Содержание

Введение

Исследование состояния и тенденций развития рынка недвижимости

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Оформление договора на оценку

Проведение обследования объекта оценки

Определение стоимости объекта оценки

Заключение

Список литературы

Введение

Учебная практика - одна из важнейших составляющих профессиональной подготовки студента. Учебная практика является частью основной образовательной программы среднего профессионального образования в части комплексного освоения видов профессиональной деятельности (ВПД):

Определение стоимости недвижимого имущества

Целью данной практики является углубить и закрепить знания, полученные в процессе теоретического обучения.

На период прохождения учебной практики с 16.03.2017г. по 22.03.2017г. ПМ. 04 «Определение стоимости недвижимого имущества» передо мной были поставлены следующие задачи:

▪ освоение видов работ по специальности;

▪ углубление первоначального опыта;

▪ развитие общих и профессиональных компетенций.

1. Исследование состояния и тенденций развития рынка недвижимости

За время прохождения учебной практики выбраны сведения из имеющихся источников первичной и вторичной информации загородной недвижимости московского региона Пушкинского района. Характеристика социально-экономического развития Пушкинского муниципального района Московской области.

Пушкинский район расположен к северо-востоку от г. Москвы и входит во внешний пояс пригородной зоны столицы. На севере и западе он граничит с Сергиево-посадским и Дмитровским районами, на западе - Мытищинским районом, на юге, юге-востоке и востоке с г. Королев, Ивантеевка и Щелковским районом.

Район расположен в междуречье Клязьмы и Вори. На северо-востоке текут Талица, Скалба, на северо-западе -- Яхрома. Границы района проходят по берегам Учинского, Пестовского и Пяловского водохранилищ. Такое обилие синих рек и водоёмов нашло своё отражение в гербе и флаге Пушкинского района.

Площадь района составляет 632 км2, или около 63 тыс. га. Население - 177,5 тыс.чел. На территории района расположено более 3000 предприятий машиностроительной, текстильной, деревообрабатывающей, метало-обрабатывающей и пищевой промышленности. Но, несмотря на техногенную нагрузку, район является одним из самых живописных и экологически благополучных в Подмосковье.

Существенное значение для района имеет его транзитное транспортно-географическое положение - через район проходит железнодорожная ветка Ярославского направления и федеральная автодорога М8 «Холмогоры» - основная магистраль, связывающая столицу страны с севером Европейской части России.

Пушкинский район - является единым муниципальным образованием, с 2006 года в состав района входят 10 муниципальных образований, из них семь городских поселений и три сельских поселения, которые насчитывают 88 населенных пунктов.

Все населенные пункты связаны между собой и с городом Москвой шоссейными дорогами. Основными транспортными магистралями района являются Ярославское шоссе и второе бетонное кольцо.

Город Пушкино - город районного подчинения - административный центр Пушкинского муниципального района Московской области - один из крупнейших и наиболее развитых городов Подмосковья. Расстояние от Москвы: 14 км от МКАД по железной дороге, 17 км от МКАД по Ярославскому шоссе, 30 км от центра Москвы -- Красной площади. Железнодорожная магистраль, реки Уча и Серебрянка, как своеобразные стороны, образуют здесь солидный по площади зелёный треугольник, внутри которого разместились административный и деловой центр, различные организации, магазины, банки. На месте бывших окраин расположены густонаселённые микрорайоны: Дзержинец, Серебрянка, им. И. Арманд.

Площадь территории городского поселения Пушкино - 5810 га, численность населения городского поселения Пушкино составляет 102 816 человек (58% всех жителей Пушкинского района).

Пушкинский район входит в группу хорошо освоенных хозяйственных административных территорий Московской области. Он характеризуется развитой инфраструктурой и достаточно высоким промышленным потенциалом.

В состав Пушкинского муниципального района входят:

Городское поселение Ашукино

Городское поселение Зеленоградский

Городское поселение Лесной

Городское поселение Правдинский

Городское поселение Пушкино

Городское поселение Софрино

Городское поселение Черкизово

Сельское поселение Ельдигинское

Сельское поселение Тарасовское

Сельское поселение Царёвское

Административным центром является город Пушкино, который расположен в 30 км от г. Москвы по Ярославскому направлению Московской железной дороги.

Все населенные пункты связаны между собой и с городом Москвой шоссейными дорогами.

Основными транспортными магистралями района являются Ярославское шоссе и второе бетонное кольцо.

Средняя стоимость загородных домов в Московской области за год снизилась на 2,6%. Лидеры и аутсайдеры по сравнению с мартом 2016 года остались на своих местах: самое дорогое жилье по-прежнему в Одинцовском районе, а самое дешевое - в Воскресенском, сообщается на федеральном портале "Мир квартир".

Что же касается доступных предложений, то их стоит искать в Озерском, Орехово-Зуевском и Серпуховском районах, где средняя стоимость не превышает 2,9-3,7 миллионов рублей.

Как отмечают эксперты, за год средняя стоимость загородных домовладений увеличилась в 10 районах Подмосковья из 37, наиболее заметно - на пять процентов - в Красногорском.

Худшие прогнозы относительно ситуации на элитном загородном рынке не оправдались. Тем не менее, бюджет сделок и их количество все же уменьшились. Прогнозируемой стагнации на рынке не случилось. Рынок элитной загородной недвижимости в первом полугодии был достаточно активным, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. В долларовом эквиваленте средний бюджет сделки снизился: если в прошлом году он составлял $4,4 млн, то в этом году $2,8 млн. Количество заявок также сократилось, но незначительно - всего на 5-7%. Самой яркой тенденцией первой половины 2015 года стало уменьшение продаж в высокобюджетном сегменте. Если по итогам первого полугодия в прошлом году сделок с бюджетом выше $20 млн было около шести, то с начала 2015 года всего две.

Помимо снижения спроса и цен на коттеджи риелторы отмечают и изменение их качественных характеристик. За последний год средний загородный дом для постоянного проживания стал меньше по площади и по размерам приусадебного участка. С 2015 года, по данным «Инком-Недвижимости», площадь коттеджей сократилась на 13%, площадь придомового участка уменьшилась на 8%. Так, в 2016 году средняя площадь коттеджа составляла 333,5 кв. м, в настоящий момент - 290 кв. м. Площадь придомового участка раньше составляла 19,4 сотки, в 2016-м - 17,9 сотки.

Покупатели стали более требовательны к качеству инфраструктуры, стоимости их обслуживания и ближайшему окружению коттеджных поселков. Если раньше значение придавалось лишь наличию коммуникаций, то теперь порядка 80% покупателей хотят именно центральные. Также покупатели стали обращать пристальное внимание на стоимость ежемесячной эксплуатации. Считается нормальной стоимость до 15 тыс. руб. в месяц. Раньше многие поселки заявляли стоимость эксплуатации порядка 25-30 тыс. руб. в месяц. Сегодня покупатели не готовы платить такие суммы даже за очень привлекательные объекты, такие цены им непонятны

Спрос на аренду загородного жилья в Московской области.

В феврале 2017 года лидировал спрос на дома стоимостью от 50 до 100 тыс. руб. в месяц. В этом ценовом диапазоне спрос превысил предложение в 3,83 раз и составил 41,07%. На втором месте по спросу оказались дома стоимостью до 50 тыс. руб. в месяц. В данном сегменте спрос превысил предложение в 4 раза. Максимальное предложение домов в аренду в феврале 2017 года пришлось на ценовой диапазон от 100 до 200 тыс. руб. в месяц - 35%.В феврале 2017 года больше всего загородных домов в аренду предлагалось на расстоянии 10-19 км (32,04%), на втором месте оказалось предложение домов, расположенных на расстоянии 20-29 км от МКАД (25,41%).Максимальное предложение загородных домов в аренду в феврале 2017 года пришлось на западное направление (35,91%), минимальное предложение коттеджей в аренду наблюдалось на востоке области (3,87%).Средняя стоимость найма загородных домов на разных направлениях Московской области в феврале 2017 года составила:

юго-восток - 96,8 тыс. руб. в мес.;

юг - 106,5 тыс. руб. в мес.;

северо-запад - 142,8 тыс. руб. в мес.;

восток - 144,9 тыс. руб. в мес.;

северо-восток - 148,7 тыс. руб. в мес.;

юго-запад - 153,5 тыс. руб. в мес.;

север - 161 тыс. руб. в мес.;

запад - 244,7 тыс. руб. в мес.

Как отмечают аналитики «Метриум Групп», преобладающее число экспонируемых коттеджей и УСП (участков с подрядом) было сосредоточено в поселках, расположенных на расстоянии 21-30 км от МКАД (65%, + 1 п.п. за квартал). Доля домовладений в проектах в пределах 11-20 км составила 29% (+2 п.п.). Существенно меньше объем предложения в комплексах, удаленных на 31-35 км от кольцевой дороги (5%), а также расположенных в ближнем поясе Подмосковья (1%). Соответствующие доли сократились за квартал на 2 п.п. и 1 п.п.

В структуре предложения по классам первенство по-прежнему принадлежит элитному сегменту (59%), доля которого за квартал сократилась на 1 п.п. На втором месте бизнес-класс, занимающий почти треть рынка (32%, +1 п.п.). На комфорт-класс приходится 9% предложения. В распределении по направлениям изменение долей сегментов также не превысило 1-3%.

Земельные участки в Пушкинском районе имеют высокую пригодность для садоводческой деятельности. В районе Города Пушкино имеется три водохранилища, которые способствуют озеленению территории и победе над всеми экологическими проблемами. Площадь района составляет 634 квадратных километра, разделен город на 12 районов, каждый из которых имеет свои плюсы. Тщательный выбор земельного участка станет основанием для будущей постройки домика вашей мечты.

С точки зрение временного отдыха Пушкино известно очень давно. Дворяне облюбовали эти земли еще со времен Ивана Калиты. Расширять город стали после появления железной дороги, которая существенно сократила траты времени для поездки на город. В советский период истории в Пушкино строились дома отдыха для писателей и других деятелей культуры.

Цены на загородную недвижимость в том числе и на землю, начнут расти, так как земля - это самый надежный способ инвестиции. Стоимость земли может колебаться от большего к меньшему, но всегда, когда наступает период относительной стабильности, земля прибавляет в цене, и дает дивиденды намного выше банковских вкладов и игры на валютных биржах, без риска прогореть. Земля - это не машина и не катер, у земли есть четкие границы, она не может быть произведена тиражом, быть добавлена потому, что так захотелось. Земля кончается! И каждый новый год отодвигает желающих приобретать земельный участок, все дальше и дальше от Москвы. Еще 10 лет назад г. Пушкино многие по незнанию называли деревней, а сегодня? Сегодня это крупный развивающийся районный центр с большими возможностями, и растущим вниманием со стороны властей Московской области. Можно всю жизнь прождать лучшую цену за сотку, но с каждым годом эта сотка будет становиться на десятки километров дальше

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Поскольку оценочная деятельность предполагает определение рыночной стоимости, анализ наиболее эффективного использования выявляет наиболее прибыльный и конкурентоспособный вид использования конкретного объекта собственности. Все типы сделок с собственностью, основанные на рыночной стоимости, требуют адекватной оценки и тщательного анализа экономического поведения инвесторов и других участников рынка. Влияние рыночного поведения на принятие финансовых решений частных лиц, компаний, органов власти диктует концепцию наиболее эффективного использования недвижимости. Рыночные факторы определяют рыночную стоимость, поэтому требования рыночных сил к объектам недвижимости имеют большое значение для определения наиболее эффективного вида использования. Стоимостной основой любого объекта недвижимости является стоимость земельного участка. Расположенные на нем здания и сооружения могут быть изменены, однако основные характеристики участка обычно остаются прежними. Вместе с тем доход конкретного участка зависит от эффективности его использования. Инвестор, выбирая земельный участок на конкретном рынке, понимает, что разница в стоимости различных участков объясняется их качественными характеристиками.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости предполагает проведение подробного исследования рыночной ситуации, характеристик оцениваемого объекта, идентификации востребованных рынком вариантов, совместимых с параметрами оцениваемого объекта, расчет доходности каждого варианта и оценку стоимости недвижимости при каждом варианте использования. Таким образом, окончательный вывод о наиболее эффективном использовании может быть сделан только после расчета стоимости.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости представляет вариант использования свободного или застроенного участка земли, который юридически возможен и соответствующим образом оформлен, физически осуществим, обеспечивается соответствующими финансовыми ресурсами и дает максимальную стоимость. Оптимальное использование участка земли определяется конкурирующими факторами конкретного рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект собственности, и не является результатом субъективных домыслов собственника, девелопера или оценщика. Поэтому анализ и выбор наиболее эффективного использования является, по сути, экономическим исследованием рыночных факторов, существенных для оцениваемого объекта.

Рыночные факторы, используемые для формулирования вывода о наиболее эффективном использовании недвижимости на дату оценки, рассматриваются в общем массиве данных, собираемых и анализируемых для определения стоимости объекта. Следовательно, наиболее эффективный вид использования можно квалифицировать как основу, на которую опирается рыночная стоимость. Если оцениваемая недвижимость предполагает последующее личное использование или сдачу в аренду, то их основная мотивация при расчете стоимости будет сведена к получаемым потребительским качествам объекта (доход, престиж и уединенность и т. д.). Инвестиционная мотивация помимо величины получаемого дохода и накопления капитала учитывает такие аргументы, как налоговые льготы, осуществимость проекта.

Обычно анализ наиболее эффективного использования проводится по нескольким альтернативным вариантам и включает следующие направления:

• рыночный анализ; • анализ реализуемости варианта; • анализ наиболее эффективного использования.

Перечисленные направления анализа предполагают комплексное изучение следующих вопросов.

Рыночный анализ предполагает определение спроса на варианты использования, альтернативные существующему, в целях изучения спроса и предложения, емкости рынка, динамики ставок арендной платы и т.д. по каждому варианту. Анализ осуществимости предполагает расчет базовых составляющих стоимости: потока доходов и ставок капитализации для определения стоимости с учетом переменных параметров каждого юридически обоснованного и физически осуществимого варианта. Анализ наиболее эффективного использования предполагает разработку детального плана реализации каждого варианта с рассмотрением конкретных участников рынка, сроков осуществления проекта, источников финансирования для выбора варианта, обеспечивающего максимальную продуктивность оцениваемого объекта.

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырем критериям - это:

юридическая допустимость;

физическая осуществимость;

финансовая обеспеченность;

максимальная продуктивность.

Последовательность рассмотрения данных критериев в ходе анализа различных вариантов использования недвижимости для выбора наиболее эффективного обычно соответствует приведенной выше. В первую очередь рассматриваются юридическая допустимость и физическая осуществимость, затем оцениваются финансовая обеспеченность и максимальная продуктивность. Данная последовательность процедуры анализа обусловлена тем, что наиболее эффективный вариант использования, даже при наличии необходимого финансирования, неосуществим, если он юридически запрещен или невозможна его физическая реализация

Оформление договора на оценку

Отчет об оценке объекта оценки - это итоговый документ. По отчету заказчик и эксперты будут судить о квалификации оценщика. Выполнение отчета должно быть безупречным. Федеральный закон от 23.07.2013 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральный стандарт оценки №3, стандарты и правила оценочной деятельности придают очень большое значение этому финальному этапу работы оценщика.

В ст.11 «Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки» Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» подчеркивается качество составления отчета и детально описывается технология составления отчета.

Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет) не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объектов оценки, отраженных в отчете.

Проведение обследования объекта оценки

Таблица 1. Задание на оценку

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п |  |  |
| 1. | Цель оценки | Определение рыночной стоимости |
| 2. | Назначение оценки | Для оценки рыночной стоимости квартиры с целью продажи |
| 3. | Вид стоимости | рыночная |
| 4. | Заказчик | Игнатьев Александр Владимирович Почтовый адрес: 141207Место нахождения: МО, г. Пушкино, Московский проспект 22 |
| 5. | Оценщик | Логинова Василиса Валерьевна Почтовый адрес: Место нахождения: г. Пушкино, ул.Чехова д.45 Полис страхования гражданской ответственности серии \_\_ № \_\_\_\_\_\_ выдан ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», срок действия договора - с «\_\_» \_\_\_\_ 20\_г. по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_ г. |
| 6. | Объект оценки | Земельно-имущественный комплекс |
| 7. | Оцениваемые права | Полный собственник |
| 8. | Местоположение объекта оценки | 141207 Московская область, Пушкинский район |
| 9. | Собственник оцениваемого имущества | Игнатьев Александр Владимирович |
| 10. | Применяемые стандарты оценки | Стандарты оценки, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.07.2001 №519. |
| 11. | Дата проведения оценки | 22.03.2017г. |
| 12. | Дата составления отчета | 22.03.2017г. |
| 13. | Дата проведения осмотра | 20.03.2017г. |
| 14. | Дата определения стоимости | 22.03.2017г. |

Участок (6 соток) на территории СНТ "Талица" в Пушкинском районе Московской области, рядом с Ярославским шоссе на расстоянии 20 км от г. Пушкино, 45 км от МКАД. На участке расположены: 2-х этажный дом площадью 70 м2, летняя кухня 39 м2 и гараж 18 м2. Дом 6.5х5.5 щитовой, снаружи обшит сайдингом. Окна пластиковые. Отопление с помощью электрообогревателей и печи. Установлено спутниковое телевидение Триколор-ТВ. На первом этаже расположены терраса, комната, топочная. На втором этаже спальня.

К дому пристроен тех. блок 4х2.7 из калиброванного бревна, в котором находятся душ с холодной и горячей водой, сан. узел и бойлерная, установлена автоматическая стиральная машина. Вода заведена из скважины. В бойлерной установлена насосная станция (гидроаккумулятор на 150 литров, электроводонагреватель на 60 литров). Вход из дома.

Летняя кухня 6x4 из бруса. В летней кухне расположены кухня и комната отдыха. К кухне пристроена гостиная 5x3. На кухне газовая плита (газ баллонный). В летнюю кухню заведена вода из скважины и установлен электроводонагреватель на 30 литров. Имеется небольшое помещение для хранения садового инструмента и инвентаря.

Металлический гараж 6x3 + стоянка на 2 машины. Участок, огорожен металлическим забором, на участке газон, несколько плодовых деревьев и кустарников, цветы, виноградная лоза. Парник с поликарбонатовым покрытием 6x3. Подведено электричество (220 Вт). На участке установлена металлическая емкость для полива (объем 2000 литров).

Таблица 2. Характеристика конструктивных элементов здания

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Конструктивные элементы здания | Описание конструктивного элемента | Состояние конструктивного элемента |
| Фундамент | Железобетонный | При осмотре повреждений не выявлено |
| Стены и перегородки | Щитовой | качество материалов вполне удовлетворительное. |
| Перекрытие | Брусы | Без повреждений |
| Кровля | Плиты перекрытия | В хорошем состоянии |
| Полы | Паркет | Стирание поверхности не наблюдается |
| Проемы | Оконные: стеклопакеты, двери: дерево. | Оконные рамы исправны; Двери - полотна вполне исправны. |
| Отделка | Обои, потолочная плитка. | Все в хорошем состоянии, нареканий не вызвало |
| Санитарно-технические и электротехнические устройства | Электрообогреватели и печь, установлено спутниковое телевидение, подведено электричество | Общий износ, нагревательные и другие приборы всей системы в исправности и на месте; функционирование правильное, утечки воды не наблюдается; |
| Прочие работы | Отмостки | Состояние удовлетворительное |

5. Определение стоимости объекта оценки

# Таблица 3. Оценка стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Описание объекта | Единица измерения | Объект оценки | УЧ. 1 | Корректировка Руб./кв. м | УЧ.2 | Корректировка Руб./кв. м | УЧ.3 | Корректировка Руб./кв. м | УЧ.4 | Корректировка Руб./кв. м |
| Источник информации |  | Информационно аналитический портал по продажи земель | Информационно аналитический портал по продажи земель |  | Информационно аналитический портал по продажи земель |  | Информационно аналитический портал по продажи земель |  | Информационно аналитический портал по продажи земель |  |
| Цена предложения | Руб. |  | 2250000 |  | 2300000 |  | 2500000 |  | 2200000 |  |
| Дата предложения |  | март 2017 | март 2017 |  | март 2017 |  | март 2017 |  | март 2017 |  |
| Права на ЗУ |  | Собственность | Собственность |  | Собственность |  | Собственность |  | Собственность |  |
| корректировка | % |  | 0 |  | 0 |  | 0 |  | 0 |  |
| Скорректированная цена | Руб. |  | 2250000 |  | 2300000 |  | 2500000 |  | 2200000 |  |
| Вид сделки |  |  | предложение |  | предложение |  | предложение |  | предложение |  |
| Поправка на торг | % |  | 0 |  | 0 |  | 0 |  | 0 |  |
| Скорректированная цена | Руб. |  | 2250000 |  | 2300000 |  | 2500000 |  | 2200000 |  |
| Улучшения |  |  | С бытовыми зданиями |  | С бытовыми зданиями |  | С бытовыми зданиями |  | С бытовыми зданиями |  |
| корректировка | % |  | 0 |  | 0 |  | 0 |  | 0 |  |
| Скорректированная цена | Руб. |  | 2250000 |  | 2300000 |  | 2500000 |  | 2200000 |  |
| корректировка | % |  | 0 |  | 0 |  | 0 |  | 0 |  |
| Скорректированная цена |  |  | 2250000 |  | 2300000 |  | 2500000 |  | 2200000 |  |
| Категория земель |  | Поселений | Поселений |  | Поселений |  | Поселений |  | Поселений |  |
| Корректировка | % |  | 0 |  | 0 |  | 0 |  | 0 |  |
| Скорректированная цена | Руб. |  | 2250000 |  | 2300000 |  | 2500000 |  | 2200000 |  |
| Общая площадь участка | Кв. м | 600 | 600 |  | 600 |  | 600 |  | 600 |  |
| Корректировка по площади | % |  | 0 |  | 0 |  | 0 |  | 0 |  |
| Скорректированная цена | Руб. |  | 2250000 |  | 2300000 |  | 2500000 |  | 2200000 |  |
| Коммуникации |  | Электричество, водопровод | Электричество, водопровод |  | Электричество, водопровод |  | Электричество, водопровод |  | электричество, водопровод |  |
| Корректировка | % |  | 0 |  | 0 |  | 0 |  | 0 |  |
| Скорректированная цена |  |  | 2250000 |  | 2300000 |  | 2500000 |  | 2200000 |  |
| Скорректированная стоимость за сотку |  |  | 375000 |  | 383333,3 |  | 416666,6 |  | 366666,6 |  |
| Весовой коэффициент |  |  | 0,15 |  | 0,36 |  | 0,24 |  | 0,25 |  |
| Стоимость 1 сотки | Руб. | 385916,45 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Стоимость объекта | Руб. | 2315498,7 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Стоимость объекта с учетом округления | Руб. | 2300000 |  |  |  |  |  |  |  |  |

Подсчет стоимости 100 кв.м= 375000 \* 0,15 + 383333,3 \* 0,36 + 416666,6 \* 0,24 + 366666,6 \*0,25 =385916,45

137999,9 99999,9 91666,6

Вывод: стоимость объекта с учетом округления: 2300000 рублей

Заключение

недвижимость экономический оценка

В период прохождения учебной практики с 16.03.2017г. по 22.03.2017г. ПМ. 04 «Определение стоимости недвижимого имущества» мной были выполнены следующие задачи:

▪ освоение видов работ по специальности;

▪ углубление первоначального опыта;

▪ развитие общих и профессиональных компетенций. Был исследован и описан рынок загородной недвижимости Пушкинского района Московской области. На основании данных агентств недвижимости были найдены объекты-аналоги для определения стоимости объекта недвижимости: земельного участка с домом по адресу: МО, Пушкинский район, д. Ашукино. Был оформлен договор на оценку, выполнено описание объекта недвижимости и определена его стоимость сравнительным подходом. Был сделан вывод: стоимость объекта с учетом округления составила 2300000 рублей.

Список литературы

Нормативно - правовые акты:

Гражданский Кодекс Российской Федерации.

Земельный кодекс Российской Федерации.

# 3. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.06.2016) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

4. Федеральные Стандарты Оценки, утвержденные Распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 2014 г. № 1744-р, Минэкономразвития России приказами от 20 мая 2015 г. №№ 297-299:

«Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»,

6. Федеральный Закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 N 221-ФЗ.

Минэкономразвития России, Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель различной категории (сельскохозяйственного назначения, особо охраняемых территорий, городских и сельских поселений и т.д.).

Учебники и учебные пособия:

Баденко, В.Л. и др. Государственный земельный кадастр. - СПб.: Питер, 2011. 15

Варламов, А.А., Гальченко, С.А. Земельный кадастр: Т. 6. Географические и земельные информационные системы. - М.: Колос, 2011.

Варламов, А.А., Гальченко, С.А. Земельный кадастр: Т.3 Государственная регистрация и учет земель. - М.: Колос, 2012.

Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Кадастр и оценка земельной собственности. - М.: Архитектура-С, 2011.

Слюсаренко В.А. Определение стоимости недвижимого имущества, М., ИД «Академия», 2015.