МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«АРКТИЧЕСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРОТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ»
(Октёмский филиал ФГБОУ ВО АГАТУ)
Кафедра общеобразовательных дисциплин

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

Автор:

Иннокентьева Надежда Сергеевна,
студент группы ЗИО-18

Руководитель:

Игошина Марина Николаевна

Допущен к защите:

«___»_____2020 г.

Заведующая кафедрой:

_____Олесова М.М.

Октемцы, 2020 г

СОДЕРЖАНИЕ

Введение…….……..…3

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ.....5

1.1 Понятие недвижимости и этапы оценки……..…5

1.2 Подходы и методы оценки недвижимости…….....6

1.3 Формирование итоговой величины стоимости объекта недвижимости.....20

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В Г. НЮРБА.....22

2.1 Описание характеристик оцениваемого земельного участка и его местоположения.....22

2.2 Организационная схема проведения оценки рыночной стоимости и определение рыночной стоимости земельного участка.....24

2.3 Использование сравнительного подхода к оценке.....31

Заключение.....34

Список используемой литературы.....36

ВВЕДЕНИЕ

Россия на сегодняшний день характеризуется многочисленными финансовыми трудностями. Многие из них отмечены крайне нестандартно и специфично, в главную очередь это относится проблемы оценки недвижимости. В период упадков и основательных потрясений особый интерес уделяется профессионализму, нужному для правильного управления каждой недвижимостью.

С формированием рынка недвижимости появилась специальность оценщика, она имеет огромное значение для потребителя и продавца рациональной стоимости сделки. Для многих сделок с недвижимостью и иными объектами оценки суждение оценщика может быть строго обязательным. Оценочная деятельность как объект правового регулирования предполагает собой, с одной стороны, услугу оценщика - независимого специалиста по определению рыночной стоимости, с другой стороны - правовой фактор, определяющий цену объекта оценки для целей, определенных в договоре оценки. Юридический факт - это факт настоящей действительности, с которым имеющиеся законы, а также правовые акты объединяют перемен, возникновение либо завершение правоотношений.

Экспертное установление цены имущества необходимо во многих ситуациях хозяйственного оборота, а также отчет о цене, составленный специалистом-оценщиком, обязан иметь доказательственную ценность. В целях упорядочения работы специалистов-оценщиков и установления их правового статуса был установлен несколько законов и иных нормативных актов, стабилизирующих их оценочную работу.

В третьей статье закона «Об оценочной деятельности в РФ» рыночная стоимость определяется как более возможная цена, согласно которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в конкурентноспособной сфере, когда стороны сделки располагают целыми необходимыми данными, а цена сделки не отображает какого-либо чрезмерного фактора.

Актуальность выпускной квалификационной работы заключается в том, что оценка рыночной недвижимости рассматривается как один из элементов результативного управления собственность. Со временем в России с формированием класса владельцев недвижимости возникает вопрос ее результативного применения, а также в соответствии с этим появляется необходимость в услугах оценщика. В данной выпускной квалификационной работе под объектом понимается рынок жилой недвижимости. Изучение оценки рынка недвижимости и сбор информации это предмет моей выпускной квалификационной работы.

Цель выпускной квалификационной работы – определение рыночной недвижимости и реализация методики оценки рыночной недвижимости на практике.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи: Исследовать теоретическую основу оценки рыночной недвижимости; Дать характеристику объекту оценки и его окружению; Обосновать рыночную стоимость объекта оценки с применением сравнительного подхода; Сделать выводы о полученной стоимости.

Исходя из поставленной задачи структура выпускной квалификационной работы следующая:

В теоретической части представлено понятие оценка рыночной недвижимости, выявлены характерные черты данной оценки рыночной недвижимости, предоставлены первоосновные свойства объекта, рассмотрены определения определяющие цену имущества.

При этом в практической части совершена оценка жилой недвижимости в г.Нюрба и применен сравнительный подход к оценке.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, двух глав, заключения, библиографического списка использованной литературы.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Понятие недвижимости и этапы оценки

Разделение имущества на движимое и недвижимое приобретает собственное основание со времен римского полномочия, также известно, что недвижимое имущество считается основой, без которой невозможно наличие ни одного сформированного государства.

Недвижимое имущество – это абсолютно любое недвижимое имущество, состоящее из земли, зданий, а также из сооружений. Недвижимость считается недвижимым по их природе, либо из-за объекта, особенность которого они оформляют. Оно содержит всю материальную собственность под поверхностью территории и над ее поверхностью.

В согласовании со ст. 130 Гражданского кодекса РФ к неподвижным предметам принадлежат земельные участки, участки недр, единичные водные объекты, а также все, что связано с землей. Кроме того недвижимое имущество содержит воздушные и морские суда, которые принадлежат государственной регистрации. Также недвижимое имущество способно содержать в себе другое имущество, значимым показателем которого, с юридической точки зрения, регистрация прав считается обязательной [1].

Право собственности обозначает реализация владельцем совокупности прав, в том числе и прав на владение, распоряжение, а также использование имуществом. Собственник имеет право совершать, по собственному усмотрению, абсолютно любые действия, но не противоречащие закону , а также другим правовым актам и т.д.[2].

Оценка стоимости недвижимости в основном ведется с позиции трех главных подходов:

- затратного;
- сравнительного;
- доходного.

Затратный подход базируется в теории, что рассудительный инвестор не станет оплачивать за недвижимое имущество больше той суммы, которую ему

обойдется подобного участка и постройка сооружения, подобного по потребительским свойствам.

Сравнительный подход базируется в теории, что любой рассудительный потребитель не станет оплачивать за объект больше той суммы, которую он спокойно может купить подобную на абсолютно открытом рынке.

Доходный подход базируется в теории, что любой рассудительный потребитель не станет оплачивать за недвижимость больше той суммы, которую оцененное имущество в перспективе даст чистый доход, скорректированного на вкладывательный риск.[5]

Таким образом, результаты изучения материала показали, что оценку недвижимости подразумевает оценку как безусловных имущественных прав, также и частичных имущественных прав, образующихся при продаже/сдаче в аренду, а также в оценке недвижимости существует три подхода: затратный, сравнительный и доходный.

1.2. Подходы и методы оценки недвижимости

Затратный подход к оценке

Затратный подход – это комплекс способов оценки стоимости объектов оценки, основанных в установлении расходов, требуемых для воспроизводства либо смены объекта оценки, с учетом износа. Она базируется в теории, что цена постройки объекта совместно с рыночной ценой земельного участка, на котором находится данный объект. При применении затратного подхода также подразумевается, что общая цена постройки объекта равна рыночной стоимости данного объекта.

Такого рода подход к оценке способен привести к объективным результатам, если имеется возможность оценить цену и износ объекта .

Затратный подход демонстрирует оценку восстановительную цену сооружения за вычетом амортизации, повышенной на цене земельного участка.

Еще одна особенность затратного подхода – это потребность разделения определений «восстановительная стоимость» и «стоимость воспроизводства».

Восстановительная стоимость обусловливается расходам в текущих стоимостях в постройке объекта, имеющего эквивалентную продуктивность с расчетной, но построенного в новейшем строительном стиле, с применением нынешних материалов и оснащения.

Стоимость воспроизводства обусловливается расходам в текущих стоимостях в постройке оцениваемого объекта с этим же новейшим стилем. В данном случае отражается тот же нравственный износ и те же недочеты строительных решений, которые были в оцениваемом объекте.

Таким образом, расходы на замену проявляются в расходах создании аналогичного объекта, а расходы на замену – в расходах в формировании объекта-аналога. Какую из этих величин взять для определения цены оцениваемого объекта, специалист-оценщик сам решает возможность осуществления того или другого способа расчета.

Затратный подход применяется для налогообложения персонального имущества либо изъятия недвижимого имущества.

Осуществление стоимостного подхода к оценке недвижимости содержит в себе 5 этапов:

1. Обусловливается цена земельного участка, на котором находится объект недвижимости.

2.Рассчитывается восстановительная цена либо восстановительная стоимость объекта недвижимости.

3. Рассчитывает все разновидности износа объекта недвижимости.

4. Общий износ имущества вычитается с цены его воспроизводства либо замены.

5. Общая цена объекта недвижимости, а также земельного участка рассчитывается путем суммирования данных величин.

Износ – это снижение цены объекта недвижимости по разным обстоятельствам. При стоимостном раскладе износ применяется для учета отличий в свойствах новейшего объекта недвижимости и по сути оцениваемого объекта недвижимости. Есть 3 вида износа: физический, функциональный и внешний.

Физический. Он отображает перемены физический свойств объекта недвижимости. У физического износа есть 2 вида: 1 вид появляется под влиянием рабочих условий, а 2 вид появляется под влиянием природных условий.

Способы расчета физического износа зданий: экспертный, стоимостный, бухгалтерский и способ расчета времени работы сооружения [7].

Отношение между износом и разрывом, ценой замены, эффектным возрастом, а также стандартным финансовым сроком работы проявляется соотношением.

$$И / ВС = ЭВ / ССф.ж. \quad (1)$$

где И - износ;

ВС - восстановительная стоимость;

ЭВ - эффективный возраст;

ССф.ж. - стандартный срок финансовой жизни.

Эта формула выражает процент износа от восстановительной стоимости.

Многофункциональный износ объекта.

Многофункциональное устаревание обозначает то, что объект не соответствует прогрессивным эталонам его многофункциональной полезности. Он способен выражаться в старой архитектуре сооружения, в удобстве его распланировки, объема, технического предоставления и т.п.

Непрерывный многофункциональный износ принадлежит к уменьшению цены сооружения за счет условий, связанных с высококачественными чертами сооружения. При этом еще может быть как избыток, так и минус качеств сооружения. К примеру, на рынке аренды 2-х

комнатные жилплощади пользуются огромным спросом, по сравнению с другими. Сумма этого износа рассчитывается как сумма арендных издержек при сдаче данных жилплощади в аренду, характерный для этого вида. Таким образом, размер неустранимого многофункционального износа обусловливается капитализацией рентного убытка.

Внешний износ – это сокращение цены сооружения из-за негативных перемен его внешней среды, спровоцированного или финансовыми, или общественно-политическими, или другими внешними условиями. Факторами внешнего износа могут быть, к примеру, общее снижение площади, на которой находится объект.

Главным преимуществом затратного подхода, определяющим его большую популярность среди практикующих оценщиков, является его пригодность для более или менее надежной оценки объектов недвижимости на низкоактивных рынках. Отсутствие информации о сделках в ряде случаев ограничивает практическое применение метода прямого сравнения продаж и метода выручки. В этих условиях затратный подход к оценке недвижимости, основанный на солидной бюджетной и нормативной базе отечественного строительства, может дать надежные результаты оценки недвижимости.

Доходный подход к оценке

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемого дохода от использования объекта оценки.

Доходный подход основан на принципе ожидания, который гласит, что стоимость объекта оценки определяется суммой будущих выгод его владельца. Доходный подход предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают доходообразующий объект оценки с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект инвестирования с целью получения соответствующего дохода в будущем.

Этот подход к оценке недвижимости включает в себя два метода: капитализацию дохода и дисконтированный денежный поток.

Подход к капитализации доходов

Метод капитализации выручки заключается в расчете приведенной стоимости будущих доходов, полученных от использования объекта. Доходы от использования имущества и доходы от его перепродажи капитализируются до приведенной стоимости, которая будет представлять собой рыночную стоимость имущества. Этот метод оценки используется, когда будущий поток доходов является стабильным. Формула, используемая для определения стоимости объекта, имеет вид:

$$V = ЧОД / R \quad (2)$$

где V - стоимость оцениваемого объекта

ЧОД - чистый операционный;

R - коэффициент капитализации.

Способ дисконтирования денежных потоков

Дисконтирование будущих доходов - это метод, используемый для оценки прибыльных объектов недвижимости как приведенной стоимости ожидаемых будущих выгод от владения объектом.

Она применяется при условии, что доход, получаемый от объекта, не будет постоянным во времени; она учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, снижение), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе его владения.

Метод дисконтирования будущих доходов предполагает прогнозирование величины чистого операционного дохода за определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости на конец этого периода, а затем расчет и суммирование текущих значений всех будущих доходов с использованием функций сложного процента и с использованием специального коэффициента, отражающего риск, сопровождающий инвестиции в этот объект недвижимости.

Формула сложного процента

$$П = I0\ (1 + E)T \quad (3)$$

где П - предполагаемая величина прибыли от реализации проекта, которую надеются получить инициаторы проекта;

I0 - величина исходного капитала;

Т - продолжительность жизненного цикла проекта, характеризующая время, необходимое для его реализации;

Е - предполагаемая норма доходности проекта в реальных пределах, устраивающих инициаторов.

Расчет денежного потока для каждого прогнозируемого года. Расчет денежного потока за каждый прогнозируемый год основывается на анализе данных по оцениваемому объекту и территориальному рынку недвижимости. При оценке недвижимости с использованием метода дисконтирования денежных потоков рассчитываются несколько видов дохода от объекта недвижимости:

- потенциальный валовой доход;
- фактический валовой доход;
- чистый операционный доход;
- денежный поток до налогообложения;
- денежный поток после уплаты налогов.

Денежный поток после уплаты налогов - это денежный поток до уплаты налогов за вычетом платежей собственника недвижимости по подоходному налогу.

Дисконтированный денежный поток. Поскольку денежные потоки и сторнирование были рассчитаны для соответствующих лет прогнозного периода, они должны быть доведены до даты оценки или дисконтированы для определения рыночной стоимости объекта недвижимости.

Расчет рыночной стоимости как суммы дисконтированных денежных потоков. Стоимость объекта недвижимости рассчитывается методом DDP по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^{n} \frac{D_t}{(1+r)^t} + \frac{PV_{rev}}{(1+r)^n} \quad (4)$$

где PV - текущая стоимость;

Dt - денежный поток периода t;

r - ставка дисконтирования денежного потока периода t;

PV_{rev} - стоимость реверсии;

n - длительность прогнозного периода, лет.

Стоимость реверсирования должна быть дисконтирована и добавлена к сумме текущих значений денежного потока.

Таким образом, стоимость объекта недвижимости равна сумме текущей стоимости прогнозируемых денежных потоков и текущей стоимости остаточной стоимости.

Доходный подход является наиболее информативным и, следовательно, наиболее надежным подходом к оценке нежилой недвижимости в России. Кроме того, доходный подход, несмотря на свою сложность, является наиболее мощным и гибким инструментом оценки, способным решать проблемы не только в сфере недвижимости, но и в других сферах.

При оценке стоимости объекта недвижимости с использованием доходных методов следует учитывать, что рыночная стоимость зависит от текущей стоимости не любого из возможных видов использования, а только от наиболее эффективного использования объекта. Поэтому при решении задачи нахождения текущей стоимости необходимо определить цену аренды помещений при различных способах функционирования объектов недвижимости. Оценщик должен выполнить полный комплекс работ по аренде однотипных помещений в различных функционально-технических условиях с учетом затрат на капитальный ремонт и содержание объекта коммунальных услуг, содержание управленческого персонала, рекламу, маркетинг и многое другое. Также необходимо учитывать денежные

отчисления на приобретение или строительство нового объекта в будущем взамен изношенного. Все денежные потоки рассматриваются с учетом их стоимости с течением времени и риска неполучения прогнозируемой суммы дохода. Ставки дисконтирования в доходном подходе играют роль целевой доходности инвестиций в недвижимость. То есть задача определения цены объекта решается на основе анализа безубыточности и обеспечения целевой прибыли [9].

Сравнительный подход к оценке

Основным принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не будет платить за конкретное имущество больше, чем стоило бы приобрести другое аналогичное имущество с аналогичной полезностью.

Он предполагает наличие информации о последних транзакциях. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты недвижимости, которые были проданы недавно, и сравнивает их с оцениваемым объектом. Для применения сравнительного подхода необходимо иметь развитый рынок недвижимости. Если рынок недостаточно развит, то применение такого подхода становится нецелесообразным.

В рамках сравнительного подхода к оценке можно выделить два метода:

- метод сравнения продаж;
- метод валовой арендной платы.

Метод сравнения продаж является основным методом, а метод валовой ренты частным случаем метода сравнения продаж.

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж основан на информации о последних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена

следующим образом:

$$V_{PC}=\sum_{i}^{K}\alpha_i\times V_{PCi},\qquad(5)$$

где Vpc - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода сравнения продаж;

K - количество аналогов;

PCi - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i-го объекта-аналога;

αi - вклад i-го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_{i}^{K}\alpha_i=1.\qquad(6)$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi}=P_i+\sum_{j}^{N}D_{Pij},\qquad(7)$$

где Pi - цена i-го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

Pij - значение корректировки цены i-го объекта-аналога по j-тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Исходной предпосылкой для применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточное развитие этого рынка, а также тот факт, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным или имеет исключительные преимущества или обременения, которые не отражают общего состояния рынка, делают такой

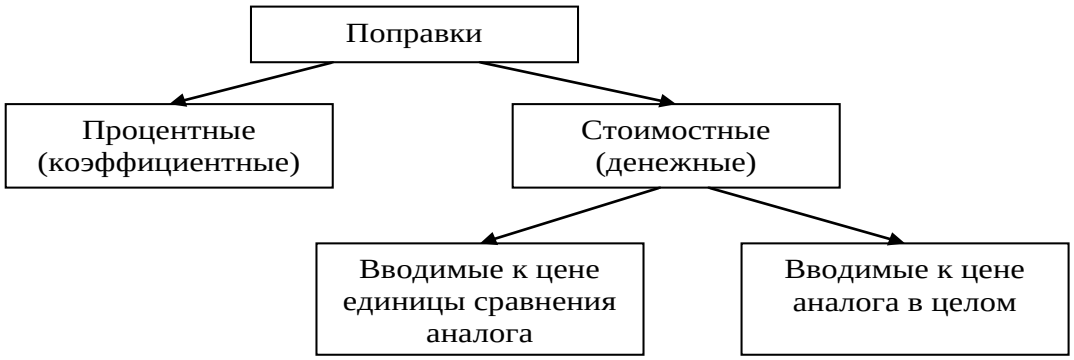
подход непрактичным.

Классификация и сущность поправок.

Классификация вносимых поправок основана на учете различных способов расчета и внесения корректировок на различия между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, что показано на рисунке 1.

Рис. 1

Классификация поправок



Процентные корректировки производятся путем умножения продажной цены аналогового объекта или единицы его сравнения на коэффициент, отражающий степень различия характеристик аналогового объекта и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога с последней уплаченной ценой, то коэффициент умножения, если хуже - коэффициент уменьшения.

Процентные корректировки могут включать, например, корректировки местоположения, износа и времени продажи.

Расчет и внесение поправок.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, в том числе следующие:

- методы парных продаж;
- экспертный метод;
- статистические методы.

Метод парных продаж.

Парные продажи - это продажи двух объектов, которые практически

идентичны, за исключением одного параметра. Это тот параметр, который должен оценить оценщик, чтобы сделать правильную коррекцию. Этот метод используется, когда есть возможность выбрать парные продажи, что часто бывает очень сложно.

Экспертный метод расчета и коррекции основан на субъективном мнении эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Обычно вносятся процентные корректировки.

Экспертный метод расчета и внесения корректировок обычно используется, когда нет возможности рассчитать достаточно точные денежные корректировки, но есть рыночная информация о процентных разницах.

Статистические методы.

Суть статистических методов заключается в проведении корреляционно-регрессионного анализа, который подразумевает достоверную формализацию взаимосвязи между изменением цен на недвижимость и изменением каких-либо ее характеристик. Этот метод довольно трудоемкий.

Последовательность корректировок и получение скорректированного результата:

1. Процентные корректировки всегда делаются первыми - для каждого предыдущего, уже скорректированного значения сопоставимой цены продажи.

2. Вносятся денежные поправки, последовательность которых не имеет значения.

Если скорректированные цены отличаются для всех сравниваемых товаров, то результирующие значения должны быть сопоставлены. В связи с этим сформулировано следующее правило выбора значений скорректированных отпускных цен: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается конечная скорректированная отпускная цена сопоставимого объекта, для которого производится минимальная или абсолютная суммарная корректировка стоимости или количественная

корректировка.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ расчетов, выполненных с целью получения конечной стоимости оцениваемого объекта. В этом случае вы должны:

1. Внимательно проверьте данные, используемые для расчета сопоставимых продаж, и их скорректированные значения.

2. Координируйте скорректированные значения сопоставимых продаж, рассчитывая средневзвешенное (среднее арифметическое) значение [6].

Наибольший вес присваивается скорректированным значениям цен тех выбранных аналогов, к которым было внесено меньшее количество и объем корректировок. Иными словами, наибольший вес при утверждении результатов корректировок будут иметь аналоги, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом.

Средневзвешенное значение, рассчитанное оценщиком, в большинстве случаев будет представлять собой окончательную вероятную цену продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в пределах допустимых пределов в каждом конкретном случае.

Метод валовой арендной платы

Этот метод можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Она основана на объективном предположении, что существует прямая зависимость между ценой продажи недвижимости и соответствующим доходом от сдачи ее в аренду. Это соотношение измеряется валовым мультипликатором арендной платы (GRM) как отношение цены продажи к доходу от аренды. Метод валовой арендной платы применяется для оценки доходной недвижимости, которая широко продается на рынке.

Валовой мультипликатор арендной платы (GRM) - это отношение цены продажи либо к потенциальному валовому доходу (PVD), либо к фактическому валовому доходу (DVD).

Вероятная цена продажи оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$Ц_{ОБ} = ПВД_{ОБ} \cdot ВРМ_{А} = ПВДоб_{0} \cdot \left[\sum_{i=1}^{m} (Ц_{i\text{-}А} / ПВД_{i\text{-}А}) \right] / m \quad (8)$$

где Цоб - вероятная цена продажи оцениваемого объекта;

ПВДоб - валовой доход от оцениваемого объекта;

ВРМа - усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;

Ціа - цена продажи і-го сопоставимого аналога;

ПВДіа - потенциальный валовой доход і-го сопоставимого аналога;

m - количество отобранных аналогов.

Метод довольно прост, но имеет следующие недостатки:

– может использоваться только на развитом и активном рынке недвижимости;

– не в полной мере учитывает разницу в рисках или нормах доходности капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;

– он также не учитывает вероятную разницу в чистом операционном доходе сравниваемых объектов.

Методы определения рыночной стоимости земельного участка

В соответствии с "Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков", утвержденными приказом Минсельхоза России от 06.03.2002 № 568-Р в ред. приказ Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 31.07.2002 № 2314-Р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются следующие методы оценки [3]:

Таблица 2

Перечень методов оценки земельных участков

Подход к оценке	Методы оценки земельных участков в рамках подхода
Затратный	Элементы подхода используются при определении стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах остатка и выделения.
Сравнительный	– сравнения продаж, – метод выделения, – метод распределения.

Доходный	– метод капитализации земельной ренты, – метод остатка, – метод предполагаемого использования

Метод сравнения продаж заключается в определении цены земельного участка путем сравнения цен последних продаж сопоставимых земельных участков после внесения корректировок с учетом различий между ними.

Метод капитализации земельной ренты заключается в капитализации доходов, полученных от арендных платежей. Этот метод трудно использовать в российских условиях из-за отсутствия рынка аренды земли.

Метод картографирования заключается в разделении общей цены реализации сопоставимого комплекса, включающего имущество и землю, на две составляющие - цену зданий и цену земли. Более того, эксперт-оценщик сначала оценивает стоимость здания и других сооружений, расположенных на данном участке, а затем вычитает стоимость зданий и сооружений из общей стоимости имущественного комплекса и получает стоимость земельного участка.

Метод застройки земельного участка применяется тогда, когда необходимо определить стоимость участка, пригодного для деления на отдельные индивидуальные участки.

«Балансовый» метод отличается от метода капитализации земельной ренты только тем, что капитализируемый доход рассчитывается исходя из доли прибыли, полученной с учетом наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка и построенного на нем объекта недвижимости. В данном случае мы имеем в виду долю прибыли, приходящуюся на земельный участок.

В целом предложенная методика расчета рыночной стоимости права аренды складского помещения с годовой оплатой будет описываться формулой:

$$РС\ пр.\ ар.\ ЗУ = ЗР \times \{[1-1/(1+i)n\ ] / i\ \} \quad (9)$$

Где РС пр. ар. ЗУ - рыночная стоимость права аренды ЗУ,

ЗР - стоимость аннуитетных земельных рент за земельный участок, на оставшийся период аренды по договору аренды ЗУ составляющая разницу между ЧОД ед. об. недв. и ЧОД улучш. - ставка капитализации для земельного участка - период дисконтирования.

При оценке земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав.

– Полная собственность - возможность совершать любые действия, не запрещенные законом, с земельными участками, свободными от арендаторов.

– При оценке имущественных прав необходимо четко различать три составляющие этого права-владение, пользование и распоряжение. К первым двум правам собственности и пользованию также относятся вещные права - право пожизненного наследуемого владения землей; право постоянного пользования; сервитуты.

– Право аренды - возможность владеть земельным участком на основании конкретного договора аренды [4].

Таким образом, сравнительный подход основывается на сравнении с ценами, уплаченными за объекты, подобные оцениваемому; доходный подход соотносит стоимость оцениваемой недвижимости с текущей стоимостью доходов, получаемых от подобных объектов, а стоимость недвижимости определяется затратами на создание объекта, подобного оцениваемому.

1.3. ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

В процессе оценки могут использоваться различные методы, но решение об относительной значимости стоимостных показателей, полученных на основе различных методов, должно определяться аргументированным суждением оценщика, которое формируется путем взвешивания значений, определенных с использованием двух или более методов.

Решение о том, каким оценкам следует придать больший вес и как каждый метод должен быть сопоставлен с другими, является ключевым на

заключительном этапе процесса оценки.

Существует два основных метода взвешивания:

- математический метод взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Математический метод взвешивания использует процентное взвешивание.

При субъективном взвешивании цель та же, что и при математическом методе взвешивания, цель состоит в достижении одного оценочного значения, но этот подход не использует процентное взвешивание. Оценочное заключение основывается на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных при обосновании каждого метода. На первый план выходят профессиональный опыт и суждения оценщика.

В целом, подводя итоги, можно сказать, что оценки недвижимости требует индивидуального подхода в каждом конкретном случае. На стоимость недвижимости влияют многие факторы. Оценщику нужны навыки и понимание рыночной ситуации. Для каждого конкретного случая и каждого вида стоимости различные подходы и методы будут иметь более высокие приоритеты, что и должен определить оценщик.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА Г. НЮРБА

2.1 описание характеристик оцениваемого земельного участка и его местоположения

Нюрба - это стабильно развивающийся город. Объем рынка недвижимости постоянно растет, растет и рынок земельных участков. Покупка земельного участка остается выгодным вложением средств.

Объектом оценки являются земельные участки общей площадью 3008 м2., расположенные в г.Нюрба на территории кадастровых кварталов: 14:21:130002:1914; 14:21:130002:3. Описание земельных участков, входящих в состав оцениваемого объекта приведено ниже в таблице 2.

Таблица 2

Описание земельных участков

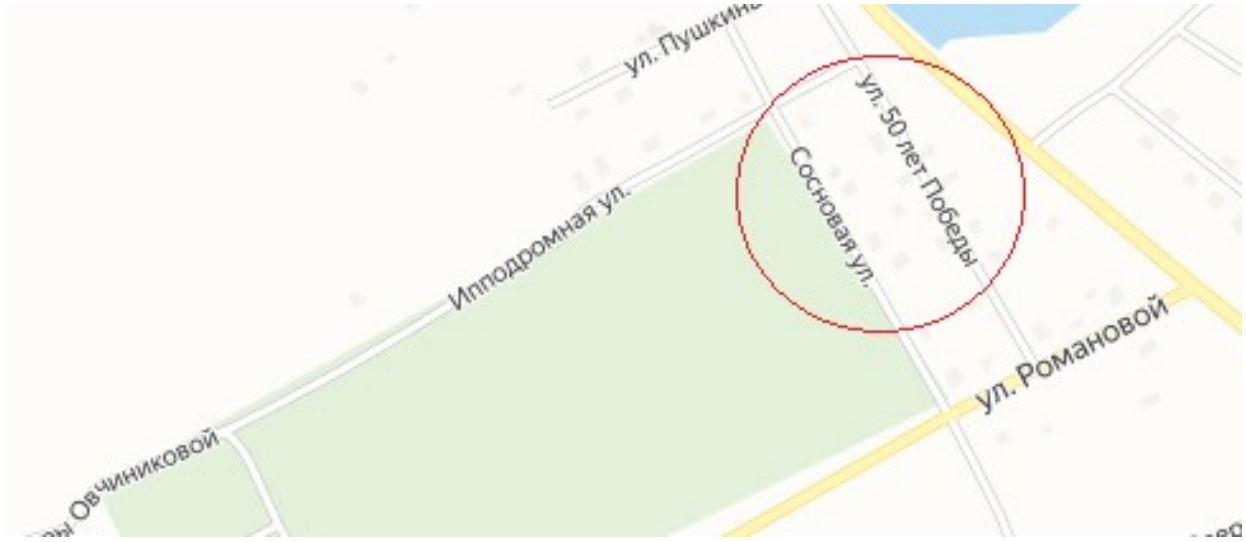
Наименование	Показатель
Земельный участок №1	
Местоположение участка	Установлено относительно ориентира индивидуальный жилой дом, расположенного в границах участка, адрес ориентира: г.Нюрба, ул. 50 лет Победы, д. 6
Кадастровый номер участка	14:21:130002:1914
Площадь участка	1500,0 кв. м.
Площадь жилого дома	62 кв. м.
Категория земель	Земли поселений
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации индивидуального жилого дома
Застроенность окружения	Жилая застройка
Водные ресурсы	Не более 500 м. (5-10 мин. пешком)
Экологическое состояние	Удовлетворительное
Инженерные сети и коммуникации	Водопровод общественный
Улучшения участка	Нет
Оцениваемые права на земельный участок	Нет
Собственник земельного участка	Васильев Иван Владимирович
Реквизиты собственника	40101810045250010041

Наименование	Показатель
Земельный участок №2	
Местоположение участка	Установлено относительно ориентира индивидуальный жилой дом, расположенного в границах участка, адрес ориентира: г.Нюрба, ул. Сосновая, д. 3
Кадастровый номер участка	14:21:130002:3
Площадь участка	1508,0 кв. м.
Площадь жилого дома	69 кв. м.
Категория земель	Земли поселений
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации индивидуального жилого дома
Застроенность окружения	Жилая застройка
Водные ресурсы	Не более 500 м. (5-10 мин. пешком)
Экологическое состояние	Удовлетворительное
Инженерные сети и коммуникации	Водопровод общественный
Улучшения участка	Нет
Оцениваемые права на земельный участок	Нет
Собственник земельного участка	Максимова Мария Даниловна
Реквизиты собственника	40817810449475031063

Предполагаемые земельные участки расположены в г.Нюрба, что показано на рисунке 2.

Рис.2

Местоположение оцениваемого земельного участка



Интенсивность движения в районе оцениваемого объекта невысока. Предусмотрен въезд пожарных и медицинского персонала. Есть возможность подключения к инженерным коммуникациям. Состояние окружающей территории является удовлетворительным. В районе расположения земельных участков активно развиваются жилые застройки домов с соответствующей

социальной инфраструктурой. Ближайшая остановка общественного транспорта находится примерно в 500 метрах (5-10 мин. пешком) от места нахождения оцениваемого объекта. В целом, расположение объекта оценки можно считать благоприятным для жилья с соответствующей инфраструктурой.

Итак, из всего вышесказанного можно сделать следующий вывод: оцениваемые объекты недвижимости, являются достаточно привлекательными для потенциальных покупателей. Так как они расположены в удобном месте, с развитой инфраструктурой.

2.2 организационная схема проведения оценки рыночной стоимости и определение рыночной стоимости земельного участка

Оценка недвижимости - это сложный и трудоемкий процесс, состоящий из нескольких этапов и стадий. Его можно представить в виде следующей схемы - рисунок 3.

Рис.3

Этапы и стадии оценки недвижимости



Определение проблемы

Идентификация объекта недвижимости. При идентификации объекта недвижимости указываются его наименование, инвентарный номер, местонахождение, а также другие сведения и фактические характеристики.

Определение предмета оценки. Наиболее важным моментом при оценке объекта недвижимости является определение предмета оценки, т. е. то, что подлежит оценке - это вся совокупность имущественных прав на недвижимое имущество или некоторые имущественные права.

Определение даты проведения оценки. Дата оценки - это время, в которое выполняется оценка. Дата оценки земельного участка, как правило, не должна быть позднее даты его последнего осмотра оценщиком.

Со временем стоимость объектов недвижимости меняется. Например,

существуют сезонные колебания цен на недвижимость в зависимости от времени года. Более того, изменения за короткий промежуток времени могут быть значительными. В связи с этим необходимо установить дату оценки с самого начала. Это может быть дата его проверки, дата судебного разбирательства, связанного с разделом имущественного комплекса, и т.д.

Дата оценки объекта также важна при использовании сравнительного подхода к оценке, когда стоимость оцениваемого объекта сравнивается с данными сопоставимых сделок. Используя данные о сопоставимых объектах, важно знать дату их оценки. Если оценка объекта недвижимости производится в связи с судебным разбирательством, например, в связи с неплатежеспособностью предприятия, то дата оценки может быть определена судом.

Формулировка цели и функции оценки. Определение цели оценки - это очень важный этап. Цель оценки определяет выбор ее методологии. Неверно сформулированная цель оценки приводит к использованию неадекватной методологии оценки и ошибочному результату. Поэтому в отчете об оценке должно быть указано, что эта оценка действительна только для целей, указанных в настоящем отчете. Использование полученных результатов для других целей неверно. Например, методы оценки объекта недвижимости для целей налогообложения имущества отличаются от методов, используемых для его оценки при ликвидации [8].

Функция оценки - это сфера ее последующего использования. Например, оценка необходима для того, чтобы помочь продавцу или покупателю определить цену объекта недвижимости. Когда мы формулируем функцию оценки, мы отвечаем на вопрос, почему оценка необходима. Оценка может быть произведена для целей налогообложения, страхования, кредитования, купли-продажи, аренды, ликвидации и т.д.

Определение вида затрат. В настоящее время существует пять основных видов стоимости недвижимости: рыночная стоимость, инвестиционная стоимость, ликвидационная стоимость и кадастровая стоимость.

Ознакомление клиента с ограничительными условиями. На первом этапе оценки заказчик должен быть проинформирован об основных ограничительных условиях, которые сопровождают оценку объекта недвижимости. Они сформулированы таким образом, чтобы защитить интересы заказчика и оценщика. При необходимости некоторые из них должны быть отражены в отчете об оценке, чтобы в дальнейшем избежать конфликтов между заказчиком и экспертом-оценщиком.

Предварительный осмотр объекта. На этом этапе оценки объект предварительно осматривается и эксперт знакомится с заказчиком. Лучше всего провести предварительный осмотр объекта с одним из опытных представителей заказчика, чтобы попытаться узнать больше о предыстории развития объекта. На этом этапе необходимо познакомиться и обменяться телефонными номерами с представителями заказчика, которые могут помочь эксперту-оценщику в сборе исходных данных для проведения оценки. При необходимости все они смогут принять участие в экспресс-опросе для получения информации.

На данном этапе оценки важно определить представителя заказчика, который сформулирует задачу, подпишет договор оценки, примет отчет и предоставит исходную информацию. Также важно определить эксперта-оценщика, ответственного за подготовку и представление отчета заявителю.

Определение источника информации и его источников. На этом этапе необходимо определить типы данных, используемых для оценки, а также их источники.

После того как вы определили типы данных, необходимых для оценки, важно определить источники данных. Это могут быть управленческие услуги заказчика, специальные периодические издания, государственные учреждения, Специальная справочная литература, а также коллеги эксперта-оценщика. При заключении договора оценки объектов недвижимости необходимо указать состав документов, которые заказчик должен представить эксперту-оценщику к определенному сроку, чтобы он мог приступить к оценке

объекта.

Определение состава группы экспертов-оценщиков. Эксперт-оценщик, ответственный за проведение оценки, должен определить состав экспертной группы, которая будет участвовать в оценке стоимости объектов недвижимости. Небольшое свойство может быть оценено одним экспертом. Если объект большой, то для оценки нужно привлечь несколько человек - экономистов, маркетологов, технических специалистов, экологов и так далее.

Подготовка оценочного задания и календарного плана. Оценочное задание обычно подготавливается экспертом-оценщиком. Практика показывает, что заказчик, из-за отсутствия достаточных знаний в области оценки, делает это недостаточно четко. Отсутствие ясности в формулировке целей и функций оценки является основной причиной ошибок и конфликтов во взаимоотношениях между заказчиком и оценщиком. Задача оценки включает в себя следующее:

- имя заказчика;
- имя эксперта-оценщика;
- предмет оценки;
- дату оценки;
- цель и функцию оценки;
- применяемый стандарт стоимости;
- календарный план;
- особые условия.

Состав задач оценки, перечисленных выше, является приблизительным. В каждом конкретном случае эксперт-оценщик определяет состав оценочной задачи исходя из специфических особенностей объекта оценки.

В процессе оценки могут возникать отклонения от поставленной задачи или дополнения к ней. Эти случаи фиксируются экспертом-оценщиком в отчетах перед заказчиком. Копии этих докладов прилагаются к отчету об оценке.

При разработке задачи оценки важно определить предмет оценки, т. е.

что именно оценивается-вид стоимости объекта или характер имущественных прав.

Задача оценки должна быть приложена к отчету об оценке. Разработка и подписание заказчиком и экспертом-оценщиком детального графика оценки является важным этапом, организующим стороны к целенаправленной работе. Продолжительность оценки объекта недвижимости зависит от размера объекта. В среднем продолжительность оценки недвижимости составляет 2-3 недели. Однако при работе с крупными объектами продолжительность оценки может быть значительно больше.

Подготовка и подписание договора оценки. Процесс подготовки и подписания договора оценки имеет свои особенности, которые определяются субъектом и объектом оценки, возможностями заказчика и квалификацией эксперта-оценщика. В приложении в приводится вариант договора оценки недвижимого имущества.

Оплата услуг эксперта-оценщика. Основанием для определения размера оплаты услуг эксперта-оценщика может быть фиксированная цена или почасовая оплата. Фиксированная цена определяется исходя из величины фиксированного процента от балансовой стоимости объекта недвижимости. Это значение обычно составляет до 10%. Фиксированная цена не влияет на результаты оценки недвижимости и может быть использована в качестве основы для оплаты услуг эксперта-оценщика.

Если эксперт-оценщик обязан явиться в суд в качестве независимого эксперта после проведения оценки, например, во время судебного заседания, то оплата его услуг должна быть почасовой, независимо от исхода судебного разбирательства. Размер платы за услуги эксперта-оценщика зависит от многих факторов, в том числе от сложности и масштаба объекта оценки, опыта, имиджа и квалификации оценщика, финансовых возможностей заказчика.

Подготовив проект договора оценки недвижимости, эксперт-оценщик представляет его заказчику для ознакомления. Задание по оценке прилагается

в качестве приложения к соглашению.

Оценка земельного участка

Дата оценки земельного участка, как правило, не должна быть позднее даты его последнего осмотра оценщиком.

При проведении оценки оценщик должен использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке, в качестве документа, содержащего научно обоснованную информацию. Объем информации, используемой при оценке, выбор источников информации и порядок ее использования определяются оценщиком.

Оценщик должен использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик имеет право самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках каждого из подходов к оценке. При этом учитывается объем и достоверность рыночной информации, доступной для использования того или иного метода.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельного участка используется метод сравнения продаж, метод распределения, метод распределения капитализации земельной ренты, метод остатка, метод целевого использования.

Сравнительный подход основан на методе сравнения продаж, методе распределения и методе распределения. Доходный подход основан на методе капитализации земельной ренты, методе баланса и методе целевого использования. Элементы затратного подхода для расчета затрат на воспроизводство или замену земельных улучшений используются в методе остатка и методе распределения.

В этом случае для оценки рыночной стоимости земельного участка будут использоваться четыре метода: метод прямого сравнения продаж, метод распределения, балансовый метод и данные о кадастровой стоимости земельного участка.

Согласование результатов

Для согласования результатов, полученных различными методами,

необходимо придать вес каждому из методов оценки, определить преимущества и недостатки каждого метода, а также проанализировать все полученные результаты. Необходимо сравнить и обосновать правильность выбранных оценок… Существует целый ряд методов расчета весовых коэффициентов, и в каждом конкретном случае оценщик выбирает один из методов обобщения результатов оценки. При утверждении результатов оценки применяется метод ранжированной оценки стоимостных критериев. В результате утверждения результатов мы получаем окончательную стоимость оцениваемого земельного участка [10].

Содержание доклада об оценке

Результаты оценки должны быть представлены в виде письменного отчета об оценке.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиком с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Все материалы отчета об оценке должны быть направлены на обоснование рыночной стоимости земельного участка. Избегайте включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

В отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка рекомендуется включать:

- описание земельного участка, включая целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, права других физических лиц на земельный участок, раздел имущественных прав на земельный участок;
- описание зданий, сооружений, сооружений, объектов инженерной инфраструктуры в пределах земельного участка, а также результаты операций и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка;
- фотографии земельного участка и его улучшений;
- характеристика состояния рынка земли и недвижимости;

– определение наиболее эффективного использования земельных участков.

Конечная стоимость рыночной стоимости земельного участка должна быть выражена в рублях как единая стоимость, если иное не предусмотрено договором оценки [11].

Таким образом, при определении рыночной стоимости объекта оценки обусловливается более возможная стоимость, согласно которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции.

2.3 Использование сравнительного подхода к оценке

Метод прямого сравнения продаж.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. В нем говорится, что если на рынке есть несколько подобных объектов недвижимости, то рациональный покупатель не будет платить за объект больше той суммы, которую он будет стоить при покупке другого объекта аналогичной полезности.

Этапы оценки:

1. Исследование рынка недвижимости, участником которого является оцениваемый объект.

2. Сбор и проверка данных о сопоставимых объектах.

3. Анализ и сравнение характеристик с оцениваемым объектом.

4. Поправки.

5. Согласование данных. Маркетинговые исследования проводятся для выявления тех сопоставимых продаж и объектов недвижимости, которые наиболее похожи на оцениваемую недвижимость.

Для оценки данного земельного участка с использованием сравнительного подхода необходимо выбрать аналогичные объекты, которые наиболее точно соответствуют оцениваемому земельному участку. На момент проведения оценки на рынке Нюрбы было предложено несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимыми по своим основным

экономическим, материально-техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Источником данных об объектах - 47 аналогах является электронный ресурс "Юла", из которого были взяты три объекта недвижимости, наиболее похожих на оцениваемый объект.

Эти данные проанализированы и сведены в расчетную таблицу 3.

Таблица 3

Описание объектов-аналогов, для расчета средней арендной ставки

№	Район	Адрес	Этаж	Sобщ.	Кол. Ко-т.	Цена/м2
1	р-н Бегдьеле	ул.Кэнчээри	1/1	64	1	33674
2	р-н Убоян	ул.Речников	1/1	43,4	1	41475
3	р-н Центр	ул.Ленина	1/1	70	1	35714

Для определения общей стоимости жилого дома необходимо провести согласование скорректированной цены. Сверка - это процесс взвешивания и сравнения показателей с их характеристиками. Согласование проводится в соответствии с существующими различиями между Аналогами и оцениваемым объектом.

Для согласования широко используются различные методы. В частности, суждение о стоимости объекта можно принять в результате анализа четырех показателей:

1. Среднего арифметического значения скорректированных цен. (33674+41475+35714)/3 = 36954, 33 руб/м2.

2. Модального значения.

Мода – наиболее часто встречающееся значение в числовом ряду. Могут быть взяты наиболее близкие, часто встречающиеся вместе значения.

Мо = (41475+35714)/2 = 38594, 5 руб./м2

3. Медианного значения.

Медиана – середина ранжированного ряда.

Ме = 35714 руб./м2 .

4. Скорректированные цены самого похожего на оцениваемый объект аналога. Чем меньше количество и величина поправок, тем больше аналог похож на объект оценки.

Самыми похожими на оцениваемый объект аналогами по своим характеристикам являются Аналог 1 и Аналог 3, возьмем среднюю арифметическую от их стоимости. (33674+35714)/2 = 34694 руб./м2 .

Стоимость 1 м2 жилого дома в итоге принимается как среднее арифметическое между значениями приведенных выше показателей:

(36954,33+38594,5+35714+34694)/4 = 36489, 21 руб./м2 .

Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода будет равна 36489,21*(62+69) = 4780086, 51 рублей.

Для определения итоговой величины стоимости объекта оценки используем метод средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Таким образом, из приведенного выше расчета с помощью сравнительного подхода и согласования итогового результата, конечная стоимость оцениваемого объекта-жилого дома, составила четыре миллиона семьсот восемьдесят тысяч восемьдесят шесть целых пятьдесят один рублей.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Необходимо с утверждением из положений стандартов, все методы, процедуры и методики измерения рыночной цены, если они базируются на рыночных признаках и грамотно применяются, приводят к одному и тому же выражению рыночной цены. В то же время любой способ, базирующийся на рыночных данных, согласно сути считается сравнительным. Таким образом, в соответствии с имеющимся стандартам, ограничением на применение этого либо другого метода может быть только качество данных и верное использование процедур.

В данной выпускной квалификационной работе рассматриваются понятие недвижимости, виды стоимости недвижимости, основные подходы, методы оценки недвижимости, а также проблемы, связанные с обоснованием стоимости недвижимости.

Недвижимое имущество - это физические объекты с фиксированным расположением в пространстве и все, что неразделимо сопряжено с ними как под поверхностью, так и над поверхностью земли, или все, что считается объектом обслуживания, а кроме того права, интересы и выгоды, вытекающие из права собственности на объекты.

Объект недвижимости понимается, во-первых, как предприятие в целом, как имущественный комплекс, а во-вторых, как земельный участок, неотъемлемой частью которого могут быть: здание (сооружение) или группа зданий; отдельные водные объекты, многолетние насаждения; инженерные сооружения и сети; стационарные сооружения; ландшафтный дизайн участка; элементы хозяйственного, транспортного и инженерного обеспечения; иные объекты.

Также дана характеристика оцениваемого объекта г.Нюрба.

По результатам проведенных расчетов были получены следующие результаты. Земля, полученная методом прямого сравнения продаж, составляет 4780086, 51 рублей.

Наблюдались большие расхождения в стоимости земли при использовании методом сравнения, вероятно, это связано с отсутствием полноценной, точной и полной информации о рынке земли.

Проведено согласование результатов оценки рыночной стоимости земельного участка, наименьший вес был придан методу сравнительного подхода, т.к. в нём наиболее всего возможна погрешность в результате. Обоснована его итоговая стоимость.

С учетом весовых коэффициентов конечная стоимость оцениваемого объекта-жилого дома, составила четыре миллиона семьсот восемьдесят тысяч восемьдесят шесть целых пятьдесят один рублей.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. «Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (ред. от 09.02.2009).
3. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.98 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 07.05.2009) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (принят ГД ФС РФ 16.07.1998).
4. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости / А.Н.Асаул, Г.М.Загидуллина, П.Б.Люлин, Р.М.Сиразетдинов. – М: Юрайт, 2019. – 353 с.

5. Бусов, В.И. Управление недвижимостью. Теория и практика / В.И.Бусов, А.А.Поляков. – М: Юрайт, 2016. – 228 с.
6. Грибовский, С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В.Грибовский. – М: Маросейка, 2019. – 298 с.
7. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости / Е.Н.Иванова. – М: Наука, 2016. – 225 с.
8. Комаров, С.И. Оценка объектов недвижимости / С.И.Комаров, А.А.Варламов. – М: Форум, Инфра-М, 2017. – 123 с.
9. Слюсаренко, В.А. Определение стоимости недвижимого имущества / В.А.Слюсаренко. – М: Academia, 2017. – 288 с.
10. Мурзин, А.Д. Недвижимость. Экономика, оценка и девелопмент / А.Д.Мурзин. – М: Феникс, 2018. – 384 с.
11. Марченко, А.В. Экономика и управление недвижимостью / А.В.Марченко. – М: Феникс, 2016. – 352 с.