

Содержание курсовой работы (отчета)

Титульный лист курсовой работы

Титульный лист отчета об оценке

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Сопроводительное письмо

1.2. Итоговая величина стоимости объекта

1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

2. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике

2.1. Сведения о заказчике

2.2. Сведения об оценщике

3. Задание на оценку

4. Содержание

5. Описание объекта оценки

5.1. Состав объекта оценки.

5.2. Информация о текущем использовании объекта

5.3. Правовое положение объекта.

5.4. Количественные и качественные характеристики объекта

5.4.1. Характеристики объекта.

5.4.2. Местоположение объекта.

5.5. Данные об осмотре

5.6. Данные бухгалтерского и кадастрового учета.

5.6.1. Балансовая стоимость.

5.6.2. Кадастровая стоимость.

5.7. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки

5.8. Перечень использованных данных и документов

6. Анализ рынка

- 6.1. Краткая характеристика рынка
- 6.2. Анализ достаточности и достоверности использованной информации
- 6.3. Экономическая ситуация в стране.
- 6.4. Уровень социально-экономического развития региона.
- 6.5. Уровень социально-экономического развития населенного пункта
- 6.6. Анализ сегмента рынка
 - 6.7. Основные значения или диапазоны значений ценообразующих факторов
- 6.8. Аналоги объекта. Обоснование выбора аналогов.
- 6.9. Основные выводы
7. Анализ вариантов лучшего и наиболее эффективного использования.
8. **Описание процесса оценки**
 - 8.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки
 - 8.2. Определение вида стоимости
 - 8.3. Основные понятия
 - 8.4. Три подхода к оценке объекта
9. Затратный подход
 - 9.1. Общая характеристика затратного подхода.
 - 9.2. Основные этапы оценки объекта.
 - 9.3. Этап 1. Расчет восстановительной стоимости улучшений.
 - 9.4. Расчет индексов.
 - 9.5. Определение размера изменения стоимости улучшений.
 - 9.6. Определение физического износа улучшений
 - 9.7. Функциональное устаревание
 - 9.8. Внешнее устаревание
 - 9.9. Общий износ
 - 9.10. Корректировка восстановительной стоимости на износ.
 - 9.11. Оценка прав на земельный участок.

9.12. Расчет рыночной стоимости по затратному подходу

10. Сравнительный подход

10.1. Описание подхода и методов.

10.2. Этапы сравнительного подхода.

10.3. Подбор аналогов.

10.4. Определение единиц сравнения.

10.5. Выделение элементов сравнения.

10.6. Корректировка стоимости единиц сравнения по элементам сравнения.

10.6.1. Классификация корректировок.

10.6.2. Последовательность применения корректировок.

10.6.3. Расчет корректировок.

10.7. Согласование скорректированных цен объектов – аналогов.

10.8. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом.

11. Доходный подход

11.1. Общее описание подхода.

11.2. Основные этапы оценки доходным подходом.

11.3. Определение размера дополнительных затрат.

11.4. Определение срока использования объекта.

11.5. Определение стоимости объекта на момент окончания срока использования объекта.

11.6.. Анализ и прогноз доходов.

11.7. Анализ и прогноз расходов.

11.8. Определение чистого операционного дохода.

11.9. Формирование денежного потока.

11.10.. Определение ставки дисконтирования.

11.11. Выбор метода расчета текущей стоимости.

11.12. Расчет текущей стоимости доходов.

11.13. Расчет стоимости доходным подходом.

12. **Согласование результатов**

12.1. Общее описание методики согласования.

12.2. Расчет весовых показателей достоверности метода оценки.

12.3. Согласование результатов применения подходов.

13. Расчет обременений.

14. Результаты оценки.

15. Применяемые стандарты оценочной деятельности

16. Использованная информация.

17. Декларация оценщика.

18. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

19. Приложения

Свидетельства о государственной регистрации.

Кадастровый паспорт на квартиру

Технический паспорт БТИ

Кадастровый паспорт земельного участка под домом

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Страховой полис

Договор оценки

Задание на оценку

Акт приема-передачи оценочных услуг

Акт осмотра

Фотографии

Карта расположения объекта в населенном пункте

Карта расположения объекта в микрорайоне

Скрин-шоты аналогов