Министерство образования и науки Российской Федерации

федеральное агентство по образованию

ТЮМЕНСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ АКАДЕМИЯ

****

# Кафедра ЭКОНОМИКИ

**Курсовая работа**

по дисциплине

**«ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ»**

на тему «Оценка жилой недвижимости».

 Выполнил:

ст. группы ГК 00/1

Дружинина В.В.

Проверил:

Фирцева С.В.

ТЮМЕНЬ - 2004 г.

**Содержание.**

Введение………………………………………………………………………………….3

1. **Отчет об оценке рыночной стоимости жилой недвижимости…**……………..5
	1. Титульный лист……………………………………………………………………..6
	2. Сопроводительное письмо……………………………………………………….....7
	3. Дата и объем технического освидетельствования………………………………...8
	4. Анализ социально-экономической ситуации в регионе………………………….9
		1. Краткое описание природно-климатических особенностей в регионе……………………………………………………………………………9
		2. Основные макроэкономические показатели………………………………….11
		3. Основные показатели по отраслям экономики, динамика их изменения и влияние на позиционирование объекта оценки на рынке…………………...14
		4. Основные показатели социального развития, динамика их изменения и влияние на позиционирование объекта оценки на рынке…………………...15
		5. Основные характеристики рынка недвижимости……………………………16
	5. Анализ местоположения объекта оценки………………………………………...22
	6. Описание объекта оценки…………………………………………………………23
	7. Определение рыночной стоимости затратным подходом……………………....25
	8. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом………………....26
	9. Согласование результатов оценки………………………………………………..29
	10. Сертификат оценки……………………………………………………………..31
	11. Приложения к оценке…………………………………………………………..32
2. **Результаты анкетирования**……………………………………………………...33

Заключение……………………………………………………………………………...39

Список литературы……………………………………………………………………..40

Приложения……………………………………………………………………………..41

**Введение.**

Деление имущества на движимое и недвижимое берет свое начало со времен римского права. Общеизвестно, что недвижимое имущество является базой, без которой невозможно существование ни одного развитого общества и государства. Рассмотрим различные трактовки понятия «недвижимое имущество».

«Недвижимое имущество – это любое имущество, состоящее из земли, а также зданий и сооружений на ней».

«Недвижимое имущество – это реальная земельная и вся материальная собственность. Включает все материальное имущество под поверхностью земли, над ее поверхностью или прикрепленное к земле».

«Недвижимыми имуществами признаются по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги».[1]

Во всех приведенных определениях речь идет о земле и всем, что неразрывно с ней связано. Но необходимо уточнить сущность понятия «недвижимость».

Под недвижимостью понимают материальный объект, созданный природой (земельный участок) или руками человека (здания строения, сооружения), то есть принимают во внимание физическую суть объекта собственности.[9]

Понятие «недвижимость» и «недвижимое имущество» больше определяют правовые отношения, чем характеризуют физический объект, который необходимо именовать как «объект недвижимости».[1]

В данной курсовой работе необходимо произвести оценку объекта недвижимости, рассчитать рыночная стоимость объекта недвижимости.

Оценка недвижимости - наука прикладного экономического анализа, цель которого заключается в выявлении наиболее эффективного с экономической точки зрения использования объекта, в исследовании спроса и предложения на соответствующем рынке, а также в разработке модели оценки объекта, которая прогнозировала бы наиболее вероятную цену его продажи.

Оценка рыночной стоимости – итоговое значение рыночной стоимости имущественных прав на оцениваемый актив как наиболее вероятного значения цены.[9]

Одним из главных преимуществ при продаже квартиры является правильно определенная цена на нее. Задача собственника – попасть в конъюнктуру рынка, предложить квартиру по стоимости, адекватной той, которую просят за аналогичную недвижимость. Для этого необходимо оценить имеющуюся недвижимость, используя услуги оценщика. Услуги оценщика практически не востребованы в том случае, когда квартира выставляется на продажу. Очень важна оценка стоимости недвижимости, в том числе оценка недвижимости под залог, оценка стоимости жилья для ипотечного кредитования, оценка имущества и обеспечения кредитования под залог. Оценка недвижимости необходима тогда, когда решается вопрос по суду и когда заключается ипотечный договор или выдается любой кредит под залог недвижимости. Оценка недвижимого имущества требует специального образования, подготовки и опыта и поэтому выполняется профессионалом, имеющим соответствующую лицензию.

Смысл оценки состоит в том, чтобы показать реальную стоимость объекта. Ведь цена объектов недвижимости может вырасти или упасть в зависимости от различных условий и обстоятельств рынка.[6]

В данной работе студент выступает в роли оценщика. Оценщик может оценивать несколько видов стоимости. Каждая оценка основывается на определенной методологии, имеет определенные требования к расчетам. В этой работе оценщик (студент) должен выявить рыночную стоимость недвижимости, которая соответствует стоимости аналогичных объектов недвижимости. При этом необходимо составить отчет об оценке рыночной стоимости жилой недвижимости. В отчет по оценке обязательно должен войти описание района, описание самого объекта недвижимости (квартиры), фотографии объекта недвижимости, расчеты его стоимости.[6]

Оценка объектов недвижимости и определение рыночной стоимости играет важную роль в настоящее время. Недвижимость заняла одно из важных мест в жизни человека, как место проживания, так и вложение капитала. Люди, не имеющие собственного жилья, стремятся его приобрести, а тот, у кого уже оно есть, и кто имеет достаточно средств на его приобретение, желает проживать в более комфортных условиях, и покупает более дорогое и современное жилье. Так как рынок жилья сейчас очень развит, то без оценки и стоимости недвижимости невозможно совершить практически ни одной операции.

**1. Отчет об оценке рыночной стоимости жилой недвижимости.**

**1.1. Титульный лист.**

Тюменская государственная архитектурно-строительная академия.

Отчет: «Определение рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Широтная, д. 105, кв. 25.»

ЗАКАЗЧИК: Дружинин В.И.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Тюменская государственная архитектурно-строительная академия

Зав. кафедрой экономики, М.В. Зенкина

д.э.н., эксперт-оценщик

Эксперт-оценщик В.В.Дружинина

**1.2. Сопроводительное письмо.**

Уважаемый Дружинин В.И.

Тюменская государственная архитектурно-строительная академия произвела оценку объекта включающего в себя двухкомнатную квартиру, расположенную по адресу: город Тюмень, ул. Широтная 105, кв.25, с целью определения рыночной стоимости объекта для реализации имущественных прав.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.[11]

Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены за период с 1 декабря по 18 декабря 2004 г. Оценка проведена после его осмотра, а также после анализа информации, полученной от заказчика в устной форме, а также права собственности на квартиру.[10]

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод.

Рыночная стоимость объекта оценки, включающая в себя двухкомнатную квартиру, расположенную по адресу город Тюмень, ул. Широтная 105, кв.25 по состоянию на 14 декабря 2004 года, с учетом округления составляет:

641 000 руб.

(Шестьсот сорок одна тысяча рублей)

Данный отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗи Постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки».

**1.3. Дата и объем технического освидетельствования.**

Техническое освидетельствование проводилось в период с 1 декабря по 18 декабря 2004 года.

Процесс освидетельствования начинается с общего визуального осмотра объекта оценки - двухкомнатной квартиры, состоящей из двух жилых комнат, кухни, прихожей, коридора, ванной, санузла и балкона. При осмотре жилого помещения было установлено, что оно снабжено системой отопления, которая обеспечивает подачу тепла на всю площадь помещения. Также оно обеспечено, горячим и холодным водоснабжением в ванной комнате и кухне. Входная дверь и межкомнатные двери, окна находятся в исправном состоянии. Санузел и ванная комната удовлетворяют санитарно-гигиеническим требованиям. Вся сантехника находится в удовлетворительном состоянии. В подъезде можно видеть мелкие трещины и местами отслоение штукатурки. А в целом подъезд находится в хорошем состоянии.

Затем был изучен технический паспорт (копия тех. паспорта находится в приложении) и установлено, что оцениваемый объект действительно является личной собственностью заказчика.

**1.4. Анализ социально-экономической ситуации в регионе.**

* + 1. **Описание природно-климатических особенностей региона.**

Тюменской область – это самая большая область Российской Федерации. Площадь Тюмен­ской области 1435,2 тыс. км2, или 8,4 % площади страны. В России она уступает по территории лишь Республике Саха (Якутии) и Красноярскому краю. Если посмотреть на карту мира, то окажется, что лишь 19 государств имеют территорию больше, чем Тюменская область.

С севера на юг Тюменская область простирается на 2100 км (например, расстояние от Тюмени до Москвы со­ставляет 2144 км), а с запада на восток максимальная про­тяженность достигает 1400 км.

Самая северная точка области расположена на п-ове Ямал — 73°30' с. ш. (м. Скуратове), крайняя западная — в горах Северного Урала, у истоков р. Северная Сосьва,— 58°50' в. д. Крайняя восточная точка находится в Нижне­вартовском районе, у истока р. Вах,— 86°00' в. д., крайняя южная — в Сладковском районе, на границе с Казахста­ном,— 55°00 с. ш.

Тюменская область расположена в срединной части Евразийского материка простирается от берегов Северного Ледовитого океана до зоны лесостепей и зани­мает большую часть Западно-Сибирской равнины. Ее со­седи — одно государство СНГ, одна республика, один край и пять областей Российской Федерации.

Своими очертаниями Тюменская область напоминает сердце человека. Действительно, обладая крупнейшим в России природно-ресурсным потенциалом и большой эко­номической мощью, область — своего рода энергетическое «сердце» страны, в последние десятилетия в значительной степени определяющая ее экономическое развитие.

Экономико-географическое положение (ЭГП) Тюмен­ской области имеет ряд особенностей. Его благоприятными чертами можно считать близость, по сравнению с другими регионами Сибири, к экономически развитым районам ев­ропейской части страны, прежде всего к Уралу, а также высокую степень обеспеченности разнообразными природ­ными ресурсами. Среди неблагоприятных черт ЭГП обла­сти — суровость природных условий, слабые освоенность и заселенность большей части территории. Почти 9/10 ее площади относится к районам Крайнего Севера. Тюменская область на тысячи километров удалена от мо­рей и транспортных узлов, через которые осуществляют­ся внешнеторговые связи страны.

*Климат Тюменской области* — континентальный, в раз­личной степени суровый — определяют четыре ее основных особенности:

1. Значительная протяженность с севера на юг, с которой связаны большие различия величины солнечной радиации в арктических, субарктических и умеренных широтах.

2. Удаленность от Атлантического океана.

3. Преобладание равнин, открытых для проникновения, как холодного арктического воздуха, так и теплого воздуха Центральной Азии.

4. Наличие Уральских гор, перехватывающих значи­тельную часть влаги атлантических воздушных масс.

При характеристике климата необходимо учитывать его сезонные изменения, влияние климатообразующих факторов на температурный режим, атмосферное давле­ние, ветры и осадки. При организации хозяйственной дея­тельности важно знать климатические ресурсы.

**Климатообразующие факторы**

Важнейший климатообразующий фактор любой терри­тории — **солнечная радиация.** Именно она определяет энергетику теплооборота, влагооборота и циркуляцию ат­мосферы. В свою очередь, солнечная радиация (прямая рассеянная) связана с углом наклона солнечных лучей и зависит от географической широты. Значительная про­тяженность области с севера на юг обусловливает поступ­ление на ее территорию различного количества энергии, излучаемой солнцем.

Тундра Ямальского и Гыданского п-овов получает в год 65—70 ккал/см2. На остальной части Ямало-Ненецкого ав­тономного округа суммарная солнечная радиация составляет 70—80 ккал/см2. Ее показатель в средней тайге и подтайге возрастает до 80—90 ккал/см2. Суммарная солнечная ради­ация лесостепного юга области — более 90 ккал/см2.

Продолжительность периода со среднесуточной темпе­ратурой воздуха выше 0°С в крайних северных районах области (105—110 дней) почти на три месяца меньше, чем в южных (190—200 дней).

**Циркуляция атмосферы.**  На большей части области формируются континентальные умеренные воз­душные массы. Для северных районов более характерны холодные и сухие арктические воздушные массы.

В зимнее время главную роль в циркуляции атмосфе­ры играет **Азиатский антициклон,** точнее, его западный отрог, известный под названием «оси Воейкова». Южными и юго-западными ветрами на территорию области выно­сятся холодные воздушные массы. Формируются мороз­ные и ясные погоды. Аналогичная погода характерна при вхождениях переохлажденных арктических масс с запада. Число дней с антициклонической погодой увеличивается с севера на юг.

Активность западного циклонального переноса возра­стает при ослаблении Азиатского антициклона. Это при­водит к проникновению на территорию области значи­тельно трансформированных морских воздушных масс с Атлантики. Их вторжение сопровождается потеплением, снегопадами, оттепелями.

В целом для Тюменской области характерен циклонально-антициклональный тип циркуляции атмосферы с господством западного переноса воздушных масс. Континентальность климата увеличивается с севера на юг: активно воздействуют Азиатский антициклон зимой и суб­тропические антициклоны летом.

**Подстилающая поверхность —** третий из наиболее су­щественных климатообразующих факторов. По равнинам области воздушные массы беспрепятственно проникают с севера на юг. Уральские горы преобразуют атмосферные потоки тепла и влаги с запада, перехватывая их как барь­ер. В равнинной части области в понижениях рельефа — долинах рек и котловинах, на заболоченных местах и лес­ных полянах — заморозки прекращаются на 5—10 дней позднее. Осенью здесь они начинаются на 5—15 дней раньше. Продолжительность безморозного периода в та­ких местах сокращена на 10—25 дней.

Снежный покров как составляющая часть подстилаю­щей поверхности способствует ее выхолаживанию. Задер­жка таяния снежного покрова повышенной мощности на Урале, в бассейнах Пура и Таза увеличивает период с по­ниженной температурой.

Значительная изменчивость на территории области ос­новных климатообразующих факторов — солнечной ра­диации, циркуляции атмосферы и подстилающей поверх­ности — определила существенные различия климата различных ее частей. [2]

* + 1. **Основные макроэкономические показатели.**

В Тюменской области основными макроэкономическими показателями являются:

* Промышленность;
* Строительство;
* Транспорт;
* Связь;
* Потребительский рынок;
* Финансы;
* Инвестиционная деятельность и др.

Ниже представлена подробная информация по каждому из показателей.

 ***Промышленность***.Тюмень - развитый промышленный центр, здесь производится более 16% всей промышленной продукции области. В 2003 году органи­зациями города (без субъектов малого предпринимательства) выпущено продукции на 17,3 млрд. рублей или 106,6% к предыдущему году.

Основные отрасли - машиностроение и металлообработка, на долю которых приходилось около 38% общего объема промышленной продук­ции, электроэнергетика - 29%. Продукция лесной и дере­вообрабатывающей промышленности занимала 8,2%, пищевой - 6,4%, медицинской - 5,7%, легкой - 2,8%. Произ­водимые медицинская техника и инструменты, аккумуля­торы и аккумуляторные батареи широко известны в Рос­сии и за ее пределами. В городе выпускаются электро­энергия, деревообрабатывающие станки, бетоно смесители, широкий ассортимент мебели, древесностружечные плиты, пиломатериалы, фанера, сборные железобетонные конструкции и изделия, полиэтиленовые трубы, шерстя­ные ткани и пряжа, медикаменты, разнообразная пищевая продукция, винно-водочные изделия.

Объем промышленной продукции на душу населе­ния в 2003 году составил 30,6 тыс. рублей, потребитель­ских товаров - 7,1 тыс. рублей.

***Строительство.*** В 2003 году по договорам строительного подряда выполнено работ на 4586 млн. рублей, что на уровне предыдущего года. Построены новые жилые дома, общеобразовательные школы, учебно-лабораторные здания высших учебных заведений, объекты коммунального хозяйства, автоматические телефонные станции, автодороги с твердым покрытием и другие объек­ты.

Для Тюмени характерно интенсивное жилищное строительство. За 2003 год организациями всех форм собст­венности и населением построено 314,8 тыс. кв. метров об­щей площади жилых домов (105% к предыдущему году). В расчете на 1000 жителей ввод составил 558,3 кв. метра жи­лья, что значительно превышает средне областной показа­тель.

Индивидуальными застройщиками построено жилых домов общей площадью 52,4 тыс. кв. метра, что в 2,2 раза больше уровня 2002 года. Доля индивидуального строительства в общем, объеме жилищного строительства составила 16,6%.

***Транспорт*.** Тюмень - важнейший транспортный узел: здесь находятся международный аэропорт, речной порт, железнодорожный и автомобильный вокзалы. Сооб­щение осуществляется с населенными пунктами области, включая Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий автоном­ные округа, с Европейской частью России и Уралом, Вос­точной Сибирью и Дальним Востоком.

Наиболее быстрыми темпами развивается автомо­бильный транспорт. В 2003 году грузооборот автомобиль­ного транспорта составил 536,3 млн. т-км (рост к предыду­щему году - 69%), пассажирооборот - 1981,4 млн. пасс.- км (на 7%). Протяженность автомобильных дорог с твердым покрытием в городе составила 82 км, проложено 30,5 км троллейбусных линий.

***Связь.*** Тюмень - это современный информационно -телекоммуникационный центр. В городе установлено 174,7 тыс. телефонных аппаратов сети общего пользования, из них 76% - квартирные.

Организации связи расширяют комплекс новых видов услуг, особенно по документальной электросвязи. Растет число абонентов беспроводной, в том числе сотовой и пейджинговой связи, осуществляется роуминг со многими го­родами России и мира.

Ежегодно в городе вводятся в действие цифровые АТС и радиорелейные линии связи. Все население области охвачено телевизионным ве­щанием, осуществляется прием эфирного и спутникового телевидения, работают FМ - радиостанции.

***Потребительский рынок.*** В 2003 году обо­рот розничной торговли во всех формах проявления со­ставил 32473 млн. рублей, или 110% к предыдущему году, в расчете на одного жителя - 57,6 тыс. рублей. В структу­ре розничного товарооборота продовольственные товары занимали 48%, непродовольственные - 52%.

Растет оборот общественного питания, его объем достиг в 2003 году 2462 млн. рублей, на душу населения -4,4 тыс. рублей.

За год населению оказано платных услуг на 9427 млн. рублей (113% к предыдущему году), в расчете на од­ного жителя 16,7 тыс. рублей, из них бытовых - на 1,2 тыс. рублей.

***Финансы.*** Бюджет 2003 года в г.Тюмени испол­нен с дефицитом в размере 126,3 млн. рублей.

Сальдированный финансовый результат деятельно­сти организаций города за год составил 44,7 млрд. рублей. По итогам года 61% организаций основных отраслей эко­номики были прибыльными, остальные убыточными.

По насыщенности банковскими учреждениями и ос­новным показателям их деятельности Тюмень занимает лидирующее место среди городов области.

***Инвестиционная деятельность.*** Наразвитие экономики и социальной сферы города в 2003 году использовано инвестиций в основной капитал на 10,8 млрд. рублей, что на 7% больше уровня предыдущего го­да. Основная их часть вложена в промышленность, жилищно-коммунальное хозяйство, транспорт. Объем инве­стиций в основной капитал на душу населения составил 19 тыс. рублей.

Объем инвестиций, поступивших в экономику от иностранных инвесторов, составил за год 14,5 млн. долл. США, из них 95,4% - прямые инвестиции. Подавляющая часть инвестиций направлена в топливную промышлен­ность. Основные страны-инвесторы - Кипр и Нидерлан­ды. [13]

* + 1. **Основные показатели по отраслям экономики, динамика их изменения и влияние на позиционирование объекта оценки на рынке.**

На 1 января 2004 года в городе Тюмени во всех отраслях экономики насчитывалось 26213 хозяйствующих субъектов (по данным Единого государственного регистра предприятий и организаций).

С 2000 года во всех отраслях экономике наблюдается постоянный рост числа организаций и к 2004 году составляет 132,9 %.

Рассмотрим распределение организаций по отраслям экономики в динамике с 2000 по 2004 года. (Табл.1)

Таблица 1

Распределение организаций по отраслям экономики

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Отрасли экономики | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | % к 2000 г |
|  Единиц  |
| Промышленность  | 2266 | 2361 | 2500 | 2694 | 2806 | +23,8 |
| Сельское хозяйство | 271 | 268 | 276 | 280 | 288 | +6,3 |
| Лесное хозяйство | 16 | 13 | 14 | 14 | 14 | -12,5 |
| Строительство | 3432 | 3551 | 3799 | 4130 | 4531 | +32,0 |
| Транспорт | 744 | 775 | 805 | 832 | 912 | +22,6 |
| Связь  | 74 | 75 | 95 | 108 | 111 | +50 |
| Торговля и общ-ое питание | 6367 | 6732 | 7195 | 7777 | 8356 | +31,2 |
| Оптовая торговля продукцией производственно-технического назначения | 953 | 1070 | 1157 | 1232 | 1451 | +52,6 |
| Заготовки | 113 | 116 | 118 | 118 | 109 | -3,5 |
| Информационно-вычислительное обслуживание | 141 | 154 | 165 | 177 | 210 | +48,9 |
| Операции с недвижимым имуществом | 154 | 193 | 250 | 322 | 556 | +261,0 |
| Общая коммерческая деятельность по обеспечению и функционированию рынка  | 722 | 809 | 908 | 1034 | 1208 | +67,3 |
| Геология и разведка недр, геодезическая и гидрометеорологические службы | 79 | 81 | 86 | 98 | 113 | +43,0 |
| Прочие виды деятельности сферы материального производства | 264 | 293 | 333 | 395 | 487 | +84,5 |
| ЖКХ | 245 | 277 | 307 | 355 | 422 | +72,2 |
| Непроизводственные виды бытового обслуживания населения | 151 | 149 | 160 | 175 | 192 | +27,2 |
| Здравоохранение, физкультура и соц. обеспечение | 538 | 571 | 616 | 658 | 714 | +32,7 |
| Образование | 386 | 394 | 407 | 417 | 424 | +9,8 |
| Культура и искусство  | 258 | 277 | 302 | 329 | 366 | +41,9 |
| Наука и научное обслуживание | 640 | 665 | 704 | 726 | 705 | +10,2 |
| Финансы, кредит, страхование и пенсионное обеспечение | 436 | 445 | 468 | 492 | 522 | +19,7 |
| Управление | 225 | 216 | 227 | 232 | 251 | +11,6 |
| Общественные объединения (организации) | 1251 | 1333 | 1395 | 1411 | 1465 | +17,1 |

Большинство организаций осуществляет свою деятельность в торговле и общественном питании (31,9 %), строительстве (17,3 %), промышленности (10,7 %). [13]

С каждым годом число организаций во всех отраслях экономики, за исключением лесного хозяйства и заготовок, увеличивается. Наиболее динамично развивающейся отраслью экономики являются операции с недвижимым имуществом. Это связано с повышением спроса на приобретение жилья, что существенно влияет на его стоимость.

Так же развиваются различные формы функционирования субъектов малого предпринимательства: малые организации, индивидуальные предприниматели без образования юридического лица. На конец 2003 года в городе Тюмени действовало 3366 малых организаций.

* + 1. **Основные показатели социального развития, динамика их изменения и влияние на позиционирование объекта оценки на рынке.**

В 2003 году среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников составила 8079 рублей, в реальном вы­ражении относительно уровня предыдущего года -101,8%.

Средний размер назначенных месячных пенсий сло­жился в размере 1790 рублей, реальный рост к предыду­щему году - 3,7%.

Объемы вкладов на душу населения в учреждениях Сбербанка России на конец года составили 10396 рублей, увеличившись по сравнению с предыдущим годом на 36%.

За год получили квартиры и улучшили жилищные условия 426 семей (2,3% от общего числа семей, состояв­ших на учете на получение жилья).

В среднем на одного жителя города, на конец года приходилось 21,3 кв. метра жилья. Более 90% жилого фонда оборудовано водопроводом, канализацией, цен­тральным отоплением, 87,5% - горячим водоснабжением, 86,6% - ваннами.

Ввод в действие общей площади жилых домов в 2000 году составил 261,8 тыс. кв.м, 2001 году – 287,0 тыс. кв.м, 2002 году – 299,9 тыс. кв.м, 2003 году – 314,8 тыс. кв.м. То есть наблюдается постоянный рост вводимой площади, и по сравнению с 2000 годом составляет 20,2 %.

Обеспеченность населения квартирными телефон­ными аппаратами сети общего пользования или имеющих на нее выход, в расчете на 1000 населения составила 235 штук.

На 1000 жителей города приходилось 176 легковых автомобилей, находящихся в личной собственности граж­дан.

В 2003 году в органи­зациях различных отраслей экономики города работало 223,1 тыс. человек, большая часть из них в промышленно­сти, на транспорте и в образовании. По сравнению с преды­дущим годом среднегодовая численность работников увели­чилась на 2,1 тыс. человек.

Численность незанятых трудовой деятельностью граждан, зарегистрированных в органах государственной службы занятости, на конец года составила 1711 человек, из них 88% имели статус безработного. Потребность в ра­ботниках, заявленная организациями в государственную службу занятости, на конец года - более 45 тыс. человек. [14]

**1.4.5. Характеристика рынка недвижимости.**

Одним из главных показателей развития в стране нормальных рыночных отношений является состояние рынка недвижимости в целом и его отдельных секторов в частности. Рынок недвижимости является существенной составляющей в любой национальной экономике, ибо недвижимость - важнейшая часть национального богатства, на долю которой приходится более 50% мирового богатства. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще.[1]

Важное значение отечественного рынка недвижимости как сектора экономики подтверждается его высокой долей в валовом национальном продукте, высоким уровнем доходов в бюджет от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости, высоким уровнем сборов в бюджет от налогов на недвижимость и сделок с ней.[1]

Рынок недвижимости можно определить как систему экономических отношений, посредствам которых через динамику сил спроса и предложения в определенном «месте» осуществляется передача прав на собственность и связанных с ней интересов от продавца к покупателю непосредственно или через институт посредничества, определяются цены, и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами использования объектов недвижимости в границах некоторого замкнутого территориального образования.[9]

Под недвижимостью понимают материальный объект, созданный природой (земельный участок) или руками человека (здания, строения, сооружения), т. е. принимают во внимание физическую суть объекта недвижимости.

Рынок недвижимости на практике делят на первичный и вторичный по способу совершения сделок.

Под первичным рынком недвижимости принято понимать совокупность сделок, совершаемых с вновь созданными. А также приватизированными объектами. Оп обеспечивает передачу объектов недвижимости в экономический оборот. Под вторичным рынком недвижимости понимают сделки, совершаемые с уже созданными объектами, находящимися в эксплуатации и связанные с перепродажей или другими формами перепродажи объектов недвижимости от одного владельца к другому.[1]

 Объектами рынка недвижимости являются права на собственность, связанные с объектами, а субъектами рынка недвижимости – физические и юридические лица, включая государство, покупающие или продающие права на объекты недвижимости.[9]

Можно отметить следующие отличия рынка недвижимости от обычного рынка.

Объект недвижимости не может иметь абсолютно похожих аналогов, так как хотя бы с точки зрения местоположения он уникален, следовательно, замена одного объекта на другой требует существенных корректировок в цене. На рынке взаимодействует множество продавцов и покупателей, что создает конкурентную, свободную среду. На рынке недвижимости государство через систему нормативно-правовых актов может оказать существенное влияние на процесс ценообразования для решения социально-экономических задач. На рынке недвижимости цены несоизмеримо выше и приобретение объекта недвижимости, как правило, осуществляется с привлечением кредитных ресурсов. На рынке недвижимости равновесие спроса и предложения явление очень редкое. На рынке недвижимости сделки осуществляются с участием посредников-консультантов: оценщиков, брокеров, юристов. Предметами сделки, т. е. предметами оценки являются имущественные права на объекты недвижимости (право собственности, право аренды, субаренды, залога и др.).[9]

Итак, характеризуя рынок недвижимости в целом, можно отметить следующие его особенности: несерийность и невзаимозаменяемость, влияние государства, сравнительно малое количество продавцов и покупателей, спрос и предложение далеки от сбалансированности, слабая информированность покупателей и продавцов, низкая ликвидность товаров. Совокупность этих особенностей определяет рынок недвижимости как несовершенный рынок.

Условно можно говорить о двух наиболее распространенных формах товара на рынке недвижимости: товара как продукта и товара как услуги. Оба имеют свою цену и свою структуру цены. С точки зрения теории оценки стоимость товара на рынке недвижимости – это наиболее вероятная цена продажи имущественных прав на него на этом рынке.[9]

Необходимо различать термины «цена» и «рыночная стоимость». Цена представляет собой, с одной стороны, некоторый исторический свершившийся факт, зафиксированный в договоре о сделке, и, с другой стороны, цена является показателем рыночной стоимости, поскольку последняя формируется на базе реальных цен сделок.[1] Рыночная стоимость объекта оценки является наиболее вероятной ценой, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией. [15]

Субъектами оценочной деятельности признаются, с одной стороны, юридические и физические лица (индивидуальные предприниматели), деятельность которых регулируется Федеральным законом (оценщики), а с другой стороны потребители их услуг (заказчики).[15]

Рынок жилья является наиболее развитым рынком практически во всех городах и крупных населенных пунктах Российской Федерации.[9]

Рассмотрим рынок недвижимости города Тюмени.

Город Тюмень порадовал своей сплоченностью, организованностью рынка, наличием инструментов в виде профессиональных объединений и наличием соглашений, договоренностей. Открытый тюменский рынок – является показателем реально цивилизованных отношений, такое редко где встретишь.[4]

*Сравнительные цены на жилье.*

В престижных районах Тюмени новые квартиры улучшенной планировки стоят практически одинаково в кирпичных и крупнопанельных домах, в крупноблочных немного более 15 тысяч рублей за кв.м.. В тоже время в спальных районах города эта разница существеннее, причем в крупнопанельных и блочных домах в новом строительстве составляет 13092 руб., а в кирпичных 10065 руб. На вторичном рынке квартиры низкого качества стоят в престижных районах 10321 руб.

Типовые квартиры на вторичном рынке в Тюмени в престижных районах стоят 13350 руб. (панельные, блочные дома) и 16497 руб. (кирпичные), улучшенной планировки жилье в этих районах стоит 15566 руб. за кв. м. (панельные, блочные дома) и 16400 руб. (кирпичные).

В спальных районах областного центра на вторичном рынке типовые квартиры стоят 14473 руб. (в панельных, блочных домах) и 13138 руб. (в кирпичных), улучшенной планировки соответственно 13551 руб. и 10430 руб. В районе ул. Домостроителей средняя стоимость 1-комн. Квартиры 640-650 тыс. руб., 2-комн.- 850-900 тыс. руб. Сравнительно низкие цены в этом районе вызывают интерес у людей со средним достатком, так как позволяет, обзавестись жил площадью, не беря большую сумму ипотечного кредита.[5]

Средняя стоимость строительства одного кв.м. жилой площади в третьем квартале 2004г. составила 9831 руб. Наиболее высокая средняя стоимость строительства жилых домов сложилась в Москве18894 руб., Тюменской области 11821 руб., Калининградской области 10439 руб.. Индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья в России составили соответственно 103,9% и 104,7%. Наибольшее удорожание на первичном рынке жилья отмечалось на квартиры улучшенной планировки и элитные – на 4,5%, а на вторичном рынке на типовые квартиры – на 5,1%.[8]

К сожалению, в Тюмени до сих пор нет аналитиков, способных, учитывая широкий спектр факторов, влияющих на цену объекта, вести профессиональный дифференцированный анализ ценовой ситуации на рынке недвижимости.[4]

По опросам у различных агентств недвижимости было выяснено, что в настоящее время нарастает процент ипотечных сделок, причем динамика очень явная, даже в последние несколько месяцев.[3]

В рамках рынка ипотечных кредитов термин «ипотека» означает залог объекта недвижимости с целью получения ипотечного кредита, при этом объект недвижимости остается в собственности заемщика, и в случае неплатежеспособности залогодателя требования кредитора гасятся из выручки от продажи этого объекта недвижимости или путем его перехода в собственность кредитора.[1]

Ипотечная программа по стандартам АИЖК – это федеральная программа, включающая полный цикл ипотечного кредитования, социально-ориентированный продукт, который позволяет решать жилищный вопрос бюджетников и молодых семей. Кроме того, кредиты АИЖК – это государственная программа, что полностью гарантирует надежность банка и обеспечивает доверие населения.[6]

Агентство ипотечного жилищного кредитования объявило о том, что намерено в ближайшее время разработать и предложить населению новый вид ипотечного кредита. Предполагается, что это будет кредит с плавающей процентной ставкой, которая будет автоматически колебаться в зависимости от рынка.

Фиксированная ставка в 15% обусловлена стремлением сделать ипотечный кредит максимально внятным и понятным для населения. Таким образом, фиксированная ставка по договору всегда выше так называемой плавающей, но в нее включена и плата за своего рода страховку от того, что в дальнейшем она может быть повышена. Какая именно ставка – фиксированная или плавающая удобнее, каждый клиент будет решать сам.[5]

Госдума приняла Закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Законопроект регулирует отношения, вытекающие из договора участия в долевом строительстве, а также устанавливает гарантии защиты прав законных интересов и имущества участников долевого строительства. Законопроект вводит обязательную государственную регистрацию договора о долевом строительстве. Предусмотрены следующие гарантии качества: если объект долевого строительства не соответствует условиям договора, то участник вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков; соразмерное уменьшение цены договора: возмещение своих расходов на устранение недостатков. Также законопроект предусматривает ответственность за нарушение обязательств. Нововведением законопроекта является повышение требований к застройщику. Информация о застройщике должна содержать сведения о величине собственных денежных средств, финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.[8]

Реформа системы регистрации прав сделок с недвижимостью приведет к удорожанию этих операций в три – пять раз, а срок оформления документов увеличится до одного месяца. Риэлтеры считают, что это грозит социальным взрывом и обвалом рынков ипотеки и первичного жилья. Территориальные органы регистрации сделок с недвижимостью – Городские бюро регистрации прав на недвижимость – с нового года войдут в состав федерального органа под названием Федеральная регистрационная служба РФ.

По замыслу правительства РФ, Госрегистрация решит проблемы координации и контроля сделок с недвижимостью путем создания Федерального реестра регистрации прав.

Риэлтеры опасаются, что из-за увеличения сроков многие секторы рынка перестанут быть для них актуальными. Пострадают клиенты – грядущая неразбериха с документами, назначенными к выдаче после 1 января, грозит социальным взрывом.[7]

Также Госдума приняла законопроект о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую. Для перевода земель (земельных участков) из одной категории в другую заинтересованным лицом подается ходатайство о переводе земель в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на рассмотрение этого ходатайства.

В рассмотрении ходатайства может быть отказано в случаях обращения ненадлежащего лица; приложения к ходатайству документов, которые по наличию или содержанию не соответствуют требованиям данного законопроекта и других федеральных законов. Ходатайства, не подлежащие рассмотрению подлежат возврату заинтересованному лицу в месячный срок со дня поступления с указанием причин, послуживших основанием для отказа в принятии ходатайства к рассмотрению.

Перевод земель из одной категории в другую считается состоявшимся с момента внесения изменений о таком переводе в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Переоформление правоустанавливающих документов на земельные участки, в отношении которых приняты акты о переводе земельных участков из одной категории в другую, не требуется.[7]

Как и несколько лет назад, большинство покупателей предпочитают менять «старое на новое», «худшее на лучшее», «лучшее на еще более лучшее» - уже имея крышу над головой. Мечтают о новой, более уютной квартире и пытаются осуществить свою мечту. У некоторых получается сразу (это 60-80%), некоторые прибегают к помощи банков (10-20%). Ну и есть наиболее стабильная аудитория, имеющая приличные свободные денежные средства сохраняющая их в недвижимости. Что вполне разумно, учитывая тот рост цен на жилье, который мы сейчас имеем.[3]

**1.5. Анализ местоположения объекта недвижимости.**

Объект оценки расположен по адресу ул. Широтная 105 кв. 25 в первом микрорайоне г. Тюмени. Оцениваемая двухкомнатная квартира расположена в пятиэтажном многоквартирном доме на 4 этаже. Данный объект находится в жилом районе и имеет следующее окружение: 20 м в северном направлении от объекта стоит 9-эт. жилой дом и на этом же расстоянии автомобильная стоянка, в западном направлении в 5 м расположен 5-эт. жилой дом, в направлении на юг в 20 м находится детский сад, а в 50 м 9-эт. жилой дом, в восточном направлении на расстоянии 5 м расположен 9-эт жилой дом и медицинский центр. Расположение оцениваемого объекта изображено на ситуационном плане, который находится в приложении.

Также недалеко от объекта примерно в 200 м на запад находится зона отдыха «Парк Депутатов», которая порадует любителей пеших прогулок, в 100 м на северо-запад расположен торговый центр под названием «Метелица», а в 250м в том же направлении – кинотеатр.

В 300 м от оцениваемого объекта в южном направлении проходит автомобильная дорога с твердым покрытием. От объекта до остановки автобуса около 7 минут пешего хода. Район удален от центра города, но имеет хорошую транспортную доступность. Он обеспечен большим числом автобусов с маршрутами №30, №25, №46 и маршрутными такси №79, №56, №57, которые позволяют доехать до многих уголков города без пересадок.

В районе достаточно развита социальная инфраструктура. Имеются учебные заведения, которые решают проблему устройства ребенка, медицинские учреждения, культурно-просветительные учреждения, зона отдыха, предприятия торговли, а также есть автостоянка, дающая возможность избежать проблемы с парковкой личного автомобиля и т. д.

Также оцениваемый объект обеспечен такими инженерными коммуникациями, как горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, канализация, телефонная сеть.

В экологическом отношении район достаточно благоприятный (нет вредного производства). Главным недостатком является нахождение недалеко от городской черты ТЭЦ 1, которая влияет на экологическую обстановку в районе.

**1.6. Описание объекта недвижимости.**

Таблица 2

|  |  |
| --- | --- |
| **Характеристика объекта** | **Значение** |
| Сегмент рынка | Рынок жилья |
| Текущее использование | Многоквартирный дом |
| Вид данных | Оценка |
| Юридическое описание: |  |
| Регион | Тюменская область |
| Район | Ленинский административный округ |
| Адрес | Г. Тюмень, ул. Широтная 105, кв.25 |
| Право собственности на квартиру | Полное право собственности |
| **Здание** |
| Год постройки | 1976 год |
| Инвентаризационная стоимость | 68848,73 руб. |
| Год последнего капитального ремонта | 1998 год |
| Число этажей | 5 |
| Общая площадь | 44,40  |
| Жилая площадь | 25,90 |
| Высота потолка | 2,50 |
| Техническое состояние | Удовлетворительное (износ 21-40) Повреждений и дефектов нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в т. ч. небольших трещин в простенках и перемычках. Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери закрываются с некоторым усилием. |
| Группа капитальности | 2 группа капитальности |
| Фундаменты | ж/б панели |
| Перекрытия | Железобетонные |
| Степень огнестойкости | 1 степень огнестойкости |
| Коммунальные услуги | Электроснабжение, холодная и горячая вода, канализация, центральное отопление, телефон |
| **Ближайшее окружение** |
| Границы окружения | В 20м в северном направлении - стоянка и 9-эт. жилой дом, в 20м на юг – детский сад и в 50м – 9-эт. жилой дом, в 5м на запад – 9-эт жилой дом и больница, в 5м на восток – 5-эт жилой дом  |
| Типичное использование окружения | Жилье |
| Основной тип застройки | Микрорайон |
| Основной тип зданий | Крупнопанельные |
| Качество застройки | После 1964 года и новостройки |
| Полнота застройки | 25-75% |
| Этажность застройки | Смешанная |
| Социальная инфраструктура | Медицинское учреждение, учреждения образования, предприятия торговли, зона отдыха, культурно- просветительное учреждение |
| Объекты повышенной опасности | Стоянка |
| Благоустройство территории | Зеленые насаждения, детские площадки, стоянка, освещение, тротуары |
| Источник информации | Технический паспорт, визуальные наблюдения |

**1.7. Определение рыночной стоимости затратным подходом.**

Следующим этапом оценки является определение стоимости. Она вычисляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости данной недвижимости используются два подхода: затратный подход, сравнительный подход.

*Затратный подход.*

 Затратный подход – это стандартный подход к оценке рыночной стоимости недвижимости. Он основан на определение затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости.[11]

Так как в техническом паспорте приведена инвентаризационная стоимость оцениваемого объекта на 2000 год с учетом износа, то можно найти стоимость строительства на дату оценки, то есть на 1 декабря 2004 года. Для этого нужно воспользоваться следующей формулой:

**СО.Н. = С КВ. ИНВ. \* К УДОР.**

Где СО.Н. – стоимость объекта недвижимости;

СКВ. ИНВ. – стоимость квартиры инвентаризационная;

К УДОР. – коэффициент удорожания строительных работ.

Коэффициент удорожания строительных работ с 2001 по 2004 год составляет 2,6

В результате стоимость двухкомнатной квартиры определенной затратным подходом составила: 179 000 руб.

**1.8. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом.**

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.[12]

В основе сравнительного подхода лежат принципы спроса и предложения, замещения, принцип вклада и т. д. Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавней сделке купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.[10]

Расчет величины рыночной стоимости при использовании сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому.
2. Выбор параметров сравнения.
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки.
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.[10]

На день оценки Оценщик располагает информацией по предложениям к продаже пяти объектов, сопоставимых с рассматриваемым, расположенных в г.Тюмени , имеющих одинаковую площадь, разную планировку комнат и набор коммунальных услуг. Объекты-аналоги выбираются из газеты «Недвижимость для всех» 15 и 16 номера выпуска.

Для начала нужно определить элементы сравнения (поправки) – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену недвижимости. Поправки вносятся от сопоставимого к оцениваемому, то есть определяют за какую цену был бы продан объект-аналог, если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый объект. Данные приведены в таблице 3.

 Таблица 3

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Адрес объекта-аналога | Санузел | Планировка комнат | Наличие газа | Наличие балкона | Стоимость, тыс. руб. |
| Монтажников | раздельный | изолированная | нет | есть | 880 |
| 30лет Победы | раздельный | изолированная | есть | есть | 1100 |
| Пермякова | совмещенный | проходная | есть | нет | 800 |
| Олимпийская | совмещенный | проходная | нет | нет | 780 |
| Пермякова | совмещенный | изолированная | есть | есть | 900 |

Объекты – аналоги должны быть максимально схожи с оцениваемым объектом. Далее нужно сравнить объекты – аналоги с оцениваемым объектом, все данные приведены в таблице 4.

 Таблица 4

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | Оцениваемый объект | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. Цена продажи, тыс. руб. | ? | 880 | 830 | 800 | 700 | 850 |
| Поправки2.СанузелНайдена пара 1-3880-800=80 | разд. | разд.0 | совмещ.0 | совмещ.+80 | совмещ.+80 | совмещ.+80 |
| Скорректированная цена |  | 880 | 830 | 880 | 780 | 930 |
| 3. Планировка комнатНайдена пара3-5900-800=100 | изол. | изол.0 | изол.0 | прох.+50 | прох+50 | изол.0 |
| Скорректированная цена |  | 880 | 830 | 930 | 830 | 930 |
| 4. Наличие газаНайдена пара 3-4980-960=20 | - | -0 | +-100 | +-100 | -0 | +-100 |
| Скорректированная цена |  | 880 |  730 | 830 | 830 | 830 |
| 5.наличие балконаНайдена пара 2-5960-880=60 | + | +0 | +0 | -+50 | -+50 | +0 |
| Скорректированная цена |  | 880 | 730 | 880 | 880 | 830 |

Вычисление скорректированной цены производится по формуле:

**Со.н. = Цi  +(-) Пi ,**

Где Цi – цена объекта-аналога;

Пi – поправка, корректировка к i-му объекту-аналогу.

 Произведя сравнение можно найти среднюю цену оцениваемого объекта. Она находится как среднеарифметическое значение пяти полученных результатов.

Сср.= 840 000 руб.

Итак, рыночная стоимость квартиры сравнительным подходом составляет 840 000 руб.

**1.9. Согласование результатов оценки.**

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных методов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого метода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка.

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.[11]

Использованные в отчете методы расчета рыночной стоимости дали следующие результаты:

Затратный подход – 179 000 руб.

Сравнительный подход – 840 000 руб.

После этого можно сделать следующие выводы:

1. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо объектов с незначительным износом. Этого нельзя сказать в полной мере о данном объекте. В центре затрат на воспроизводство велика доля экспертных суждений. Предоставленная информация, безусловно, имеет значение для приведенного выше анализа, но нельзя слишком полагаться на него.[11] Стоимость, рассчитанная затратным подходом, получилась ниже, чем при сравнительном подходе. Это можно объяснить тем, что при расчете берется инвентаризационная стоимость квартиры с учетом износа, но не учитываются затраты на стоимость строительно-монтажных работ. Этот подход не показывает стоимость объекта на рынке, а определяет затраты на строительство такого же объекта в настоящее время.
2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В тоже время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях продажи объектов, их цене. Тем не менее, можно считать, что данный подход иметь наибольший вес при решении об окончательной стоимости.[11]

На основании выполненного анализа, проведенных расчетов находим стоимость объекта недвижимости по следующей формуле:

**СО.Н. =**

 - методы оценок;

 - стоимость объекта недвижимости определенная i – м методом;

 - весовой коэффициент.

Весовой коэффициент выбирается произвольно, но он не должен быть больше 1. Итак, для затратного метода выбираем весовой коэффициент равный 0,3, так как этот подход менее эффективен и учитывает затраты на строительство квартиры, но не учитывает затраты на строительство всего объекта. И для сравнительного подхода выбираем коэффициент 0,7 потому, что данный подход более эффективен и основан на реальной информации рынка недвижимости. Рыночная стоимость объекта, рассчитанная этим подходом близка к окончательной стоимости.

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методики оценки, можно сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки, включаемого в себя двухкомнатную квартиру, расположенную по адресу: ул. Широтная 105, кв 25, составляет 641 000 руб. (с учетом округления) и полученная оценка рыночной стоимости в дальнейшем может использоваться в качестве исходной для совершения каких-либо операций с недвижимостью (продажа, получение кредита по залогу имущества, сдача объекта в аренду и т.д.)

**1.10. Сертификат оценки.**

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ; с государственными стандартами: ГОСТ 51195.0.02-98 «Единая система оценки имущества. Основные положения»; термины, определения, а также стандарты оценки при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и при проведении оценки берутся и определяются из Постановления Правительства РФ от 6 июля 2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки».

В своих действиях Оценщик как независимый исполнитель. При проведении оценки Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил ее проверки. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта.

Оценка проведена по состоянию на 15 декабря 2004 г., что попадает в период осмотра объекта, который проводился с 1 декабря по 18 декабря 2004 г. Оценка объекта проведена после осмотра, а также после анализа информации, полученной от заказчика.

По нашему мнению, рыночная стоимость оцениваемого объекта по состоянию на 15 декабря составляет:

 641 000 руб.

 Подпись

**1.11. Приложения к отчету.**

**2. Результаты анкетирования.**

Анкеты составлялись совместно с Чемагиной К.В., и анкетирование производилось среди населения для того, чтобы выяснить доступно ли жилье для населения в настоящее время. Для этого опрашивалось 30 человек, из них 37% опрашиваемых мужчины, а 64% - женщины. Далее определялся возраст опрашиваемых, который приведен на рисунке 1.

 Рис. 1.

Из диаграммы видно, что возраст большинства опрашиваемых – 40% составил более 40 лет.

Следующим вопросом выяснялось, где проживают опрашиваемые люди. На рисунке 2 показано, что больше всего человек проживает в благоустроенных квартирах, что составило 84%

 Рис.2

 Как видно из рисунка большинство людей проживают в благоустроенных квартирах, это говорит о том, что опрашиваемые являются уже сформировавшимися личностями и

занимают высокое положение в жизни.

Следующим пунктом было выяснено то, как люди оценивают свои жилищные условия. И из рисунка 3 следует, что 20% людей оценивают свои жилищные условия отлично, 37% удовлетворительно и 43% хорошо. Следовательно, большинство людей довольны жилищными условиями, но имеются и такие, которых они не удовлетворяют.

 Рис.4



 Далее нужно было узнать площадь жилья (квартиры), в котором проживают опрашиваемые люди. Данные изображены на рисунке 5.

 Рис.5



На диаграмме можно видеть, что 17 человек из 30 проживают на площади 35-50 кв.м., следовательно, имеют среднюю типовую квартиру.

Семейный доход опрашиваемых людей составил: 40% имеет семейный доход в размере до 10 тыс. руб., 60% - более 10 тыс. руб.

Также задавался вопрос о том, хотели бы люди сменить свое жилье. Было выяснено, что 77% опрашиваемых согласны сменить старое жилье на новое, и 23% на это не согласны.

Далее нужно выяснить, на что бы ориентировались люди при покупке жилья. Результаты опроса указаны на рисунке 6.

 Рис 6.



При покупке жилья население в первую очередь обращает внимание на район проживания – это 52% опрашиваемых, 37% на площадь и 11% на этажность. Из этого можно сделать вывод, что для людей большое значение имеет район будущего проживания.

 Главным затруднением при опросе стал выбор какого-то одного условия, так как человеку сложно выбрать и пожертвовать одним ради другого. А купить жилье, чтобы оно удовлетворяло всем условиям практически невозможно. Также важно узнать какой способ приобретения жилья для населения самый распространенный в настоящее время. Данные указаны на рисунке 7.

 Рис. 7



74% опрошенных людей считает, что самым распространенным способом приобретения жилья является получение кредита, 23% за счет собственных средств и 3% - это приобретение в рассрочку. Так как заработная плата у большинства населения не так уж велика гораздо легче, приобрести жилье в кредит, потому что не требуется вносить всю сумму сразу. Это позволяет приобрести жилье гражданам со средним достатком и молодым семьям, но для этого нужно иметь стабильный доход, что в наше время не так просто. Теперь установим сроки, на которые люди согласны взять кредит. Посмотрим на рисунок 8.

 Рис. 8



На диаграмме видно, что подавляющее большинство людей предпочитают брать кредит на срок 5-10 лет, потому что это самый оптимальный срок. Люди не в состоянии быстро погасить кредит, например, за 5 лет, для этого потребуется более длительный срок около 10 лет. На 10-15 лет выбрало 10 человек, следовательно, они имеют небольшой доход и чтобы расплатится им нужно больше времени.

На вопрос устраивают ли вас современные цены на жилье, 83% людей ответили, что нет, 10% ответили, что устраивают и 7% не знают, как ответить на этот вопрос. Из этих ответов можно сделать вывод, что для большинства населения современные цены слишком велики и недоступны.

Далее опрашиваемые называли оптимальную стоимость 1 кв.м. жилой площади. Результаты приведены на рисунке 9.

 Рис. 9



По этому рисунку можно сделать вывод о том, что для 67% опрашиваемых оптимальная стоимость 1 кв. м. составляет около 10 тыс. руб. Следовательно, население не располагает достаточными средствами, чтобы отдавать за 1 кв.м. более 10 тыс. руб.

 Анализируя следующий вопрос, можно сказать, что большинство человек 77% хотели бы приобрести жилье на первичном рынке и 23% - на вторичном. Из этого следует, что население стремиться купить жилье во вновь созданном объекте, главным образом из-за того, что его стоимость меньше.

 Рис. 10



Здесь мнения разделились практически поровну. Каждый из этих факторов существенно влияет на стоимость жилья и нельзя сказать, что только один фактор является причиной роста стоимости жилья.

По итогам проведенного анкетирования можно сделать следующий вывод: полученные результаты указывают на то, что среднеобеспеченный российский гражданин не в силах приобрести жилье за собственные средства. Следовательно, пока в России жилье для населения недоступно. Хотя сейчас большое распространение при покупке жилья играет приобретение его в кредит. Это позволяет людям с небольшим доходом обзавестись собственным жильем или сменить его на наиболее комфортное.

**Заключение.**

Активное формирование рынка недвижимости в России характеризуется неравномерным развитием отдельных сегментов, несовершенной законодательной базы и недостаточно высокой платежностью граждан и инвестиционным потенциалом юридических лиц.

Для решения проблем, возникающих на этапе становления рынка недвижимости. Необходимы специалисты высшей квалификации. Владеющие соответствующими знаниями, способствующие развитию новой области знания со своей методологией, терминологией и принципами исследований.[1]

Дисциплина «Экономика недвижимости» призвана обеспечить подготовку высококвалифицированных специалистов, отвечающих новейшим тенденциям развития экономики России, и в частности, рынка недвижимости, и для студентов специальности «Городской кадастр» изучение этой дисциплины послужит хорошей основой для экономического и технического образования.

Написание курсовой работы по дисциплине «Экономика недвижимости» способствует закреплению теоретических положений, рассмотренных на лекциях, расширению знаний по отдельным вопросам и получению навыков организации самостоятельной исследовательской работы по данной тематике.

В данной курсовой работе мы выполняли роль оценщиков и производили оценку жилой недвижимости. Под объектом оценки выбирали собственное жилье и научились определять рыночную стоимость оцениваемого объекта затратным и сравнительным подходами. Для этого была изучена специальная литература и необходимые нормативно- правовые акты, а также законы. Затем научились составлять отчет об оценке объекта недвижимости на основе необходимых требований и стандартов.

Полученные мной навыки по оценке жилой недвижимости очень пригодятся в моей дальнейшей учебе и работе. Накопленная информация пригодится также для собственного развития и будет полезна в жизни.

**Список литературы.**

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник. СПБ.: Гуманистика, 2003.-406с.
2. Бакулин В.В., Козин В.В. География Тюменской области/ Учебное пособие.- Средн.-Урал. Кн. изд-во, 1996.- 240с.
3. Газета «Квартирный вопрос» № 42 от 2 ноября.
4. Газета «Квартирный вопрос» №47 от 7 декабря.
5. Газета «Недвижимость для всех» № 10 от 27 октября.
6. Газета «Недвижимость для всех» № 12 от 10 ноября.
7. Газета «Недвижимость для всех» №15 от 1декабря.
8. Газета «Недвижимость для всех» № 16 от 8 декабря.
9. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости.- СПБ: Питер, 2001.- 336с.
10. Григорьев В.В. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты.- М.: ИНФРА-М, 1997.- 320с.
11. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости: Учебник. М.- Финансы и статистика, 2004. – 496с.
12. Постановление Правительства РФ « Об утверждении стандартов оценки» от 06.07.2001 г. № 519.
13. Статистический ежегодник Тюменской области: Статистический сборник в 7 частях. часть 1./ Тюм. областной комитет государственной статистики.- Т, 2004 – 624с.
14. Статистический ежегодник: города и районы Тюменской области ( без автономных округов): Статистический сборник в 7 частях Ч 5 (1)./ Тюм. областной комитет государственной статистики.- Т, 2004 – 544с.
15. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.06.1998 г. №135-ФЗ.

**Приложения (анкеты).**