

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

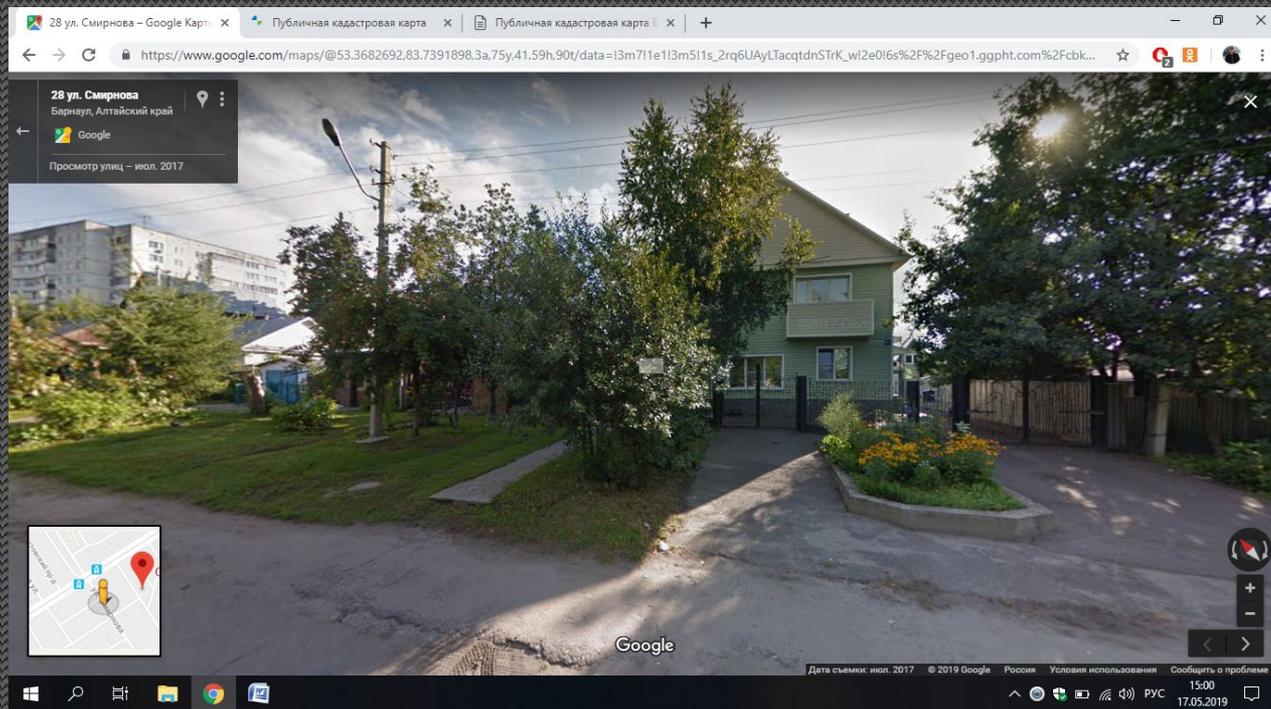
является изучение теории и практики
оценки недвижимости в современных
условиях и расчет рыночной стоимости реального
объекта недвижимости,
а также изучения специфики оценки
недвижимости в случаях раздела имущества

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

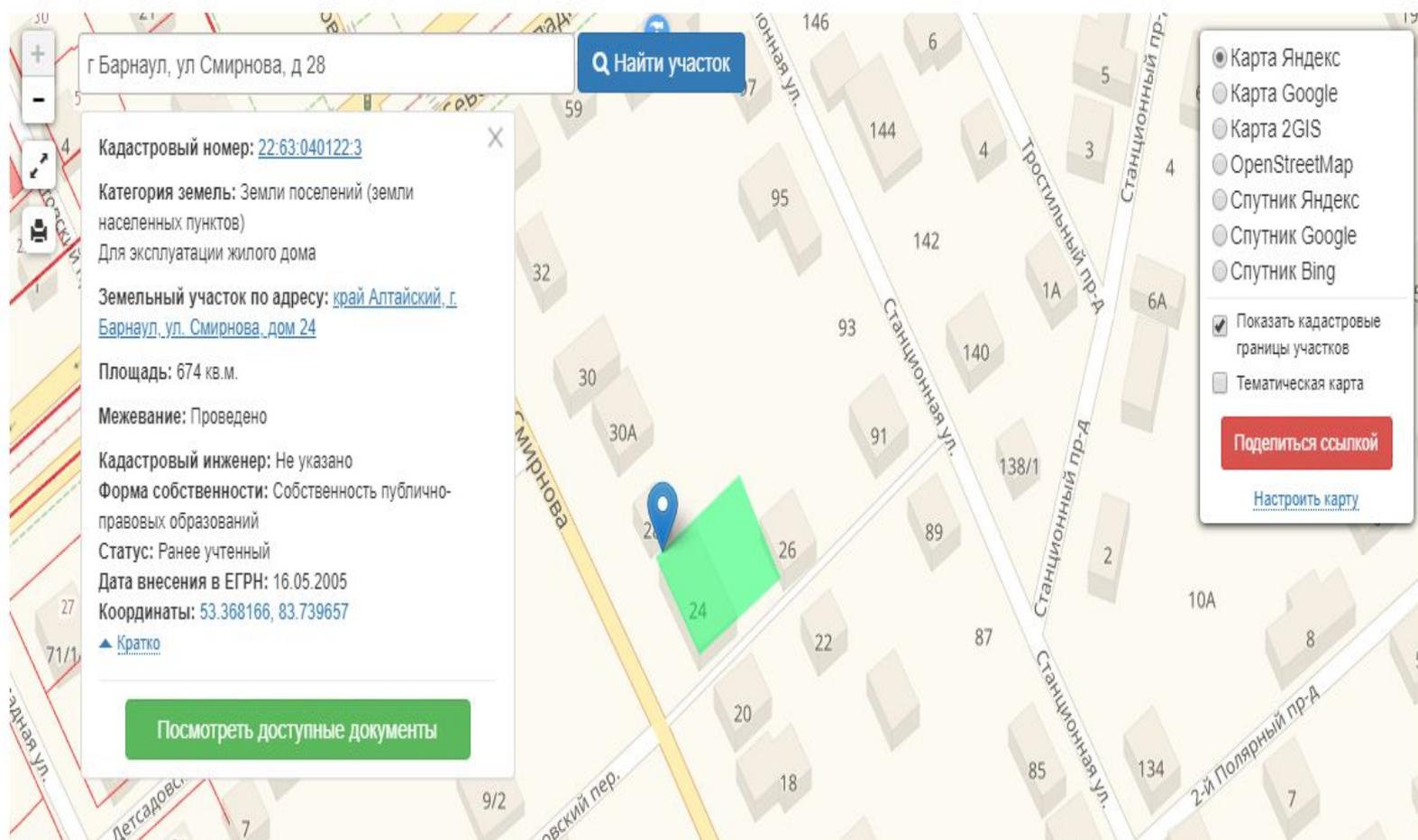


Объект оценки

| | |
|-----------------------------------|---|
| 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!