятия.
 28. Взаимосвязь оценки с налогообложением предприятия.
 29. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости.
 30. Оценка имущества с участием ипотечного кредита.
 31. Особенности оценки отдельных объектов собственности
 - a. Оценка магазинов
 - b. Оценка гостиниц
 - c. Оценка офисных зданий
 - d. Оценка бизнеса страховых компаний и др. Исходными данными для выполнения курсовой работы являются:
 - Описание оцениваемого объекта;
 - Техническая документация на объект;
 - Информация по сделкам-аналогам купли-продажи объектов
1. Особенности оценки собственности в условиях переходного периода
 2. Применение математических методов и моделей в оценке собственности
 3. Интеллектуальная собственность: проблемы учета и оценки
 4. Проблемы кадастровой оценки земли в России
 5. Применение модели оценки опционов для определения ценности и гибкости принятия решения
 6. Подходы к построению коэффициента капитализации и обоснованию ставки дисконта в современных условиях
 7. Сделки с недвижимым имуществом
 8. Оценка недвижимости и кадастровая оценка земли
 9. Подбор объектов недвижимости для инвестиций
 10. Продажа объектов недвижимости
 11. Совершенствование методов оценки стоимости
 12. Оценка стоимости недвижимости (пром. зданий, жилых зданий, приобретения или сдачи в аренду, проведения лизинговых операций)
 13. Определение реальной рыночной стоимости объектов, предлагаемых в качестве залога получения кредита
 14. Оценка материальных активов и интеллектуальной собственности
 15. Проведение переоценки основных фондов
 16. Формирование рынка недвижимости
 17. Динамика развития рынка недвижимости
 18. Исследование динамики рынка жилья
 19. Методы оценки стоимости компаний
 20. Особенности оценки бизнеса (предприятия) доходным подходом
 21. Особенности оценки бизнеса (предприятия) сравнительным подходом
 22. Особенности оценки бизнеса (предприятия) затратным подходом
 23. Оценка ликвидационной стоимости предприятия
 24. Особенности оценки ценных бумаг
 25. Особенности оценки недвижимости затратным подходом
 26. Особенности оценки недвижимости сравнительным подходом
 27. Особенности оценки недвижимости доходным подходом
 28. Особенности оценки коммерческой недвижимости
 29. Особенности оценки промышленной недвижимости

30. Подходы и методы оценки земельных участков
31. Особенности оценки земельных участков в крупных городах
32. Особенности оценки стоимости машин и оборудования
33. Подходы и методы оценки транспортных средств
34. Особенности оценки нематериальных активов предприятия (на примере)
35. Оценка объектов интеллектуальной собственности
36. Анализ и прогнозирование денежных потоков при оценке стоимости бизнеса (предприятия) доходным подходом
37. Определение ставки дисконта при оценке бизнеса (предприятия) доходным подходом
38. Оценка стоимости предприятия с применением теории опционов
39. Оценка бизнеса и ценных бумаг с использованием мультипликаторов
40. Оценка кредиторской и дебиторской задолженности предприятия в рамках имущественного подхода
41. Оценка гудвилла предприятия
42. Оценка ликвидационной стоимости предприятия
43. Управление стоимостью компании на основе оценки бизнеса: методический аспект
44. Оценка компаний при слияниях и поглощениях
45. Оценка стоимости предприятия, реализующего инвестиционный проект
46. Оценка стоимости предприятия в целях реструктуризации
47. Особенности оценки малого бизнеса
48. Оценка стоимости предприятия в системе антикризисного управления
49. Оценка стоимости недвижимости в составе имущественного комплекса предприятия
50. Ипотечное кредитование и оценка жилой недвижимости: методический аспект
51. Особенности оценки залога в целях кредитования (на примере недвижимости)
52. Подходы и методы массовой оценки недвижимости
53. Оценка инвестиционной привлекательности недвижимости
54. Особенности оценки коммерческой недвижимости (на примере офисных помещений)
55. Особенности оценки коммерческой недвижимости (на примере торговых помещений)
56. Особенности оценки промышленной недвижимости
57. Районирование недвижимости при оценке жилого фонда
58. Особенности оценки прав аренды недвижимости
59. Оценка стоимости земельного участка в составе имущественного комплекса предприятия
60. Особенности оценки стоимости городских земель
61. Оценка земель сельскохозяйственного предприятия
62. Особенности массовой оценки земельных участков
63. Особенности оценки прав аренды земельных участков
64. Оценка стоимости машин и оборудования в составе имущественного комплекса предприятия
65. Особенности оценки стоимости транспортных средств
66. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств в целях залога
67. Особенности оценки объектов интеллектуальной собственности
68. Оценка объектов интеллектуальной собственности в целях залога

МЕТОДИКА ОЦЕНКИ КВАРТИР, ДОМОВ

1.1.

Массовая оценка квартир

Реально существуют два объективных критерия оценки:

- *Категория (тип) дома, где находится квартира;*
- *Месторасположение дома по районам (округам) города.*

Практически все типы жилых домов (95-96% от их числа) можно разделить на три основные категории.

Первая – бизнес-класса. Сюда относятся современные кирпичные, построенные по индивидуальному проекту, «суперсталинские», просто «сталинские», «доходные» дома начала века, «конструктивистские» (20-30-х гг. постройки), «сталинские» пятиэтажки с высокими потолками. Престижность, а значит, и качество этих типов домов здесь и далее даны по убывающей.

Вторая- эконом-класса. Сюда входят современные панельные и блочные многоэтажки (в 12, 14, 16, 17 и 22 этажа), многоподъездные «брежневские» 7-12-этажные дома постройки конца 60-х – начала 80-х гг.

По цене к ним примыкают и старые 2-5- этажные дома, идущие под реконструкцию («рабочие» и «немецкие» городки).

Третья – «хрущевки», т.е. кирпичные, блочные и панельные пятиэтажки эпохи начала массового индустриального домостроения. Среди них различаются «улучшенные», т.е. с относительно большими кухнями (6-8 кв.м), или с изолированными комнатами, или кирпичные; просто «хрущевки» и «убитые» - т.е. строительных серий, которые в ближайшие годы подлежат сносу.

Итак, Выша задача – определить тип дома, в котором находится оцениваемая квартира. Это можно сделать по таблице 1.1.1.

Для того чтобы не ошибиться, Вам необходимо узнать в домоуправлении (в Москве это можно сделать на сайте gdeetotdom.ru) точный год постройки дома и наличие в нем (или же отсутствие) междуэтажных железобетонных перекрытий, т.е из какого материала, бетона или дерева, сделан пол и потолок в оцениваемой квартире. дальше надо выбрать из каждого критерия значения, соответствующие Вашему дому и квартире. Знаки ± или + означают, что признак этот или скорее есть или же его скорее нет. Знаки > и < означают соответственно, что дом построен позже указанного года или раньше него. Знаки, обведенные кругом или овалом, подсказывают, как более уверенно ориентироваться в категориях схожих домов, если у Вас возникают какие-то сомнения.

Что означают цифро-буквенные символы в первой колонке? Под ними как раз зашифрованы типы домов, о которых мы говорили чуть выше.

1A2 – современные кирпичные «полуэлитные» (типа цековских и совминовских) и построенные в последние годы монолитные дома бизнес-класса (кроме самых дорогих, о которых пойдет речь в разделе 1.20);

1A1 – «суперсталинские» (типа высотных и им подобные) дома, построенные в стиле «сталинский ампи́р» с обилием лепных украшений, башенками, скульптурами, эркерами, красиво оформленными балконами;

1 – просто «сталинские», в основном 7-10-этажные добротные кирпичные дома постройки 50-х – начала 60-х гг., но уже без «архитектурных излишеств»;

1Б1 – «доходные» дома начала XX в. С лифтом и «конструктивистские» постройки 20-х – 40-х гг. К ним же относятся «сталинские» дома послевоенной постройки со смешанными междуэтажными перекрытиями. Их этажность – от 6 этажей;

1Б2 – «сталинские пятиэтажки», в большинстве без лифта и мусоропровода, но кирпичные и с высокими потолками;

2А2 – то же самое, что и 1Б1, но без лифта («дореволюционные», «рабочие» и «немецкие» городки);

2А1 – современные панельные многоподъездные дома и башни этажностью в основном 12-22 этажа;

2 – «брежневские» многоподъездные дома этажностью 7-12 этажей;

2Б то же, что и 2, но только с маленькими кухнями (5-6 кв. м);

3А – «улучшенные хрущевки», т.е. пятиэтажки, у которых относительно приемлемая кухня (6-8 кв. м) или изолированные комнаты, но низкие потолки;

3 – просто «хрущевки» - с кухнями 5-6 кв.м и смежными (проходными) комнатами в 2-3 комнатных квартирах;

3Б – «убитые хрущевки», которые в ближайшие годы будут сноситься (эти серии домов реконструкции не подлежат)

В таблице 1.1.1 имеются еще две строки: ВКЛ – дома «внекатегорийные люкс» и ВК – просто «внекатегорийные». И те и другие по рассматриваемой методике не оцениваются: о «люксе» речь у нас пойдет в следующем разделе 1.2, а дома ВК – это ветхий жилой фонд, идущий под снос или реконструкцию, который не подлежит приватизации или продаже и поэтому в операциях на вторичном рынке практически не участвующий. Конечно, квартиру в таком доме можно оценить ради «любви к искусству» (по своим техническим параметрам ветхие здания можно отнести к категории 2А2), однако продать объект за указанную цену вряд ли удастся.

Вы определили тип дома. Что же дальше? Вторым по важности критерием оценки квартиры является место, где дом расположен.

Таблица 1.1.1

ТАБЛИЦА КАТЕГОРИЙНОСТИ ОСНОВНЫХ ТИПОВ ЖИЛЫХ ДОМОВ
КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ КАЧЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА

КАТЕГОРИИ		КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ КАЧЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА									
		Этаж-ность	материал	лифт	мусоро-провод	кухня	потолки	бетонные перекрытия	комнаты	тамбур	год постройки
ВКЛ*		Л	К/М	+	+	Л	≥2,8	±	СИ	±	Л
ПЕРВАЯ	1А2	4-30	К/Б/М	±	+	≥8,0	≥2,8	+	И	±	≥1972
	1А1	6-14	К	+	+	≥10,0	≥3,0	+	СИ	±	1950-
	1	6-16	К	+	+	≥8,0	≥3,0	+	СИ	±	1972
	1Б1	6-10	К	+	±	≥7,0	≥3,0	-	СИ	±	≥1950
	1Б2	4-6	К	±	±	≥7,0	≥3,0	+	СИ	±	≤1955 1950- 1960
ВТОРАЯ	2А1	9-25	Б/П	+	+	≥7,0	2,6-2,8	+	И	+	≥1965
	2А2	2-5	Б/П	±	±	≥8,0	≥3,0	-	СИ	±	≤1955
	2	7-12	К/Б/П	+	+	6,8-8,5	2,5-2,7	+	СИ	+	1964-
	2Б	7-9	Б/П	+	+	5,0-6,0	2,5-2,7	+	СИ	+	1981 1964- 1972

ТРЕТЬЯ	3А	4-5	К/Б/П	-	±	6,0-8,0	2,5-2,7	+	СИ	±	1964- 1968 1958- 1964 1958- 1962
	3	4-5	Б/П	-	-	5,0-6,0	2,5-2,7	+	СИ	-	
	3Б	4-5	П	-	-	5,0-6,0	2,5-2,7	+	С	-	
ВК**		1-6	Л	±	-	Л	≥3,0	-	СИ	±	≤1948
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ						ПРИМЕЧАНИЯ:					
К/П/Б/М-кирпичные/панельные/блочные монолитные						Индексы А/Б – лучше/хуже среднего уровня.					
Л/С/И-любые/смежные/изолированные						Цифры 1 и 2 в конце категории – условная стоимость одинакова.					
± - в большинстве случаев есть/нет, - критерий образующие признаки.						* - дома внекатегорийные люкс, ** - дома внекатегорийные (ветхие)					

В табл. 1.3.2 результаты последнего исследования: чем больше числовое значение рейтинга у района – тем менее престижным и привлекательным он является и тем ниже в нем стоимость квадратного метра квартиры (в домах одинаковых категорий).

Узнав в домоуправлении, к какому из районов относится оцениваемый дом, найдите в таблице показатель его престижности. **Если он выше «100», то продавцу стоит задуматься о смене местожительства, а покупателю – нужно ли в этот район ехать.**

Теперь перейдем к оценке средней стоимости квадратного метра в Вашем типе дома и в Вашем районе. Как это объективно сделать, ведь цены то растут, то падают, то стоят на месте? В этой ситуации рекомендуем зайти на сайт www.irn.ru (индикаторы рынка недвижимости) – специализированный портал по аналитике квартирного рынка, где размещается самая свежая информация о средней стоимости квадратного метра общей площади квартир в домах разных типов по всем районам и городам Приморского края.

Цифры, указанные на сайте, означают **продажные (рассчитанные на покупателя)** величины стоимости метра общей площади в долларах США, взятые с базы данных предложений квартир. Однако продавцам не стоит обольщаться по поводу увиденных цифр. Они формируются в основном по принципу «посредник на посреднике сидит и посредником погоняет» - «накрутки», как правило, не оправданно высоки, и продавец никогда столько на руки не получит. Эти цифры – верхняя граница, на которую следует ориентироваться.

Кроме «**продажной**» существует еще и «**скупочная**» цена метра общей площади квартиры. Ее необходимо знать в первую очередь продавцу – ведь в результате совершения сделки он получает с метра именно эту сумму.

Проще всего прозвонить по рекламным объявлениям в ряд риэлтерских фирм (особенно в те, которые обещают «срочную покупку») и предложить купить у Вас оцениваемую квартиру (естественно не оставляя своего телефона). Можно задать риэлторам вопрос, сколько стоит метр общей площади в Вашем районе в домах такого типа. Полученная цифра (после минимум 5-6 звонков в разные фирмы) соответствует нижней границы стоимости.

Если вы хотите оценить стоимость метра объективно, для себя, возьмите среднее значение между тем, что предлагают фирмы – «покупатели» (нижняя граница), и данными газетных таблиц (верхняя).

Если вам необходимо определить стоимость жилья в других городах России, Украины, Белоруссии, то необходимо сделать следующее:

1) Купите в городе, где находится жилплощадь, газету, журнал или бюллетень, в котором указана стоимость продаваемых квартир в табличной форме. Предварительно поинтересуйтесь у продавцов газет, какие «туземные» издания наиболее читаемы и авторитетны в сфере недвижимости (во Владивостоке, например, это газеты «Из рук в руки», «Дальпресс»);

2) По газете найдите цену нескольких похожих по типу дома вариантов в соответствующем районе, определите стоимость их квадратного метра (например, в районе «Эгершельд» средняя цена хороших двухкомнатных квартир с кухней от 8 кв. м общей площадью 56-70 кв. м составляет 150-200 тыс. долл., что соответствует 2700-2900 долл. за квадратный метр);

ИЗМЕНЕНИЕ СТОИМОСТИ 1 КВ. М ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ КВАРТИРЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ПАРАМЕТРОВ

14

ПАРАМЕТРЫ		ДОПЛАТА, %		СКИДКА, %	
1	ЭТАЖ	11 – 4-7 с лифтом 12	+0÷1	11 – первый 12 – второй 13 – последний, лифт 14 – 4 без лифта 015 – 5 без лифта	-8÷13 -0÷1 -1÷3 -5÷7 -10÷15
2	ЛОДЖИЯ БАЛКОН ЭРКЕР	21 – балкон (б) 22 – лоджия (л) 23 – б+л; 2б 24 – эркер 25	+0÷2 +1÷2 +2÷3 +3÷5	021	
3	ТЕЛЕФОН СИГНАЛИ- ЗАЦИЯ	31 – второй номер 32 – сигнализация 33 – медиаканалы 34	+3÷5 +0÷1 +0÷1	31 – нетелефонизир. 32 – снят (неуплата) 033 – спаренный 034	-2÷3 -0÷1 -0÷1
4	КОМНАТЫ	41 - $\geq 22 \text{ м}^2$ 42 – для прислуги 43 – нестандарт. Форма 44 – 2 окна 45	+1÷2 +2÷3 +0÷1 +0÷1	041 – смежные 042	-2÷8
5	САНТЕХ- ОБОРУДО- ВАНИЕ	51 – импортная сантехника 52 – ванная $\geq 4 \text{ м}^2$ 53 – 2 санузла 54	+1÷2 +2÷4 +3÷5	51 – колонка 52 – совмещенный санузел 053	-0÷1 -2÷4
6	ОКНА	61 – все жилые во двор 62 – панорамный вид 63	+1÷3 +2÷5	61 – северная сторона 62 – менее $\frac{1}{2}$ шум 063 – более $\frac{1}{2}$ шум 064 – низкая изоляция	-0÷1 -3÷5 -5÷10 -1÷3
7	РАССТОЯ- НИЕ ДО МЕТРО	71 - $\leq 1 \text{ км}$ (10 мин) 72	+1÷3	071 - $\geq 2 \text{ км}$ (3-5 ост.) 072 – 6-10 ост. 073 - $\geq 10 \text{ ост.}$ 074	-2÷4 -5÷7 -8÷10
8	СОСТОЯ- НИЕ	81 – после ТР 82 – после КР 83 – после ЕР	+2÷3 +5÷8	81 – требует ТР 82 – требует КР 083 – протечки	-0÷1 -3÷5 -1÷2

	КВАРТИРЫ	84	+6÷10	084 – несогласуемая перепланировка	-3÷10
9	СОСТОЯНИЕ ДВОРА, ПОДЪЕЗДА	91 – особо чистые 92 – вахтер 93 – видеонаблюдение 94 – парковка а/м 95	+1÷2 +1÷2 +0÷1 +2÷5	91 – старый лифт 92 – подъезд без КР 093 - грязный двор 094 – много а/м 095	-0÷1 -2÷4 -0÷1 -0÷1

- 3) Возьмите среднее получившееся значение (в нашем примере – 2800 \$/м²) и определите по методике, изложенной в табл. 1.1.2, все скидки и доплаты по конкретной оцениваемой квартире. они практически не зависят от города, где ведется оценка. Поэтому можно воспользоваться примерами, приведенными для Владивостока и Приморского края;
- 4) Умножьте получившийся результат на количество метров общей (без учета балконов и лоджий) площади Вашей конкретной квартиры и сравните результат с цифрами, опубликованными в газете.

Все, о чем мы говорили выше, касалось оценки квартиры без учета ее конкретных особенностей. Но каждое жилище индивидуально, и есть ряд свойств в нем, значительно влияющих на стоимость. Это – «качественные параметры» квартир: этаж в доме, наличие/отсутствие балкона, лоджии, паркета, телефона, качество санузла, изолированность комнат, общее состояние квартиры, вид из окна, состояние двора и подъезда, расстояние до метро, остановок и т.д. Все эти факторы, вплоть до мельчайших, учесть не возможно, но наиболее значимые из них сведены в табл. 1.1.2.

Что бы использовать эту таблицу, необходимо сделать следующее:

- По каждому параметру найдите строку, соответствующую особенностям Вашей квартиры;
- Из «вилки» процентов «от» и «до» доплат и скидок выберите среднее значение, если Вы не совсем уверены в своем суждении, или же крайнее значение, если Ваша уверенность позволяет Вам это сделать;
- Сложите все цифры процентов отдельно по графе доплат и по графе скидок;
- Взаимоуничтожьте «доплаты» и «скидки». В рассматриваемом ниже примере сумма доплат – 13%, сумма скидок – 12%. Итого, получается + 1% (плюс один процент);

Умножьте стоимость квадратного метра общей площади квартиры, полученную Вами ранее, на разницу в процентах доплат и скидок. Например, Вы определили стоимость 1 кв. м. в размере 4600 долл. В рассматриваемом ниже случае Вы добавляете к 4600 долл. один процент ($4600 \times 1,01 = 4646$), получая уже реальную стоимость 1 кв. метра вполне конкретной квартиры

Теперь осталось последнее – определить абсолютную стоимость оцениваемой квартиры. Для этого точно надо знать ее общую площадь, т.е. площадь комнат (жилую)

плюс площадь всех подсобных помещений. Эти данные есть во всех правоустанавливающих документах на квартиру. Умножив приведенную стоимость метра на число метров общей площади, Вы получите желаемую величину – рыночную стоимость (в тыс. долл. США) оцениваемой квартиры.

Давайте проиллюстрируем всю процедуру оценки на конкретном примере: *3-комнатная квартира на 11-м этаже 22-этажного дома в районе «Эгершельд». В квартире сделан «черновой» капитальный ремонт (без окончательной отделки), телефона нет, окна выходят во двор. Вот так подобную квартиру оценивал бы специалист-эксперт из риэлтерской фирмы (поэтапно):*

1. Точное выяснение адреса, муниципального района, ближайшей остановки (станции метро). Эту информацию можно узнать в домоуправлении, по справочнику «улицы Владивостока», в Интернете.
2. Точное определение общей и жилой площади, указанной в правоустанавливающих документах.
3. Определение категории дома (см. табл. 1.1.1). В рассматриваемом примере это дом категории 2А1 - современный, панельный, улучшенной планировки (строительная серия КОПЭ).
4. Определение по газете типа «Из рук в руки» или «Недвижимость и цены» или на сайтах типа itg.ru, realprice.ru (свежей!) стоимости 1 кв. м общей площади. Например, 4600 долл./кв. м (данные постоянно меняются!).
5. Оценка качественных параметров квартиры по табл. 1.1.3. В нашем примере в квартире есть лоджия (+2%); нет телефона (-3%); все окна из комнат выходят во двор (+2%); в квартире выполнен капитальный ремонт (+8%), но сделано объединение лоджии в комнаты, т.е. аварийная перепланировка (-8%); в подъезде установлен домофон (+1%), но двор грязный и не благоустроенный (-1%).
6. Определение реальной стоимости метра общей площади отдельной квартиры. Средняя стоимость по дому и району (4600 долл./кв. м) умножается на разницу скидок и доплат (-12% + 13% = +1%). Получается $4600 \times 1,01 = 4646$.
7. Определяется абсолютная цена всей квартиры:

$$4646 \text{ долл./кв. м} \times 81,6 \text{ кв. м} = 379\,114 \text{ долл.}$$

После проведения оценки в риэлтерской фирме клиенту выдается оценочный лист, заверенный печатью и подписью эксперта. По прилагаемому ниже образцу (табл. 1.1.3) вы можете оценить квартиру самостоятельно. Однако есть ряд случаев, когда необходимо обращение к услугам профессионального оценщика, который за плату (в среднем 150-300 долл. в зависимости от типа квартиры) проведет Вам оценку и выдаст экспертное заключение или оценочный лист (табл. 1.1.3).

ПРИМЕР ОЦЕНКИ КВАРТИРЫ

«Оценочная фирма»

(наименование организации)

(дата оценки)

ОЦЕНОЧНЫЙ ЛИСТ

квартира 43

Количество комнат 3, площадь общая 81,6 кв. м., жилая 45,1 кв. м.

ОЦЕНКА БАЗОВОЙ СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ

Характеристики

1. Этаж/этажность дома	<u>7/16 эт.</u>
2. Материал дома	<u>панельный, строит. сер. КОПЭ</u>
3. Наличие лифта	<u>2 пассажирских, 1 грузовой</u>
4. Наличие мусоропровода	<u>в запираемом тамбуре</u>
5. Размер кухни, кв. м	<u>10,5 кв. м</u>
6. Высота потолка, м	<u>2,64 м</u>
7. Междупоэтажные перекрытия	<u>железобетонные</u>
8. Межквартирный тамбур	<u>имеется (запираемый)</u>
9. Год постройки дома	<u>2005</u>
10. Муниципальный округ, район	<u>«...», «ул. ...»</u>

ИТОГО: категория дома 2А1

Современный, панельный

Стоимость 1 кв.м 4600 долл.

(сайт irg.ru)

ОЦЕНКА КАЧЕСТВЕННЫХ ПАРАМЕТРОВ

Параметры	Доплата, %	Скидка, %
1. Этаж	<u>_____</u>	<u>_____</u>
2. Лоджия, балкон, эркер	<u>лоджия + 2%</u>	<u>_____</u>
3. Телефон, сигнализация	<u>_____</u>	<u>без телеф. - 3%</u>
4. Комнаты	<u>_____</u>	<u>_____</u>
5. Сантехоборудование	<u>_____</u>	<u>_____</u>
6. Куда выходят окна	<u>все во двор + 2%</u>	<u>_____</u>
7. Расстояние до метро	<u>_____</u>	<u>_____</u>
8. Состояние квартиры	<u>вып. к. р. + 8%</u>	<u>аварийн.переплан. - 8%</u>
9. Состояние подъезда	<u>домофон + 1%</u>	<u>_____</u>
10. Прочие	<u>_____</u>	<u>_____</u>
ИТОГО:	<u>+ 13%</u>	<u>- 12%</u>

Итоговая стоимость метра общей площади 4600 долл. увеличивается на
1% (+13-12)

Итоговая стоимость квартиры: 4600 долл. × 1,01 × 81,6 кв. м = 379 114 долл.

Триста семьдесят девять тысяч сто сорок четыре доллара США

(прописью)

Оценку выполнил эксперт Иванов И. И.

(Ф. И. О.)

Иванов

(подпись)

Стоимость оценки: 0,1% от оценочной стоимости
(прописью)

Существует также возможность оценить свою квартиру через Интернет: для этого необходимо зайти в популярную поисковую систему (например, Яндекс или Рамблер) и задать запрос «Оценка квартир» (в интересующем Вас городе). При просмотре открывшихся сайтов необходимо научиться отделять зерна от плевел: если вы воспользуетесь страничками риэлтерских фирм, то результат, естественно, получится «с недооценкой» - стоимость Вашей квартиры будет указана на уровне «скупочной» или даже ниже. При этом некоторые сайты пытаются «выяснить», кто к ним зашел – потенциальный продавец или покупатель. Если система определит, что имеет дело с последним, например, по нечеткому заданию параметров объекта (выбирая квартиру, человек, естественно, не может знать, куда выходят окна, стоит ли металлическая дверь, имеются ли встроенные шкафы или антресоли), то цена, наоборот, будет близка к «продажной».

Практика показала, что более или менее достоверные результаты при интернет-оценке дают специализированные порталы общественных организаций оценщиков (более подробно об этом в разделе 1.5), сайты риэлтерских газет и журналов, а также страничка общегородских электронных баз данных (подробнее о них в главе 1.4). Ради спортивного интереса посетите также сайты агентств – сразу, как говориться в рекламе, почувствуете разницу.

1.2. Оценка элитных квартир

Принципы оценки квартир премиум-класса в домах «внекатегорийный люкс – ВКЛ» (см. табл. 1.1.1) существенно отличаются от соответствующих методик для массового жилья, с которыми познакомились в разделе 1.1. И первый принципиальный вопрос, на который должен ответить «сам себе оценщик» - **владелец или покупатель дорогой квартиры, таков: входит ли указанный дом в группу элитных?**

На сегодняшний день используются три основные критерия, на основании которых можно отличить указанные категории премиум – и бизнес – класса):

1) Наличие охраны придомовой территории по периметру.

К элитному дому (или комплексу домов) «чужие» не смогут ни подъехать, ни подойти – вооруженная охрана при помощи технических средств наблюдения контролирует всю огороженную территорию (естественно, чем последняя больше, тем лучше). Также на первых этажах домов премиум-класса нет общедоступных магазинов и офисов – вся инфраструктура рассчитана на обслуживание исключительно жильцов и их гостей;

2) Условия хранения автомобилей. В домах премиум-класса проектом предусмотрена подземная стоянка из расчёта 2 машиноместа на квартиру, при этом въезд и выезд машин осуществляется на прямую, минуя территорию комплекса. Строители домов бизнес-класса обычно ограничиваются шлагбаумом или воротами при въезде во двор;

3) Отсутствие среди владельцев квартир «муниципальных очередников». Социальный состав граждан, проживающих в настоящих элитных домах, однороден – 100% квартир в них продаются, а организация – инвестор (или заказчик строительства) предоставляет обязательную долю муниципальным властям либо деньгами, либо за счет других строящихся объектов. Поэтому в таких домах нет не только «очередников», частично оплативших квартиры за счет ипотеки, сертификатов или субсидий, но и лиц, въехавших в дом «посебестоимости», т.е. по просьбе высокопоставленных чиновников или за взятку (откат). Единственное исключение из последнего правила составляют

доверенные лица руководства организации-инвестора. Кроме того, в элитных домах, получивших название «клубных», имеются ограничения по национальности, гражданству и вероисповеданию покупателей («чужак» не приобретет в нем жилье даже за полную стоимость).

Профессиональная методика оценки домов «внекатегорийный люкс» предназначена для определения стоимости подобного жилья на вторичном рынке, когда комплекс (дом и территория) уже сдан, права собственности на квартиры оформлены, в них (частично или полностью) заселились люди. О принципах определения цены строящихся домов у нас шел разговор в книге, посвященной новостройкам.

Итак, в качестве базовой характеристики для оценки дорогого жилья принимается стоимость возведения каркаса кирпично-монолитного дома, расположенного на территории соответствующего муниципального района. На начало 2013 г. действуют цены, указанные в табл. 1.2.1.

В дальнейшем к этой базовой стоимости прибавляются (в процентах) удельные стоимости тех потребительских качеств дома, которые в нем имеются (см. табл. 1.2.2). Под термином «начальные характеристики» подразумеваются параметры, за которые доплаты не даются, а их совокупность дает право называть дом

«внекатегорийный люкс», например, отсутствие охраняемой территории (параметр 8), автомобильной парковки (параметр 6), сауны, тренажерного зала и спортплощадки (параметр 11) и т.д. не позволяет отнести дом к «элитному», и его оценка ведется по методике, изложенной в части 1 настоящего приложения (дом категории 1А2 (кирпич-монолит или даже 2А1 (улучшенная панель)).

Проиллюстрируем всю процедуру оценки квартиры в доме ВКЛ на следующем примере: 4-комнатная квартира 176/114/20м² (цифры здесь обозначают площади: общую/жилую/кухни), расположенную на 24-м этаже 28-этажного кирпично-монолитного дома на территории муниципального района. Дом безоговорочно можно отнести к элитным: условия (начальные характеристики), о которых шла речь выше, соблюдаются.

Основными этапами определения стоимости подобной квартиры являются:

1. Точное (но не со слов владельца или девелоперской фирмы) определение общей жилой площади: в нашем примере по данным БТИ, получилось 174,57 кв. м (без учета лоджий).
2. Определение базовой стоимости квадратного метра общей площади для домов подобного типа (кирпично-монолитных), находящихся на территории указанного муниципального района (в рассматриваемом примере, его рейтинг по табл.1.3.2 Приложения 6 составляет 49 (относится ко 2-й стоимостной зоне – таб., 1.2.1). На момент выполнения оценки базовая стоимость составляет 8500-9000 \$/м², возьмем среднее значение – 8750 \$/м².
3. Определение «степени элитности» дома с учетом характеристик, приведенных в табл. 1.2.2: при реальном осмотре квартиры, здания и придомовой территории необходимо выявить все факторы, повышающие стоимость объекта, и выбрать для каждого из них соответствующие «процентные» коэффициенты (в нашем примере можно отметить следующие факторы: дом необычной архитектуры (строка 13, берем +5%), фасад отделан качественной плиткой и керамогранитом (14; +5%), в квартире имеется большая лоджия (21; +3%), стоят деревянные стеклопакеты (25; +1%), установлена система централизованного кондиционирования (33; +10%), имеется лифт из подземного гаража (43; +1%), однако в сам гараж въезд потерритории (52; +2%). В квартире установлен мощный водонагреватель

(61; +2%), имеется система климат-контроля (63; +№%), спутниковые ТВ- каналы (72; +!%), автоматическая система пожаротушения (81; + 1%) и тревожная «кнопка» для вызова охраны (83; +»%). Из общественных объектов имеются внутренний дворик (93; +2%), игротека (101; +2%), бассейн (112; +2%), бильярдный зал (115; +2%). В квартире допускается перепланировка (122; +;%), из окон открывается замечательный панорамный вид (125; +8%).

4. Определение индивидуальной стоимости 1 кв. м общей площади квартиры и получение окончательного результата:

$$8750\$/\text{м}^2 \cdot 1,05 \cdot 1,05 \cdot 1,03 \cdot 1,01 \cdot 1,1 \cdot 1,01 \cdot 1,02 \cdot 1,02 \cdot 1,03 \cdot 1,01 \cdot 1,01 \cdot 1,02 \cdot 1,02 \cdot 1,02 \cdot 1,02 \cdot 1,04 \cdot 1,08 = 8750 \cdot 1,56 = 13\,650\$/\text{м}^2.$$

$$\text{Итого: } 13\,650\ \$/\text{м}^2 \cdot 174,57\ \text{м}^2 = 2\,382\,880\ \$.$$

Полученное значение (в нашем примере – ориентировочно 2,4 млн. \$ или 13 500 \$/м²) интересно сопоставить с ценой, которую риэлтерские или девелоперские фирмы просят за квартиру в доме подобного типа (или даже «бизнес-класса») в этом районе, но на этапе строительства.

Практика показывает, что застройщики всегда называют цену на 10-15% меньше, чем указанная, с возможностью торга пределах 15-20%. Так что покупая квартиру в элитном доме с целью ее дальнейшей перепродажи в общем случае выгодно, особенно при благоприятной конъюнктуре рынка (например, летом 1999 г. За похожую квартиру было заплачено 950 \$/м², а в июне 2008 г. Она «ушла» за 15 000 \$/м²). могло, конечно, быть и наоборот: в июле 2008 г. Жилплощадь приобреталась по 13 500 \$/м², а весной 2009 г. Хозяева вынуждены были ее продать за 8000 \$/м² (кстати, с учетом уже выполненного ремонта уровня «евро»).

Таблица 1.2.1

Рейтинг муниципального района (см. таблицу 1.3.2 приложения 6)	Базовая стоимость \$/м ² Общей площади квартиры
1-30	10 000-12 000
31-60	8500-9000
61-100	6500-7000
101-120	5000-5500
города – спутники	4000-4500
<i>имечание:</i> О дальнейшем изменении базовой стоимости можно узнать из периодической чати или обратившись по телефонам (495) 585-83-90, 560-20-90.	

**ИЗМЕНЕНИЕ СТОИМОСТИ 1 КВ. М ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ
КВАРТИРЫ В ДОМЕ «ВНЕКАТЕГОРИЙНЫЙ ЛЮКС»**

ПАРАМЕТРЫ (НАЧАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ)	Характеристики объекта	Доплата, проценты
1.СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ (монолит – кирпич, свыше 6 эт.)	11 этажность 3-6 12 квартирность 10-30 13 развитость архитектуры 14 отделка фасада 15 территория более 0,5 га.	+3÷5 +4÷6 +2÷8 +3÷10 +3÷8
2.НАРУЖНЫЕ СТЕНЫ, ОСТЕКЛЕНИЕ (пластиковые стеклопакеты)	21 лоджия, балкон 22 эркеры 23 зимний сад 24 централиз. остекление ЛБЭ 25 деревянные стеклопакеты	+1÷3 +2÷5 +6÷9 +2÷4 +0÷1
3. ВЕНТИЛЯЦИЯ, КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ (общая приточно-вытяжная)	31 воздушные фильтры 32 индивидуальное кондиционирование 33 централизованное кондиционирование	+0÷1 +2÷5 +8÷10
4.ЛИФТЫ (отечественные, улучшенной конструкции)	41 производство Азия, Турция 42 производство Западных стран, США 43 из подземного гаража 44 индивидуальные на этаж	+1÷2 +2÷3 +1÷3 +5÷8
5.ХРАНЕНИЕ АВТО (гостевая стоянка на территории, 2м/м на квартиру)	51 гостевые места 52 ПГ: въезд по территории 53 ПГ: автономный въезд 54 автомойка, сервис	+0÷1 +0÷1 +4÷6 +0÷1
6.ВОДОПРОВОД И ОТОПЛЕНИЕ (городские коммуникации)	61 водонагреватель в квартире 62 ЦТП в доме 63 терморегуляция в квартире 64 улучшенные трубопроводы	+0÷2 +3÷5 +2÷4 +0÷1
7.ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННЫЕ СЕТИ (гор. Телефон, телеантенна)	71 второй телефон 72 медиа-каналы 73 внутренняя сеть дома 74 система видеонаблюдения 75 система «умный дом»	+1÷2 +0÷1 +0÷1 +0÷1 +2÷3
8.СИСТЕМЫ БЕЗОПАСНОСТИ (охрана по периметру)	81 автоматическая система пожаротушения 82 система дымоудаления холлов 83 тревожная сигнализация 84 дополнительная охрана подъезда	+1÷3 +1÷3 +2÷3 +1÷2
9.ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ (обычная отделка, 3-4 квартиры на холл)	91 1-2 квартиры на холл 92 качественная отделка подъезда 93 внутренний дворик 94 использование крыши	+3÷4 +2÷6 +2÷3 +2÷4
10.УДОБСТВА ДЛЯ ДЕТЕЙ (детская площадка)	101 игротека 102 комната присмотра (бонн) 103 детсад, частная школа	+1÷2 +2÷4 +3÷7
11.РЕКРЕАЦИОННЫЕ ОБЪЕКТЫ (сауны, тренажеры, спортплощадка)	111 службы быта 112 баня, бассейн 113 бар, ресторан 114 фитнес-центр 115 бильярд, спортзал	+1÷2 +2÷4 +1÷3 +2÷3 +2÷4
11.ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ КВАРТИРЫ (1 к > 50 м; 2 к > 80 м; 3 к >130 м; 4 к >160 м)	121 комната для прислуги 122 трансформируемая планировка 123 разноуровневая 124 многоуровневые 125 панорамный вид 126 пентхауз	+2÷4 +2÷3 +1÷3 +2÷6 +4÷10 +10÷15
Принятые сокращения: ЛБЭ – лоджия, балкон, эркер; м/м - машиноместо; ПГ – подземный гараж; ЦТП – центральный тепловой пункт.		

1.3. Оценка квартир в Приморском крае.

Массовую методику оценки квартир во Владивостоке, приведенную в разделе 1.1, можно частично эксплуатировать (расширить на ряд населенных пунктов Приморского края, ведь цены на квартирную недвижимость (за одинаковые типы домов) имеют тенденцию к понижению, начиная от центра любого крупного города. В столичном регионе их «обвальное»

падение наступает в горах Приморского края. Поэтому профессиональные оценщики выделяют в Приморском крае основные стоимостные зоны по квартирам.

Чтобы оценить стоимость квадратного метра квартиры в этих городах, Вам необходимо:

- 1) Правильно определить категорию дома (см. табл. 1.1.1);
 - 2) Вычесть из общей и жилой площади квартиры площадь средней (для 3-комнатной) или меньшей (для 2-комнатной) комнаты (для 1-комнатной квартиры – вычесть 10 кв. м);
 - 3) Умозрительно перенести оцениваемый дом на территорию ближайшего муниципального района;
 - 4) По методике, изложенной в разделе 1.1, определить стоимость квадратного метра общей площади квартиры в соответствующем оцениваемому типу дома на территории района, выбранного выше;
 - 5) Учесть (в процентах) все скидки и доплаты, присущие к конкретной квартире, цену которой Вы определяете (см. табл. 1.1.2);
 - б) Полученный результат (стоимость квадратного метра) умножить на «выведенную» площадь определенную в § 2 (с учетом вычета меньшей комнаты или 10 кв. м).
- Пример подобного расчета приводится ниже.

Вторая стоимостная зона – ближнее к Владивостоку.

В других городах Владивостокская методика оценки квартир уже не действует, а цены значительно ниже, причем в каждом населенном пункте свои. Чтобы Вам было легче с ними определиться, купите последний номер газет типа «Из рук в руки» или

«Недвижимость и цены» и найдите интересующий Вас город. С учетом категории дома вы увидите среднюю стоимость квадратного метра общей площади квартиры. В городах **среднего и дальнего Приморья**- цены определяются аналогично, однако в Приморских СМИ и на сайтах не всегда имеются необходимые цифры. Поэтому лучше всего ориентироваться на местные газеты или обратиться в одну из «туземных» агентств недвижимости и по их данным определиться с ценой.

Рассмотрим особенности оценки квартир в городах-спутниках Владивостока на следующем примере: *3-комнатная квартира на 3-м этаже 9-этажного кирпичного дома в городе Уссурийске*. Подробности о жилплощади приведены в оценочном листе (см. таблицу 1.3.1). Вот так подобную квартиру оценивал бы специалист (поэтапно).

1. Точное выяснение адреса, района, ближайшей станции железной дороги. Кроме опроса хозяев жилплощади, это можно сделать по карте Приморского края или по схеме соответствующего населенного пункта (и то и другое можно найти в Интернете).

2. Точное определение общей и жилой площади, указанной в правоустанавливающих документах.

3. Определение категории дома (см. табл. 1.1.1).

Таблица 1.3.1

ПРИМЕР ОЦЕНКИ КВАРТИРЫ В ПРИМОРСКОМ КРАЕ

Экспертное агентство «ССС»
(наименование организации)

_____ (дата оценки)

ОЦЕНОЧНЫЙ ЛИСТ

Квартиры, расположенной по адресу : Приморский край, г. Уссурийск

улица Советская, дом 4, квартира 48

Количество комнат 3, площадь общая 56,5 кв. м., жилая 41 (7,5;19,5+14 м) кв.м.

ОЦЕНКА БАЗОВОЙ СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ

Характеристики	Значение
1. Этаж/этажность дома	<u>3/9 эт., серия II-29</u>
2. Материал дома	<u>кирпич</u>
3. Наличие лифта	<u>I пассажирский</u>

4. Наличие мусоропровода	<u>на лестничной клетке</u>
5. Размеры кухни, кв. м	<u>5,73 кв. м</u>
6. Высота потолка, м	<u>2,49 м.</u>
7. Междуетажные перекрытия	<u>железобетонные</u>
8. Межквартирный тамбур	<u>на 2 квартиры</u>
9. Год постройки дома	<u>1979</u>
10. Муниципальный округ	<u>Заречный район</u>
ИТОГО: категория дома <u>2</u>	Стоимость 1 кв. м <u>4900\$/м²</u>
Кирпичный, «брежневский»	Уссурийск.
Строительная серия П-29	

ОЦЕНКА КАЧЕСТВЕННЫХ ПАРАМЕТРОВ КВАРТИРЫ

Параметры	Доплата, %	Скидка, %
1. Этаж		
2. Лоджия, балкон, эркер	<u>лоджия 2,6 м² + 2%</u>	
3. Телефон, сигнализация	<u>сигнализация + 1%</u>	
4. Комнаты		<u>2 смежные – 3%</u>
5. Сантехоборудование		
6. Куда выходят окна		<u>3 на сев. сторону – 1%</u>
7. Расстояние до метро	<u>5 мин. До ж.д станции + 2%</u>	
8. Состояние квартиры		<u>требует т.р – 1%</u>
9. Состояние подъезда		<u>требует к.р – 1%</u>
10. Прочие		<u>грязный двор – 1%</u>
ИТОГО:	<u>+ 5%</u>	<u>- 10%</u>

Итоговая стоимость метра общей площади 4900\$/м² · 1,05 = 4667\$/м²
(для Уссурийска)

Итоговая стоимость квартиры: 56,5/41(7,5; 19,5; 14) → 42,5/27 (7,5; 19,5)
4667\$/м² × 42,5 м² = 198 333 \$ сто девяносто восемь тысяч триста тридцать три доллара США
(прописью)

Оценку выполнил эксперт Петров П. П. Петров
(Ф. И. О.) (подпись)

Стоимость оценки: _____
(прописью)

Специально рассматриваем в качестве примера более сложный случай – дом кирпичный, однако маленькая кухня (5,73 м.), наличие небольших смежных комнат, а так же низкие потолки (2,49 м) вынуждают отнести дом к категории 2 (на жаргоне – многоподъездный «брежневский»). Кстати, если бы рассматриваемый дом был бы блочным или панельным, он попал бы из-за кухни (менее 6 кв. м) еще в более низкую категорию – 2Б.

4. Определение ближайшего муниципального района Владивостока.

Если к рассматриваемой задаче подойти формально, то ближайшим районом, цены которого надо было взять, являлся бы МР. «Чайка», однако это привело бы к ошибке – ведь МР. «Чайка» относится к престижным спальным районам (рейтинг 26 – см. табл. 1.3.2 приложения б), а город Уссурийск имеет много промзон и застраивался в 50-70-х гг. Поэтому более корректно найти ближайший район Владивостока с аналогичным типом застройки: таким будет МР Старый Эгершельд (рейтинг 74), и именно оттуда мы будем брать среднюю стоимость квадратного метра в доме 2-й категории).

5. Определение по риэлтерским газетам или базам данных средней стоимости 1 кв.м общей площади в выбранном муниципальном районе.

В нашем примере берем 4900\$/м² (данные, естественно, постоянно меняются!).

6. Определение качественных параметров квартиры по табл. 1.1.2.
*В рассматриваемом примере эксперт отметил бы следующее: лоджия (+2%), автономная сигнализация +1%), наличие смежных комнат (-3%), три окна выходят на северную сторону (-1%), до ж.д. станции 5 мин. Пешком (+2%), квартира требует ремонта (-1%), итого доплат +5%, скидок – 10%, что снижает условную (на Эгершельде) стоимость 1 кв. м в общей площади на 5%:
4900\$/м² : 1,05 = 4667 \$/м².*
7. Условное уменьшение площади квартиры.
*В реальности, естественно, жилплощадь находится в Уссурийске, поэтому условно уменьшает ее общую и жилую площади на площадь средней (для 2- комнатной квартиры – меньшей) комнаты:
56,5/41 (7,5; 19,5 + 14) → 42,5/27 (7,5; 19,5)
Будем считать, что 2-комнатная квартира 42,5/27/5,7 м на Эгершельде стоит столько же, сколько 3-комнатная 56,5/41/5,7 м в таком же доме в Уссурийске.*
8. Определение абсолютной стоимости оцениваемой квартиры:
4667 \$/м² × 42,5 м = 198 333 \$.

1.5 Оценка частного домовладения

Принцип проведения оценки загородной недвижимости аналогичен квартирной: сначала берется средняя стоимость 0,01 га (сотки) земли и 1 кв. м (приведенной, а не общей) площади строения, характерные для конкретной местности (по направлениям и стоимостным зонам), а затем в виде скидок и доплат учитываются все индивидуальные особенности земельного участка и возведенных на нем зданий.

Поэтапно оценка производится следующим образом.

- 1. Определение направления и стоимостной зоны.**
- 2. Определение средней стоимости земли и строений.**

После того как вы определили по карте направление и стоимостную зону, воспользуйтесь данными табл. 1.5.1, по которой найдите среднюю (в долларах) стоимость сотки земли (первый столбец цифр по каждой стоимостной зоне) и оценочную стоимость одного приведенного метра площади кирпичного индивидуального дома (второй столбец). Чем отличается общая площадь от приведенной, указано в примечании к табл. 1.4.1. для того чтобы определить стоимость приведенного метра других типов домов (щитового, бревенчатого, панельного, модульного, смешанного), воспользуйтесь данными табл. 1.5.1 и 1.5.5 (пример оценки «смешанного» строения рассмотрен в конце настоящего раздела).

- 3. Определение реальной стоимости земельного участка.**

После того как Вы по таблице 1.5.1 нашли «вилку» стоимости земельного участка (например, вторая стоимостная зона – 2500-3500\$/сотка), возьмите значение тем большее, чем ближе к внутренней границы зоны расположен оцениваемый объект. После этого воспользуйтесь данными табл. 1.5.2, в которой приводятся характеристики земельного участка, дающие скидки доплаты в процентах от базовой стоимости сотки земли. У процентов тоже имеются «вилки», т.е. максимальное и минимальное значение, поэтому постарайтесь быть объективными, не завышайте и не занижайте эти данные.

По примеру оценки, приведенному в конце раздела Вы поймете, как необходимо вести расчет.

Таблица 1.5.1

ОЦЕНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

0,01 га земельных участков и 1 кв. м площади строений по направлениям Подмоскovie
(по состоянию на август 2011 г.)

НАПРАВЛЕНИЯ ИЗ МОСКВЫ		СТОИМОСТНЫЕ ЗОНЫ ПО ПОДМОСКОВЬЮ							
		1:МКАД – А107		26А107-А108		3: А108-Гр МО		4:Соседн. р-ны	
автомагистрали	ж/д вокзал	земля	строения	земля	строения	земля	строения	земля	строения
Симферопольское	Курский	10000- 12 000	1500- 1800	2500- 3500	1200- 1500	750- 1000	1000- 1200	400- 500	800- 1000
Каширское	Павелецкий	10500- 13000	1600- 1900	2500- 3500	1100- 1400	700- 900	900- 1200	350- 400	700- 900
Рязанское	Казанский	12000- 15000	1800- 2200	2500- 3500	1200- 1500	650- 800	900- 1100	350- 400	750- 1000
Горьковское	Курский	8000- 10000	1500- 1800	2200- 3000	1000- 1300	600- 800	800- 1000	300- 400	600- 800
Ярославское	Ярославский	12000- 15000	1700- 2000	2600- 3500	1300- 1600	800- 1000	1000- 1300	350- 400	750- 1000
Дмитровское	Савеловский	14000- 18000	1600- 1900	3000- 4000	1400- 1600	750- 1200	1000- 1300	300- 400	800- 1000
Петербургское	Ленинградский	22000- 28000	1600- 2000	2800- 3800	1300- 1500	850- 1200	1100- 1200	350- 450	900- 1100
Рижское	Рижский	20000- 25000	2000- 3000	5000- 7000	1300- 1600	1000- 1300	1000- 1300	Нет	Нет
Минское	Белорусский	18000- 20000	1800- 2500	4000- 6000	1400- 1700	900- 1200	1100- 1400	400- 600	900- 1100
Киевское	Киевский	16000- 20000	1800- 2500	3500- 5000	1300- 1600	Нет	Нет	450- 700	900- 1100
калужское	нет	16000- 20000	1800- 2500	3500- 5000	1300- 1600	Нет	Нет	450- 650	900- 1100

Примечания: 1. Стоимость земли - \$ за 0,01 га (за сотку, участок под ИЖС), строений - \$ за 1 приведенный кв. м кирпичного строения. 2. В 3-ю стоимостную зону не входят Зарайский, Серебрянопрудский, Талдомский, Шатурский и Лотошинский районы Московской области. 3. Неофициальное наименование кольцевых автодорог: А107 – 50км (первая) бетонка А108-85км (вторая) бетонка. 4. По земельным участкам указанные данные приведены для середины соответствующей стоимостной зоны. 5. В организованных коттеджных поселках бизнес-класса цены на строения в среднем на 25-30% выше.

ИЗМЕНЕНИЕ СТОИМОСТИ

0,01 га площади земельного участка в зависимости от параметров

Наименование параметров		Базовые характеристики	Доплата	%	Скидка	%
1	2	3	4	5	6	7
1	Площадь и форма участка	а) 8-15 соток б) прямоугольный	11 15-30 соток 12	+1÷3	011 <4 соток 012 4-8 соток 013 30 сот.-1га 014 >1 га 015 неprav. форма 016	-6÷10 -2÷4 -3÷7 -7÷15 -1÷7
2	Инфра-структура участка	а) электричество б) магистральный водопровод	21 магистр. газ 22 канализация 23 бойлерная 24 московский Тел. (495) 25 социальная ИФС 26	+15÷20 +10÷15 +8÷12 +1÷2 +0÷2	021 колодец, скважина 022 летний водопровод 023 отсутств. коммуникации 024 проектир. коммуник. 025	-5÷7 -2÷3 -15÷20 -3÷7
3	Транспортные коммуникации	а) дорога с твердым покрытием б) 2-5 км от ж/д станции	31 асфальтированная дорога 32 <2 км от ж/д станции 33	+5÷7 +3÷5	031 непроходимая 032 труднопроходимая 033 >5 км от ж/д станции 034	-7÷10 -2÷5 -1÷3

4	Природные Условия	а) дерн.-подзол. Почва б) отсутствие насаждений	41 водоем 42 лесной массив 43 окультур. почвы 44 насажд. 5-15 лет 45 насажд. >15 лет 46	+1÷3 +0÷2 +2÷5 +0÷1 +2÷3	041 УГВ <1 м 042 песок, торф 043 наклонный рельеф 044	-3÷5 -1÷3 -0÷2
5	Застройка местности	а) неохраняемый поселок (деревня, село, ПГТ) б) 3 гранич. уч-ка	51 охр. поселок 52 стародачн. поселок 53 закрытый поселок 54 1-2 гранич. уч-ка	+1÷3 +5÷10 +5÷8 +0÷2	051 вне поселка 052 ≥ 4 гранич. уч-ка 053	8÷12 -0÷2
6	Экологическая обстановка				061 автомагистраль <200 м 062 ж/д <200 м 063 произв. об. <1 км 064 рад/хим. загрязнение 065	-2÷5 -1÷3 -2÷8 -2÷8
7	Использование участка	а) ИЖС	71 котт. строит 72 свободное 73	+5÷10 +10÷15	071 СНТ, ЛПХ 072 наличие сервитута(ов) 073	-3÷5 -0÷7
8	Назначение земель	а) сельск. поселение (деревня, село)			081 муниципальн. 082 дачное 083 сельхоз. 084 федеральное	-3÷5 -1÷3 -5÷10 -15÷20
9	Право на землю	Аа) ПНВ физич. Лица б) БП юридич. лиц	91 собственность 92	+3÷5	091 длит. аренда 092 служебный надел 093 земельн. доля 094	-5÷10 -5÷10 -10÷15
Принятые сокращения: ИФС –инфраструктура (дополнительные удобства (см. приложение 5) УГВ –уровень грунтовых вод; ПГТ – поселок городского типа; ИЖС – индивидуальное жилищное строительство; ПНВ – пожизненное наследуемое владение; БП – бессрочное пользование; ЛПХ – личное подсобное хозяйство; СНТ – садовое некоммерческое товарищество.						

4. Определение реальной стоимости строения.

Это самый сложный этап оценки загородного дома «в комплексе» - ведь типов и подтипов возводимых строений огромное количество. Сначала по табл. 1.5.1 вы определяете среднюю стоимость приведенного метра кирпичного дома (например, для второй стоимостной зоны по Рязанскому направлению это будет 1200-1500\$/м²). После этого, если оцениваемое строение не кирпичное, Вы берете поправочные коэффициенты, указанные в строке 7 табл. 1.5.3 (материал стен). Определив таким образом среднюю стоимость приведенного метра, Вы переходите к выведению скидок и доплат, пользуясь данными табл. 1.5.3. Последний этап оценки – определение стоимости подсобных помещений дома, не входящих в приведенную площадь (погреб, кухни, мансарды, террасы и других). Чтобы Вам было легче это сделать, воспользуйтесь рис. 1.5.4, где схематически изображено типовое строение и указаны средние значения стоимости метра подсобных помещений дома в процентах от цены приведенного метра.

5. Определение стоимости всех строений, находящихся на участке.

Обычно на своем частном земельном участке, кроме жилого дома, находятся дополнительные строения: сарай, хозблок, туалет, гараж, летняя кухня, домик охраны и им подобные. Вам необходимо оценить рыночную стоимость каждого из них в отдельности (в строках 31-36 табл. 1.5.3 даны небольшие доплаты только за то, что эти строения в принципе есть).

Профессиональные оценщики обычно поступают так: спрашивают непосредственно у хозяина, в какую сумму ему обошлось строительство этих всех вспомогательных объектов, и оценивают их сразу, не учитывая стоимость квадратного метра, «на глазок» (например, сарай – 800 долл., хозблок – 1000 долл., туалет – 300 долл., гараж – 15—долл. и т.д.). в конечном итоге доля стоимости дополнительных строений не значительна, поэтому можно позволить себе так поступить.

ПРИМЕР ОЦЕНКИ ЧАСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ

Рассмотрим всю процедуру оценки частного домовладения на следующем примере.

Оцениваемый объект – дом общей площадью 224 кв. м, двухэтажный, выстроен на фундаменте 8×8 м, стены из бруса, снаружи выложены отделочным кирпичом. Строение расположено на земельном участке 15,2 сотки в деревне Соловей Ключ, Надеждинского района г. Владивостока. На участке находятся также: металлический гараж, хозблок размером 3×6 м², баня 4×4 м².

Порядок расчетов при оценке.

1. Определение направления и стоимостной зоны: Надежденская, вторая стоимостная зона, внутренний край (до автодороги А-107 – 1,5 км).
2. Определение средней стоимости сотки земли: по табл. 1.5.1 находим «вилку» - 2500-3500 \$/сотка. Однако эти цифры относятся к середине 2-1 стоимости зоны, а участок расположен рядом с ее внешней границей. Поэтому берем среднее арифметическое между соответствующими данными 12 000 \$/сотка (минимум по 1-й) и 3500 \$/сотка (максимум по 2-й). по обеим зонам:

$$(12+3500) : 2 = 7750 \text{ \$/сотка.}$$

Однако полученный результат (7750 \$/сотка) на практике окажется завышенным, т.к. высокую стоимость земли в 1-й стоимостной зоне дают расположенные в ней стародачные поселки, а населенный пункт, где производится оценка, к таковым не относится. В связи с вышеизложенным оценщику необходимо получить более точный результат для близлежащих сел и деревень (это, например, делается на сайте газеты «Из рук в руки» www.irc.ru).

В результате указанной работы средняя стоимость сотки оказывается ниже расчетной – например, 5500 \$/с.

3. Определение скидок и доплат по табл. 1.5.2:
 - имеются доплаты: 21 – магистральный газ (берем+15%); 31 – асфальтовая дорога (+6%); 43 – окультуренные почвы (+4%); 54 – 2 граничащих участка (+1%); 91 – частная собственность (+4%). Итого, 15 + 6 + 4 + 1 + 4 = 30% доплат;
 - имеются скидки: 041 УГВ меньше 1 м (-3%); 063 – ближе 1 км кирпичный завод (-5%); итого: -8% скидок;
 - итого скидок и доплат +30 – 8 = + 22%.

Среднюю стоимость сотки земли (\$ 5500) нужно увеличить на 22% и умножить на площадь участка:

$$5500 \$ \times 1,22 \times 15,3 \text{ сотки} = 101\,992 \$.$$

4. Определение стоимости строения:
 - по табл. 1.5.1 берем «вилку» стоимости 1 м² кирпичного строения: 1200-1500 \$/м². выбираем среднее значение – 1350 \$/м²;
 - по строке 7 табл. 1.5.3 определяем поправочный коэффициент.

Для бруса это – 0,4-о,64 берем 0,6, так как дом снаружи выложен отделочным кирпичом;

- итого, средняя стоимость приведенного метра строения:

$$1350 \text{ \$/м}^2 \times 0,6 = 810 \text{ \$/м}^2;$$

- определяем по табл.1.5.3 скидки и доплаты: строка 11 – (128 м² приведенных) +2% 21 (гараж) +1%; 22 (баня) +1%; 23 (хозблок) +1%; 31 (терраса) +2%; 34 (мансарда) +2%; 52 (эксплуатация 1 год) +10%; 021 (строение соседей – 8м) -3%; 062 (туалет вне дома) -5%; 081(возводили неорганизованные бригады) -6%.

Итого скидок и доплат: +19% - 14% = +5%.

- Итого стоимость приведенного метра:

$$810 \text{ \$/м}^2 \times 1,05 = 850 \text{ \$/м}^2.$$

5. Условное определение стоимости подсобных помещений (по рис. 1.5.4):

- мансарды размером 8×8 м, крыша без излома (30%)

$$850 \text{ \$/м}^2 \times 64 \text{ м} \times 0,3 = 16\,320 \text{ \$};$$

- терраса размером 8×4 м², летняя, без утепления (20%)

$$850 \text{ \$/м}^2 \times 32 \text{ м} \times 0,2 = 5440 \text{ \$};$$

6. Определение стоимости строений на участке (приблизительно):

- металлический гараж 6×3 м²

с канавой - 1500 \$

- баня брусковая, 4×4 м² - 2500 \$

- хозблок из сварных листов 6×3 м² -1000 \$

- сетчатое ограждение, 130 пог. метров,
с воротами и калиткой - 1200 \$

- Итого - 6200 \$

7. Выведение окончательного результата

- земельный участок - 101 992 \$

- основное строение (128 м² × 309 \$/м) - 108 800 \$

- подсобные помещения основного
строения (терраса, мансарда) - 21 760 \$

- строения на участке - 6200 \$

Итого - 238 752 \$

ПРИЛОЖЕНИЕ

ПОРЯДОК ЭКСПЕРТИЗЫ ДОКУМЕНТОВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

ДОКУМЕНТЫ УДОСТОВЕРЯЮЩИЕ ЛИЧНОСТЬ ГРАЖДАН

Сделки совершаются по паспорту гражданина РФ образца 1997 г. (паспорта СССР образца 1974 г. были действительны до 01.01.2010г, причем только для ходатайствующих о вступлении в гражданство РФ).

При предъявлении продавцом других документов, указанных в таблице, приведенной, приведенной ниже, от сделки лучше отказаться. На покупателей указанное ограничение не распространяется. Порядок органолептического контроля паспорта РФ образца 1997 г. состоит из следующих этапов:

1. Паспорт действителен до достижения гражданином возраста 20 и 45 лет, а так же отсутствия штампа ЗАГС или ОУФМС «подлежит замене».
2. Обратите внимание на внешний вид паспорта (в случае износа – на его равномерность). Проконтролируйте состояние прошивки на стр. 10-11 и 18 и защитной нити на стр. 19 (они должны светиться в УФ-лучах).
3. Особенно тщательно контролируется отсутствие повреждений (изменений) волнистых линий «МВД России (красного цвета) или УФМС России (желтого)», которые видны в УФ-лучах под фотографией на стр. 3. В случае нарушения их равномерного вида документ подлежит профессиональному контролю подлинности.
4. Сравните совпадение номера на 2-3-1 страницах со всеми последующими, особенно в разделах «местожительство» и «семейное положение».
5. Постраничный контроль паспорта:
 - Стр. 2 - проверяется соответствие даты и места выдачи возрасту (в случае замены паспорта в 20 и 45 лет), а так же четкость оттиска черной печати МВД или ОУФМС (должен быть виден 6-значный номер). Там же имеется образец личной подписи гражданина.
 - Стр. 3 - проверяется качество наклейки ламинирующей пленки, а так же свечения тройной волнистой линии в УФ-лучах (об этом см. выше).
 - Стр. 5-12 - контроль прописки (регистрации). Количество штампов прописки-выписки. Разрыв времени между выпиской и пропиской. Если более 6 месяцев – возможна броня, судимость или «выписка в воздух». Соответствие места прописки с местом выдачи паспорта. Проверка подлинности последней прописки через домоуправление (паспортный стол) и милицию (по базе ЦАСБ).
 - Стр. 14-15 - сравнить дату регистрации и расторжения брака с датой приобретения объекта в собственность (возможны неисполненные обязательства по совместному владению имуществом)
 - Стр. 16-17 - наличие малолетних детей (0-14 лет).

Стр. 18-19 - особые отметки (реквизиты старого паспорта изагранпаспорта, группа крови и т.д.).

В случае возникновения каких-либо сомнений паспорт подлежит профессиональному контролю подлинности. Этой процедуре обязательно подвергаются все паспорта, выданные в Приморском крае, а также полученные гражданином второй раз. Вторичность выявляется по особым отметкам (ранее гражданину уже выдавали паспорт РФ), а также по подразделу «спец продукция» базы ЦАБ (сведения об утере или хищении предыдущего паспорта).

ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ НА КВАРТИРУ

Вид и форма правоустанавливающих документов (см. таблицу «возникновение прав собственности на недвижимость») зависят от характера возникновения прав собственности на объект (квартиру, комнату) и предшествующих операций с ним. Однако на всех документах, являющихся правоустанавливающими, необходимо найти шифр базы данных ЕГРП (Единого государственного реестра прав) – во Владивостоке (в 1992-1999 гг.) это 7-8 значный шифр базы данных собственников жилья, Приморском крае (и во Владивостоке с января 1999 г.) – кадастровый номер объекта в базе данных Управления Росреестра. По указанному номеру производится проверка цепочки отчуждения квартиры и устанавливается дальнейшая судьба ее бывших собственников (получение «расширенной выписки»). В случае, совершения по объекту более 7-10 сделок или невозможности установить местонахождение бывших владельцев от сделки лучше отказаться.

1. АКТ ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ. По всем сделкам, совершенным после 01.03.96 г., к пакету правоустанавливающих документов должен прилагаться Приемо-сдаточный Акт, составленный в простой письменной форме и подписанный всеми продавцами и покупателями (нынешними владельцами).

РЕГИСТРАЦИОННЫЕ ДОКУМЕНТЫ (ПРОПИСКА – ВЫПИСКА)

1. РАЗРЕШЕНИЕ НА ПРОПИСКУ. (форма №6). Выдается паспортным отделом ОУФМС по месту новой регистрации (прописки) бывшего собственника. Подлинность обязательно контролируется по месту выдачи. Форма №6 является основанием для выписки бывшего родственника со старого места жительства, но имеет обратную силу и всегда может быть отозвана. Необходимо организовать оформление сделки так, чтобы передача всей суммы денег бывшему собственнику осуществлялась после его регистрации (прописки) по новому месту жительства, подлинность, которой обязательно контролируется, или с оставлением определенной суммы «под выписку».

2. ЛИСТОК УБЫТИЯ (форма № 7) – по действующим ныне правилам выдается на период, пока гражданин уже прописан по новому месту жительства (согласно форме №6), но еще не выписан со старого. В дальнейшем сдается в

паспортный стол по прежнему адресу. Подлинность проверяется одновременно сформой №6.

СПРАВКИ ИЗ ДОМОУПРАВЛЕНИЯ

1. ВЫПИСКА ИЗ ДОМОВОЙ КНИГИ. Рекомендуется лично присутствовать при получении собственниками (в паспортном столе, ГУ ИС или домоуправлении). Подлинность сведений, указанных в справке, проверяется через полицию. В случае отсутствия прописанных лиц контролируются адреса, куда были выписаны прежние жильцы. Иногда в паспортном столе встречается сознательная подмена карточек учета жильцов, поэтому все полученные сведения обязательно проверяются через полицию (через ОВД и по базе данных ЦАСБ).

2. КОПИЯ ФИНАНСОВО-ЛИЦЕВОГО СЧЕТА. – выдается бухгалтерией ГУ ИС. В ней отражены сведения о собственнике (ответственном квартиросъемщике) и о документе, являющимся основанием для заселения в квартиру (ордер, договоркупли-продажи, мены и т.д.), номер телефона, закрепленного за квартирой. Обращать внимание на дату выдачи, на соответствие печати и штампов названию ГУ ИС. Дополнительно контролируется отсутствие броневого свидетельств (в т.ч. и просроченных), а также сведений о зарегистрированных договорах найма (аренды).

3. СПРАВКА ОБ ОТСУТВИИ ЗАДОЛЖЕННОСТИ. По коммунальным платежам. Берется в бухгалтерии ГУ ИС (домоуправления) одновременно с копией финансово-лицевого счета. В случае наличия задолженности, превышающей 10 тыс. руб., вопрос о получении этой справки решается непосредственно с бухгалтером (долг списывается в среднем за 30-50% от указанной суммы).

4. КНИЖКА ПО КВАРТПЛАТЕ, электроэнергии, оплате телефона. Подтверждают факт проживания бывших собственников, а также фамилию ответственных за телефон (абонентов телефонной сети). Перерегистрация телефонного абонента на нового собственника представляет определенные сложности (особенно в регионах).

СПРАВКИ ИЗ РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИИ (БТИ)

1. СПРАВКА О СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ (БЫВШАЯ 11-А) подтверждает отсутствие ареста, запрещений на квартиру, указывает точную общую и жилую эксплуатационную площадь, а также остаточную балансовую стоимость квартиры. Необходимо обратить внимание на дату выдачи справки – она действительна в течении одного месяца. Печать БТИ соответствует его номеру (вверху слева). Дом, в котором расположена отчуждаемая квартира, должен относиться именно к этому БТИ. Подпись начальника или замначальника БТИ (исполнителя) должна соответствовать фамилии указанного должностного лица, работающего в данном БТИ. Так же контролируется точность адреса квартиры и отсутствие подчисток, помарок и исправлений.

2. ЭКСПЛИКАЦИЯ (ФОРМА 22-А) подтверждает размеры жилых и нежилых помещений квартиры. Контролируется соответствие данных со справкой о стоимости (бывш. 11 –А). действительна в течении года со дня выдачи.

3. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН представляет собой чертеж помещений квартиры в масштабе 1:500 и выполняется чаще всего на кальке. Контролируется соответствие данным экспликации отсутствие или наличие «красных линий», т.е. сведений о несанкционированной (не утвержденной) перепланировке. Подлинность проверяется через БТИ, выдавшей весь комплект документов, о которых речь шла выше. Обязательно должна быть предъявлена квитанция об оплате из БТИ.

4. КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (КВАРТИРЫ) выдается начиная с 01.03.2008 г. И включает в себя сведения, необходимые для государственного кадастрового учета, который до 01.01.2011 г. Ведется параллельно техническому. Вышеуказанный паспорт исполняется обычно на двух листах, где указываются сведения, аналогичные экспликации и поэтажному плану, а так же присвоенный объекту (квартире или комнате в коммуналке) уникальный неповторяющийся кадастровый номер. Бланки кадастрового паспорта на квартиру защищены голограммой по аналогии с другими документами БТИ. Действителен пять лет с даты выдачи.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

(требуются не при всех сделках)

1. СПРАВКА ИЗ НАЛОГОВОЙ ИНСПЕКЦИИ (ИФНС)

1.1. СПРАВКА ОБ УПЛАТЕ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО. Подтверждает уплату продавцом налога на недвижимость за предшествующий календарный год.

1.2. СПРАВКА ОБ УПЛАТЕ НАЛОГА НА ДАРЕН

ИЕ ИЛИ НАСЛЕДОВАНИЕ. Подтверждается уплата продавцом налога на имущество, приобретенного путем дарения или наследования (в случае получения продавцом Свидетельства о праве на наследство до 01.01.2006г.0.

2. НА НЕСОВРЕШЕННОЛЕТНИХ. В случае проживания в отчуждаемой квартире лиц до 18 лет, являющихся собственниками, их родителям (опекунам) необходимо получить разрешение отдела опеки и попечительства муниципального района, где находится квартира, на совершение сделки. Получение этого разрешения связано со значительными трудностями. Не рекомендуется предлагать свои услуги в его получении. Подлинность контролируется через Управу муниципального района. С 01.01.2005 г. Подобное разрешение на детей, которые не являются собственниками отчуждаемой недвижимости, более не требуется.

3. НА НЕДЕЕСПОСОБНЫХ. Необходимо получить на лиц, являющихся недееспособными или ограниченно дееспособными: по состоянию здоровья и возрасту, состоящих на учете в псих- и/или наркодиспансере, опекаемых, отдельных категорий инвалидов. Получение также представляет значительные трудности.

4. ОТКАЗ ОТ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА ПОКУПКИ. В случае совершения возмездного отчуждения доли в праве общей собственности (кроме

дарения и наследования) необходимо иметь нотариально заверенный письменный отказ от приобретения доли со стороны других участников общей долевой собственности (для коммунальной квартиры – от владельцев частных комнат, а при наличии в ней неприватизированного жилья – и от соответствующего жилотдела). В случае, если указанные лица не желают подписывать данный документ, предоставляется нотариально заверенная оферта (предложение). Сделку в этом случае можно совершить через 30 календарных дней.

5. СОГЛАСИЕ СУПРУГА. Если объект находится и/или приобретается в собственность одного из супругов, тот необходимо иметь нотариально заверенное согласие другого супруга на отчуждение и/или приобретение. По паспорту продавца контролируется, состоял ли он (она) в браке на момент совершения сделки и на сегодняшний день. В случае, если гражданин на момент совершения сделки в браке не состоит, требуется его нотариально заверенное заявление об этом.

6. ОБРЕМЕНЕНИЕ ПРАВАМИ РЕНТЫ ИЛИ ЗАЛОГА. Требуется нотариально заверенное согласие получателя ренты (залогодержателя) на совершение сделки. Устанавливаются личность получателя ренты или залогодержателя, (если последний является юридическим лицом, то проверяются полномочия представителя).

ДОВЕРЕННОСТИ

1. СПЕЦИАЛЬНАЯ. Выдается на право совершения от имени собственника ряда действий с квартирой: приватизации, сбора справок, подписания договора, регистрации. Подлинность проверяется через нотариуса, выдавшего доверенность (только нотариус того же нотариального округа, где будет регистрироваться сделка). Для обеспечения безопасности сделки необходимо настоять на том, чтобы на подписании договора и получение денег собственник явился лично. В случае, если предъявитель доверенности скрывает собственника (доверителя), от сделки лучше отказаться.

2. РАЗОВАЯ. Выдается на совершение какого-либо одного конкретного действия (например, для получения справок в БТИ или регистрационной сделки). Обычно срок действия разовой доверенности не превышает трех месяцев и после исполнения соответствующего поручения, ее оригинал остается в организации (учреждении), где указанное действие было выполнено (при выписке разовой доверенности желательно сделать 2-3 ее нотариально заверенные копии).

3. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ПО ФОРМЕ М-2. Выдается в случае принадлежности отчуждаемой недвижимости юридическому лицу. Покупателю желательно присутствовать при ее выдаче. Скрепляется подписями руководителя и главного бухгалтера, а также круглой печатью организации. Подлинность подписей подлежит контролю.

ДОКУМЕНТЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

1. ПОСТАНОВЛЕНИЕ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА. В зависимости от целевого назначения земли указанное постановление (распоряжение) выдает либо

глава сельского округа (бывшего сельсовета), либо районной администрации. Подлинность контролируется через соответствующую канцелярию (обязательно должна быть указана дата и исходящий номер).

2. ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ. Вид и форма последних зависят от характера возникновения прав собственности на землю, предшествующих операций с участком и даты (года) первичного оформления. В комплекте обязательно должно присутствовать Свидетельство о собственности (бланк образца 1992, 1993, 1995 или 1998 гг.), а также, в случае совершения с участком вторичных сделок, договора купли-продажи. Мены, дарения долей и др.

3. МЕЖЕВОЕ И КАДАСТРОВОЕ ДЕЛО. В этот пакет входят: справка об оценочной (нормативной) стоимости участка; геодезический план участка; кадастровые выписки (формы КВ 1-КВ -6) и кадастровый план (КПТ – 1- КПТ- 5). Указанные документы исполняются в соответствующем районном территориальном отделе Росреестра (бывшем райкомземе) с выездом геодезистов (кадастровых инженеров) на место.

4. АКТ СОГЛАСОВАНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ. Подписывается с владельцами последних участков, непосредственно граничащих с отчуждаемым (указанный акт составлять не требуется, землевладения разделяет полоса шириной более 1м, а также если длинна общей границы 2 м). в случае отсутствия соседей или их отказа поставить подпись делается нотариально заверенное предложение, и через 30 дней граница считается согласованной. При наличии взаимных претензий спор решается в судебном порядке. Бесспорными признаются границы, установленные ранее выданным правоустанавливающим документом, с геодезической привязкой поворотных точек границы к межевым знакам, а также решением суда по результатам ранее рассмотренных земельных споров.

5. ПРОЧИЕ ДОКУМЕНТЫ. К их числу относятся: справка об отсутствии других землепользователей и сервитутов (исполняется в филиале Росреестра), справки из налоговой инспекции (см. выше), подтверждение о членстве в садовом товариществе (потребительском кооперативе), согласие другого супруга, отказ от преимущественного права покупки, обременение правами ренты или залога, а также приемно-сдаточный Акт (об этих документах речь шла выше).

ДОКУМЕНТЫ НА ЖИЛОЙ ДОМ

1. ПОСТАНОВЛЕНИЕ О ПРИЕМЕ ДОМА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ. Указанный документ выдается главой сельского округа после фактического завершения строительства и получения застройщиком техпаспорта БТИ. В случае самовольного возведения строения вместо постановления используется вступившее в законную силу решение суда о праве собственности на самовольную постройку в соответствии со ст. 222 ГК РФ.

2. ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ БТИ. Указанный документ подтверждает постановку возведенного строения на учет в районном БТИ и выдается на основании комплекта разрешительно-строительной документации, который включает в себя 10-15 наименований (последние лучше поручить собирать специализированной фирме). Одновременно с техпаспортом выдается справка о балансовой стоимости строения (в

случае нескольких построек на участке – сводная ведомость оценки литерных строений), а также экспликация и поэтажный план.

3. **КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (ЗДАНИЯ).** По аналогии с кадастровым паспортом квартиры выдается районным БТИ с 01.03.2008 г. Одновременно с техническими паспортами. В этом документе указываются только те сведения, которые необходимы для кадастрового учета здания, строения, литерного сооружения, помещения в здании. Форма КПЗ утверждается соответствующим приказом Минюста.
4. **АКТ ПРИЕМОЧНОЙ КОМИССИИ (МВК).** В случае подсоединения дома к коммуникациям (водоснабжение, канализация, газификация) необходимо согласовать регистрацию дома во всех необходимых районных службах (в среднем 15-20 организаций) и сдать соответствующие документы на межведомственную комиссию (МВК) при районном управлении (отделе) архитектуры и градостроительства. МВК выдает заключение о возможности регистрации дома с коммуникациями.
5. **СПЕЦИАЛЬНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ.** Об объекте недвижимого имущества (введена в действие 01.09.2006 г.). представляет собой сведения о доме: адрес, вид, назначение, этажность, площадь, год постройки, материал стен и перекрытий, подключение к коммуникациям, инженерное обеспечение. Аналогичные декларации заполняются и на литерные (вспомогательные) строения, а также и на дома, прошедшие реконструкцию, надстройку и расширение.
6. **ПРОЧИЕ СПРАВКИ.** К ним относятся: топографический план участка с геоподосновой (при строительстве на территории вновь образуемого коттеджного или дачного поселка); Акт установления фактических границ участка и осей строения; строительный паспорт здания; согласованный проект дома; прочие исходно- разрешительные документы на строительство, а также справки, указанные выше (из налоговой инспекции, согласие супруга, обременения, отказ от преимущественного права покупки, Приемо-сдаточный Акт).

Перечень рекомендуемых учебных изданий, Интернет-ресурсов, дополнительной литературы

1. Иванова, Е. Н. Оценка стоимости недвижимости : учеб. пособие для студентов вузов / Е. Н. Иванова ; под ред. М. А. Федотовой ; Фин. ун-т при Правительстве РФ. - 5-е изд., перераб. - М. : КНОРУС, 2016. - 350 с.
2. Иванова, Е. Н. Оценка стоимости недвижимости : учеб. пособие для студентов вузов / Е. Н. Иванова ; под ред. М. А. Федотовой ; Фин. ун-т при Правительстве РФ. - 5-е изд., перераб. - М. : КНОРУС, 2016. - 350 с.
3. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : ФОРУМ : ИНФРА-М,

2018. — 352 с. — Текст : электронный // ЭБС Znanium [сайт]. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/948897> (дата обращения: 01.06.2020).
4. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимого имущества : учебник / Касьяненко Т.Г. — Москва : КноРус, 2020. — 397 с. — Текст : электронный // ЭБС ВООК [сайт]. - URL: <https://book.ru/book/936145> (дата обращения: 02.06.2020).
 5. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимого имущества : учебник / Касьяненко Т.Г. — Москва : КноРус, 2020. — 397 с. — Текст : электронный // ЭБС ВООК [сайт]. - URL: <https://book.ru/book/936145> (дата обращения: 02.06.2020).
 6. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2018. — 352 с. — Текст : электронный // ЭБС Znanium [сайт]. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/948897> (дата обращения: 01.06.2020).
 7. Бердникова, В. Н. Экономическая деятельность в сфере недвижимости : учебник и практикум для среднего профессионального образования / В. Н. Бердникова. — Москва : Юрайт, 2020. — 152 с. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/449524> (дата обращения: 02.06.2020).
 8. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для вузов / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Юрайт, 2020. — 124 с. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/453657> (дата обращения: 02.06.2020).
 9. Пылаева, А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для среднего профессионального образования / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва :Юрайт, 2020. — 153 с. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/453864> (дата обращения: 02.06.2020).
 10. Слезко, В. В. Землеустройство и управление землепользованием : учеб. пособие / В.В. Слезко, Е.В. Слезко, Л.В. Слезко. — Москва : ИНФРА-М, 2018. — 203 с. — Текст : электронный // ЭБС Znanium [сайт]. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/960130> (дата обращения: 01.06.2020)
 11. Фокин, С. В. Основы кадастра недвижимости : учебное пособие / С.В. Фокин, О.Н. Шпортько. — Москва : ИНФРА-М, 2020. — 225 с. — Текст : электронный // ЭБС Znanium [сайт]. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1068583> (дата обращения: 01.06.2020).
 12. Котляров, М. А. Экономика недвижимости и развитие территорий : учебник и практикум для среднего профессионального образования / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Юрайт, 2020. — 152 с. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/454391> (дата обращения: 02.06.2020).

Перечень рекомендуемых учебных изданий, Интернет-ресурсов,
дополнительной литературы

1. Иванова, Е. Н. Оценка стоимости недвижимости : учеб. пособие для студентов вузов / Е. Н. Иванова ; под ред. М. А. Федотовой ; Фин. ун-т при Правительстве РФ. - 5-е изд., перераб. - М. : КНОРУС, 2016. - 350 с.
2. Иванова, Е. Н. Оценка стоимости недвижимости : учеб. пособие для студентов вузов / Е. Н. Иванова ; под ред. М. А. Федотовой ; Фин. ун-т при Правительстве РФ. - 5-е изд., перераб. - М. : КНОРУС, 2016. - 350 с.
3. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2018. — 352 с. — Текст : электронный // ЭБС Znanium [сайт]. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/948897> (дата обращения: 01.06.2020).
4. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимого имущества : учебник / Касьяненко Т.Г. — Москва : КноРус, 2020. — 397 с. — Текст : электронный // ЭБС BOOK [сайт]. - URL: <https://book.ru/book/936145> (дата обращения: 02.06.2020).
5. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимого имущества : учебник / Касьяненко Т.Г. — Москва : КноРус, 2020. — 397 с. — Текст : электронный // ЭБС BOOK [сайт]. - URL: <https://book.ru/book/936145> (дата обращения: 02.06.2020).
6. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2018. — 352 с. — Текст : электронный // ЭБС Znanium [сайт]. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/948897> (дата обращения: 01.06.2020).
7. Бердникова, В. Н. Экономическая деятельность в сфере недвижимости : учебник и практикум для среднего профессионального образования / В. Н. Бердникова. — Москва : Юрайт, 2020. — 152 с. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/449524> (дата обращения: 02.06.2020).
8. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для вузов / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Юрайт, 2020. — 124 с. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/453657> (дата обращения: 02.06.2020).

Руководитель _____ Ягчук Е.Н. _____