

Дипломная работа

**Рыночная оценка жилого дома при
разделе имущества**

Выполнил:

студент группы ЗИО-62

Клевцов А.А.

Выбранная мной тема работы является актуальной

- В ряде случаев, при разделе совместно нажитого имущества может потребоваться проведение его оценки
- Расторжение брака предполагает распад не только семьи, но и прекращение возникших имущественных прав супругов по отношению к друг другу
- Бракоразводный процесс зачастую заканчивается разделом совместно нажитого имущества

Целью работы

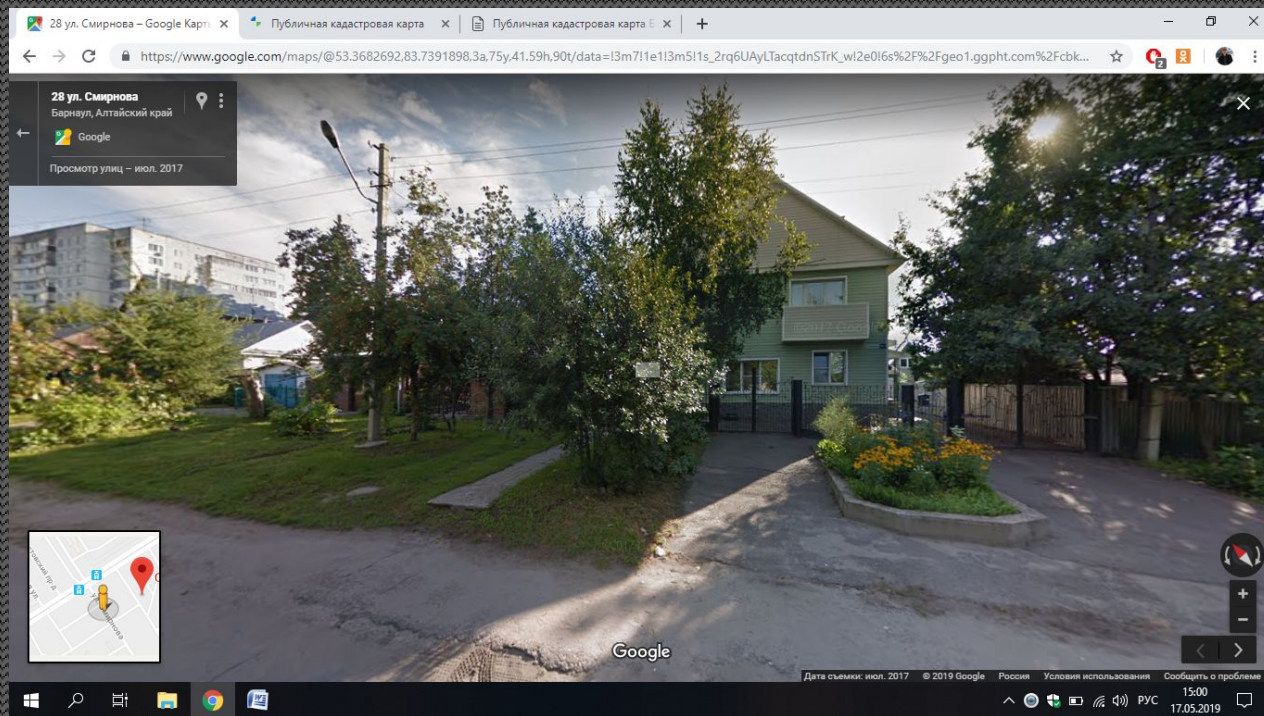
является изучение теории и практики
оценки недвижимости в современных
условиях и расчет рыночной стоимости реального
объекта недвижимости,
а также изучения специфики оценки
недвижимости в случаях раздела имущества

Задачи:

- **Получить всю необходимую информацию об объекте оценки**
- **Произвести анализ оцениваемого объекта**
- **Рассчитать рыночную стоимость объекта недвижимости**

Объект исследования

Объектом исследования данной работы является стоимость объекта недвижимости в виде жилого дома, расположенного по адресу г. Барнаул, ул. Смирнова, дом 28



**Предметом исследования работы —
процесс оценки стоимости
объекта недвижимости в
современных условиях**



Раздел имущества очень часто становится одной из наиболее неприятных процедур при разводе, в ходе которых могут возникать споры, решаемые потом в суде



Статьей 38 Семейного Кодекса РФ супругам при разводе дано право раздела совместно нажитого имущества мирным путем или в судебном порядке



Подходы к оценке недвижимости

Затратный

Сравнительный

Доходный

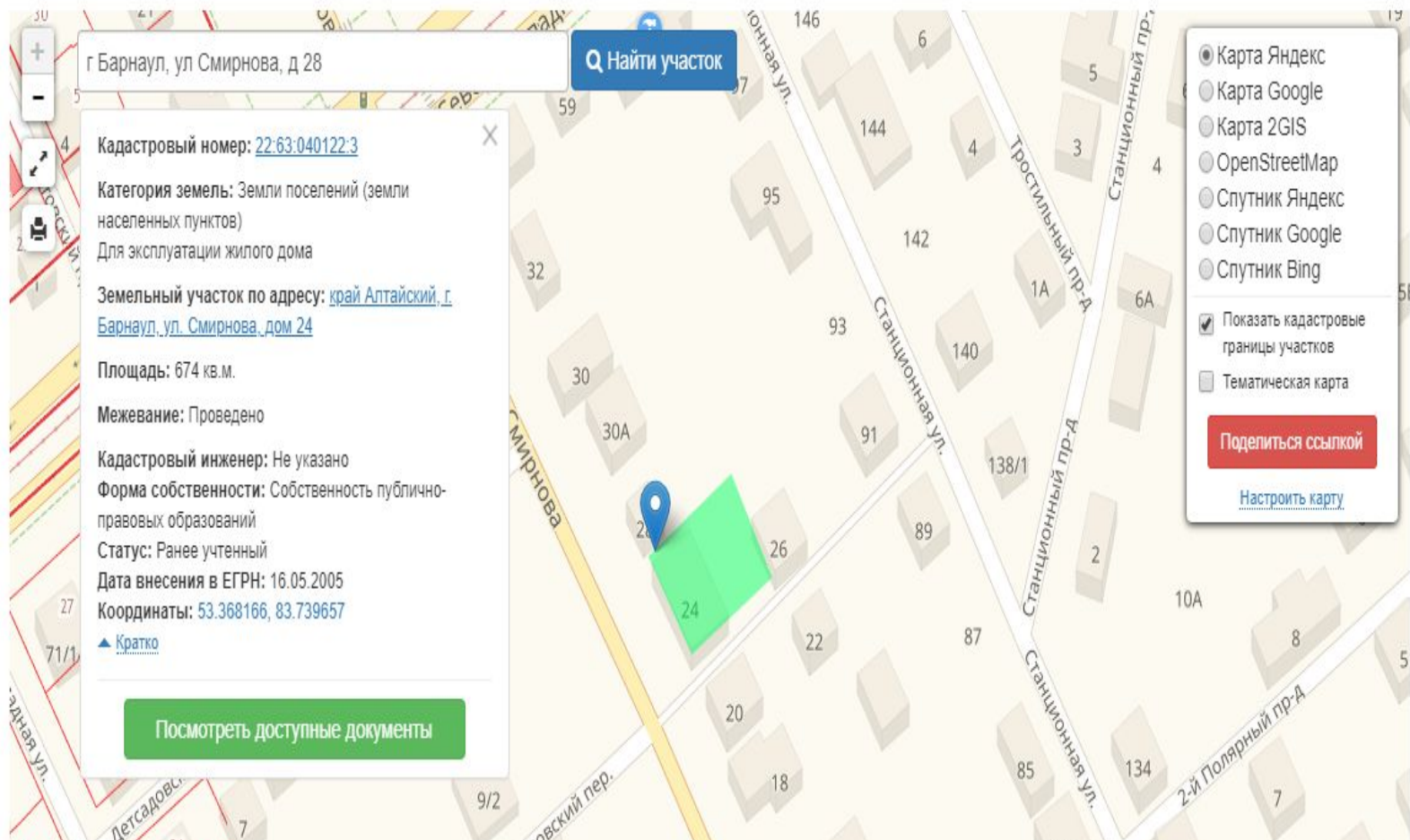


Объект оценки

Объект оценки	Индивидуальный жилой дом
Адрес объекта оценки	Россия, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Смирнова, 28
Собственник объекта оценки	Медведев Михаил Игоревич

Реквизиты собственника:	Паспорт XXX, выдан XXXг, Зарегистрирован по адресу: XXX
Имущественные права на объект оценки	Полное право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для суда
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость

Мы с научным руководителем решили использовать *сравнительный и затратный подходы*



Кадастровая стоимость земельного участка, находящегося по адресу г. Барнаул, ул. Смирнова, 28 на 21.05.2019

составляет 2 151 210,02 рублей

Общая площадь оцениваемого объекта составляет 115 кв. м.

Таким образом, прямые издержки, т.е. расходы, непосредственно

связанные со строительными работами на объекте,

ПИ = 115 * 34038 = 3914370 рублей;

Прибыль предпринимателя применительно к оцениваемому объекту на дату оценки может составить около 25 % к общим строительным затратам и равна 978592,5 рублей

Следовательно, стоимость нового строительства с учетом НДС составляет:

СС = 4892962,5 + 978592,5 = 5871555 рублей;

Расчет физического износа здания

Наименование конструкций	Доля от общей стоимости	Фактический износ элемента	Доля фактического износа в общем физическом износе здания, %
Фундаменты	10	0,09	0,9
Стены	20	0,12	2,4
Перегородки	14	0,12	1,68
Перекрытия	12	0,1	1,2
Крыша	14	0,28	3,92
Полы	5	0,1	0,5
Лестницы	4	0,12	0,48
Окна и двери	7	0,12	0,84
Отделка внутренняя	6	0,1	0,6
Санитарно-технические устройства	6	0,14	0,84
Электротехнические устройства	2	0,28	0,56
Итого	100	-	13,92

**Стоимость объекта оценки,
полученную затратным подходом,
получаем, при сложении стоимости
земельного участка,
а так же стоимости строительства
жилого дома с учетом износа:**

$$\begin{aligned} & 2\,151\,210,02 + 51\,246\,93,2 \\ & = 72\,759\,03,22 \text{ рублей} \end{aligned}$$

Объекты-аналоги объекта оценки

№ п/п	Краткое описание предложения	Цена продажи, руб.
1	Г. Барнаул, ул. Кристальная, 47; 2-этажный дом 115 кв. м. (кирпичный); участок 7 соток; год постройки 2006.	4990000
2	Г. Барнаул, ул. Вольная 22; 2-этажный жилой дом 100 кв. м (кирпичный); участок 6 соток; год постройки 2006.	5 700 000
3	Г. Барнаул, ул. Хрустальная, 34; 2-этажный жилой дом 105 кв. м (кирпич); участок 7.5 соток; год постройки 2006.	7 700 000

Фрагмент Таблицы 5 Дипломной работы Расчёт стоимости объекта сравнительным подходом

Характеристика объектов сравнения	Объект оценки	Объект-Аналог № 1	Объект-Аналог № 2	Объект-Аналог № 3
Месторасположение	г. Барнаул, ул. Смирнова, 28	г. Барнаул, ул. Кристальная, 47	г. Барнаул, ул. Вольная, 22	г. Барнаул, ул. Хрустальная, 34
Цена продажи	-	4 990 000	5 700 000	7 700 000
Корректировка на торг, %		3,0	3,0	3,0
Скорректированная цена, руб.		4840300	5529000	7469000
Площадь земельного участка, сот.	7,61	7,0	6,0	7,5
Корректировка, %		+1,0	+2,0	0
Скорректированная цена, руб.		4888703	5639580	7469000
Форма земельного участка	прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		4888703	5639580	7469000

**Стоимость объекта оценки,
определенная сравнительным
подходом, составила
6 231 940 рублей**



Согласование результатов

Анализируемый фактор	Подходы к оценке		
	доходный	затратный	сравнительный
Достоверность и полнота информации	Не применялся	0,4	0,6
Допущения, принятые в расчетах		0,4	0,6
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца		0,5	0,5
Способность учитывать конъюнктуру рынка		0,3	0,7
Способность учитывать размер, месторасположение и доходность объекта		0,6	0,4
Среднее значение		0,42	0,58
Итого:	1,0		

Затратный подход			Сравнительный подход			Рыночная стоимость, руб.
V_1	Q_1	V	V_2	Q_2	V	
7275903,22	0,42	3055879	6 231 940	0,58	3614525	6670404

Рыночная стоимость жилого дома, расположенного по адресу:

Алтайский Край, г. Барнаул, ул. Смирнова, дом 28 с учетом округления составляет:

Шесть миллионов шестьсот семьдесят одна тысяча рублей

**Цель дипломной работы достигнута,
так как все поставленные задачи
были успешно выполнены**



Спасибо
за внимание!