

**КОНКУРСНОЕ ЗАДАНИЕ**

**ПО КОМПЕТЕНЦИИ**

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

**НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

1. **Профессиональные компетенции для выполнения конкурсного задания:**

* анализ местоположения объекта оценки;
* обоснованность предложений по анализу объекта оценки;
* обоснованность анализа факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
* правильность и полнота рассмотрения анализа рынка недвижимости, на котором находится объект оценки.
* понятие затратного подхода в оценке недвижимости
* методы расчета затратным подходом стоимости улучшения и земельного участка
* методы расчета доходным подходом стоимости улучшения и земельного участка

**2. Описание конкурсного задания:**

Участникам будут выданы технические паспорта объекта оценки, расположенного в городе Ярославле. Общее время на выполнение задания по определению рыночной стоимости объекта недвижимости - 6 часов.

**2.1.** Осуществить сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах рынка недвижимости по районам города Ярославля.

**2.2.** Произвести расчеты по оценке объекта оценки затратным подходом методом сравнительного объекта.

**КОНКУРСНОЕ ЗАДАНИЕ**

Сегодня вам предстоит определить рыночную стоимость недвижимого имущества, находящегося в городе Ярославль, на основании выданного технического паспорта объекта оценки.

* Вам необходимо подобрать объекты, аналоги к оцениваемому объекту в двух вариантах:

- индивидуальная жилая недвижимость;

- чистые земельные участки под ИЖС;

* Рассчитать стоимость 1м2 ИЖС и земельного участка по районам города Ярославля (в двух вариантах).
* Обобщить данные по районам города Ярославля в общую сводную таблицу по недвижимости и земельным участкам (4 таблицы): спрос, предложение, стоимость 1м2 недвижимости, 1м2 земельного участка, сделав подробный вывод по проведенной исследовательской работе.

Общее время на выполнение конкурсного задания -6 часов.

**Анализ стоимости 1м2/руб. индивидуальной жилой недвижимости по районам**

**города Ярославля**

Таблица 1.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Район** | | | **Стоимость ИЖС, руб.** | | | **Общая S, м2** | **Этаж** | **Материал стен** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5(м2)** | **6сред. (м2)** | **7** | **8** | **9** |
| **Кировский** | **аналоги** | **1** |  |  |  |  |  |  |
| **2** |  |  |  |  |  |
| **3** |  |  |  |  |  |
| **4** |  |  |  |  |  |
| **5** |  |  |  |  |  |
| **Фрунзенский** | **аналоги** | **1** |  |  |  |  |  |  |
| **2** |  |  |  |  |  |
| **3** |  |  |  |  |  |
| **4** |  |  |  |  |  |
| **5** |  |  |  |  |  |
| **Дзержинский** | **аналоги** | **1** |  |  |  |  |  |  |
| **2** |  |  |  |  |  |
| **3** |  |  |  |  |  |
| **4** |  |  |  |  |  |
| **5** |  |  |  |  |  |
| **Красноперекопский** | **аналоги** | **1** |  |  |  |  |  |  |
| **2** |  |  |  |  |  |
| **3** |  |  |  |  |  |
| **4** |  |  |  |  |  |
| **5** |  |  |  |  |  |
| **Заволжский (кроме Резинотехники)** | **аналоги** | **1** |  |  |  |  |  |  |
| **2** |  |  |  |  |  |
| **3** |  |  |  |  |  |
| **4** |  |  |  |  |  |
| **5** |  |  |  |  |  |
| **Заволжский (Резинотехника)** | **аналоги** | **1** |  |  |  |  |  |  |
| **2** |  |  |  |  |  |
| **3** |  |  |  |  |  |
| **4** |  |  |  |  |  |
| **5** |  |  |  |  |  |

**Анализ стоимости 1м2/руб. земельного участка по районам города Ярославля**

Таблица 2.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Район** | | | **Стоимость земельного участка, руб.** | | | **Общая S, руб.** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5(м2)** | **6 сред. (м2)** | **7** |
| **Кировский** | **аналоги** | **1** |  |  |  |  |
| **2** |  |  |  |
| **3** |  |  |  |
| **4** |  |  |  |
| **5** |  |  |  |
| **Фрунзенский** | **аналоги** | **1** |  |  |  |  |
| **2** |  |  |  |
| **3** |  |  |  |
| **4** |  |  |  |
| **5** |  |  |  |
| **Дзержинский** | **аналоги** | **1** |  |  |  |  |
| **2** |  |  |  |
| **3** |  |  |  |
| **4** |  |  |  |
| **5** |  |  |  |
| **Красноперекопский** | **аналоги** | **1** |  |  |  |  |
| **2** |  |  |  |
| **3** |  |  |  |
| **4** |  |  |  |
| **5** |  |  |  |
| **Заволжский (кроме**  **Резинотехники)** | **аналоги** | **1** |  |  |  |  |
| **2** |  |  |  |
| **3** |  |  |  |
| **4** |  |  |  |
| **5** |  |  |  |
| **Заволжский**  **(Резинотехника)** | **аналоги** | **1** |  |  |  |  |
| **2** |  |  |  |
| **3** |  |  |  |
| **4** |  |  |  |
| **5** |  |  |  |

**Количество предложений индивидуальной жилой недвижимости по районам города Ярославля**

Таблица 3.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Район города** | **ИЖС** | **Итого** | **%** |
| **Кировский** |  |  |  |
| **Фрунзенский** |  |  |  |
| **Дзержинский** |  |  |  |
| **Красноперекопский** |  |  |  |
| **Заволжский (кроме Резинотехники)** |  |  |  |
| **Заволжский (Резинотехника)** |  |  |  |
| **Итого:** |  |  |  |

**Количество предложений по земельным участкам по районам города Ярославля**

Таблица 4.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Район города** | **Земельные участки** | **Итого** | **%** |
| **Кировский** |  |  |  |
| **Фрунзенский** |  |  |  |
| **Дзержинский** |  |  |  |
| **Красноперекопский** |  |  |  |
| **Заволжский (кроме Резинотехники)** |  |  |  |
| **Заволжский (Резинотехника)** |  |  |  |
| **Итого:** |  |  |  |

**Описание объекта оценки**

**Характеристика объекта оценки и его местоположение**

Необходимо дать адрес объекта оценки и его окружение, дату осмотра, технические характеристики, а также описание строительных конструкций здания и указать в таблицах.

Таблица 5.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Характеристика объекта оценки** | |
| **1.1** | Сегмент рынка |  |
| **1.2** | Текущее использование |  |
| **1.3** | Регион |  |
| **1.4** | Район |  |
| **1.5** | Адрес |  |
| **1.6** | Право собственности на здание |  |
| **1.7** | Право собственности на земельный участок |  |
| **1.8** | Ограничения |  |
| **1.9** | Кадастровый номер |  |
| **2** | **Участок** | |
| **2.1** | Площадь участка |  |
| **2.2** | Зона |  |
| **2.3** | Форма |  |
| **2.4** | Топография |  |
| **2.5** | Состояние участка |  |
| **2.6** | Условия окружающей среды |  |
| **2.7** | Транспортная доступность участка |  |
| **2.8** | Качество дорог |  |
| **2.9** | Состояние дорог |  |
| **2.10** | Доступные инженерные коммуникации |  |
| **3** | **Здание** | |
| **3.1** | Год постройки |  |
| **3.2** | Первоначальная инвентаризационная стоимость, руб. |  |
| **3.3** | Количество этажей |  |
| **3.4** | Общая площадь, м2 |  |
| **3.5** | Жилая площадь, м2 |  |
| **3.6** | Площадь кухни, м2 |  |
| **3.7** | Высота потолков, м |  |
| **3.8** | Строительный объём, м3 |  |
| **3.9** | Техническое состояние |  |
| **3.10** | Общий физический износ.% |  |
| **3.11** | Группа капитальности |  |
| **3.12** | Наличие подвала |  |
| **3.13** | Наличие веранды |  |
| **3.14** | Наличие бани |  |
| **3.15** | Наличие гаража |  |
| **3.16** | Тип сан. узла |  |
| **3.17** | Подъезд к дому |  |
| **3.18** | Отопление |  |
| **3.19** | Фундамент |  |
| **3.20** | Стены |  |
| **3.21** | Перекрытия |  |
| **3.22** | Кровля |  |
| **3.23** | Класс КС |  |
| **3.24** | Коммунальные услуги |  |
| **4** | **Помещения** |  |
| **4.1** | Размещение в здании |  |
| **4.2** | Отделка |  |
| **4.5** | Вход |  |
| **4.6** | Вид из окон |  |

**Описание местоположения объекта оценки**

Таблица 6.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1.1** | Местонахождения объекта |  |
| **1.2** | Время до центра на общественном транспорте |  |
| **1.3** | Время до центра на личном транспорте |  |
| **1.4** | Расстояние до остановок общественного транспорта |  |
| **2** | **Ближайшее окружение** | |
| **2.1** | Границы окружения |  |
| **2.2** | Типичное использование окружения |  |
| **2.3** | Основной тип застройки |  |
| **2.4** | Основной тип зданий |  |
| **2.5** | Качество застройки |  |
| **2.6** | Полнота застройки |  |
| **2.7** | Этажность застройки |  |
| **2.8** | Социальная инфраструктура |  |
| **2.9** | Объекты повышенной опасности |  |
| **2.10** | Благоустройство территории |  |
| **2.11** | Источники информации |  |

После составления таблиц необходимо сделать вывод об отсутствии или наличии существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии к аварийности дома или признания его ветхим. Необходимо найти на карте, используя сайты, оцениваемый объект на улице и сделать скриншоты интернет страниц.

**Расчет восстановительной стоимости оцениваемого объекта методом сравнительного**

**объекта**

Восстановительная стоимость здания определяется в следующей последовательности:

По характеристикам объекта оценки подобрать таблицу и определить стоимость 1м3 /руб. из сборника УПВС для зданий постройки до 1984 года или подобрать таблицу и определить стоимость 1м2 из сборника КО-ИНВЕСТ для зданий построенных после 1984 года. Далее указываются параметры оцениваемого объекта.

После расчета восстановительной стоимости необходимо приступить к расчету суммарного износа.

**Расчет физического износа**

**Расчет по сроку жизни:**

**Ин=Тэф/Тэк х100%**

Ин=износ физический %

Тэф- эффективный срок жизни оцениваемого объекта

Тэк – экономический срок жизни оцениваемого объекта

**Расчет физического износа по нормативным срокам службы долгоживущих и короткоживущих элементов здания**

Таблица 7.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование элемента** | **Удельный вес отдельных конструктивных элементов, %**  **(по УПВС)** | **Срок эксплуатации, лет** | **Нормативный срок, %**  **(по ВСН 58-88(р))** | **Физический**  **износ, %** | **Общий износ, %** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| **Долгоживущие:**  - фундаменты  - стены и перегородки  - перекрытия  - полы |  |  |  |  |  |
| **Короткоживущие:**  - проемы  - крыша  - отделка  -внутренние и санитарно-технические устройства |  |  |  |  |  |
| **ИТОГО:** | 100 |  |  |  |  |

**Согласование результатов расчета физического износа**

Таблица 8.

|  |  |
| --- | --- |
| **Метод срока жизни** | **Метод по нормативным срокам службы долгоживущих и короткоживущих элементов здания** |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

Согласование проводится методом весового коэффициента. Необходимо обосновать распределение весовых коэффициентов в каждом методе расчета.

**Данные для расчета суммарного износа:**

Функциональный износ- 15%

Внешний износ – 7%

Предпринимательская прибыль – 24%

**Расчет стоимости недвижимости, рассчитанной затратным подходом:**

**Снедв = Су +Сзем**

**Сзем**

**Оборудование одного конкурсного места участника:**

* компьютер (с выходом в сеть INTERNET);
* монитор;
* калькулятор
* сборники УПВС, ВСН(2)-58.88
* сетевой удлинитель;
* стол;
* стул.

**Программное обеспечение компьютера:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Программное обеспечение** | **Примечание** | |
| 1. Windows 7 | | Имеется |

Офисное оборудование площадки:

* принтер;
* бумага для печати на принтере;

При выполнении задания учащиеся должны руководствоваться правилами охраны труда. Участники, не соблюдавшие требований по охране труда, будут дисквалифицированы.

**Критерии оценки практического задания по компетенции**

**«Определение рыночной стоимости недвижимого имущества»**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | **Критерии, субкритерии, аспекты** | **наивысший**  **бал** | **Участник**  **№1** | **Участник**  **№ 2** | **Участник**  **№3** | **Участник**  **№4** |
| 1 | Анализ стоимости 1м2/руб. индивидуальной жилой недвижимости по районам города Ярославля |  |  |  |  |  |
| * Правильно подобраны аналоги по 6 районам * По каждому району за представленные 5 аналогов | 12 |
| 2 |  |  |  |  |
| 2 | Анализ стоимости 1м2/руб. земельного участка по районам города Ярославля |  |  |  |  |  |
| * Правильно подобраны аналоги по 6 районам * По каждому району за представленные 5 аналогов | 12 |
| 2 |  |  |  |  |
| **Итого:** | | **24** |  |  |  |  |
| 3 | Расчет количества предложений индивидуальной жилой недвижимости по районам города Ярославля | 2 |  |  |  |  |
| 4 | Расчет количества предложений по земельным участкам по районам города Ярославля | 2 |  |  |  |  |
| **Итого:** | | **4** |  |  |  |  |
| 5 | **Описание объекта оценки** (за каждый пункт) ставится 1 балл |  |  |  |  |  |
| * Характеристика объекта оценки | 9 |  |  |  |  |
| * Участок | 10 |  |  |  |  |
| * Здание | 24 |  |  |  |  |
| * Помещения | 4 |  |  |  |  |
| Описание местоположения объекта оценки | 4 |  |  |  |  |
| Ближайшее окружение | 11 |  |  |  |  |
| **Итого:** | | **62** |  |  |  |  |
| 6 | Расчет восстановительной стоимости оцениваемого объекта методом сравнительного объекта |  |  |  |  |  |
| * за правильно подобранную таблицу и расчет 1м2/руб. из сборника УПВС или КО-ИНВЕСТ (в зависимости от года постройки объекта) | 2 |  |  |  |  |
| * За расчет параметров оцениваемого объекта по схеме | 2 |  |  |  |  |
| * За расчет восстановительной стоимости объекта, применяя удельные показатели, вид для сборника УПВС | 2 |  |  |  |  |
|  |
| Расчет физического износа |  |  |  |  |  |
| * Расчет по сроку жизни | 2 |
| * согласование результатов расчета физического износа | 2 |  |  |  |  |
| **Итого:** | | **10** |  |  |  |  |
| **Всего:** | | 100 |  |  |  |  |

За досрочное выполнение работы начисляются дополнительные баллы в количестве 1 балл за каждые 10 минут, но не более 5 баллов.

**АНКЕТА УЧАСТНИКА**

**Регионального конкурса профессионального мастерства компетенции «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества» по стандартам международного движения WorldSkills Russia.**

**Уважаемый участник конкурса, ответьте, пожалуйста на вопросы.**

**Отметьте галочкой или допишите ответ.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Выполнение практического задания было для меня |  | Интересно |
|  | Важно, как средство проверки знаний и умений |
|  | Другое (напишите) |
| Оцените степень сложности практического задания |  | Высокая |
|  | Средняя |
|  | Низкая |
| Были ли у Вас затруднения и чем они были вызваны |  | Незнание или непонимание задания |
|  | Недостаточное практическое обучение |
|  | Учебно-материальная база моего учебного заведения |
|  | Недостаточная подготовка педагогов |
|  | Другое |