

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ  
«ТУЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОММУНАЛЬНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
СПЕЦИАЛЬНОСТЬ «ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ» 21.02.05**

**Выполнила: студентка группы Зм 3-5к**

**Руководитель работы:**

**Консультант:**

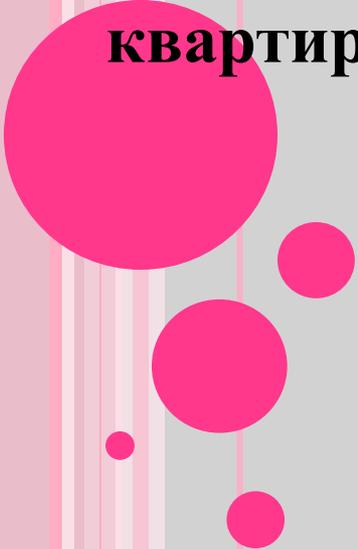
**Зиновьева В.Н.**

**Палихова Н.А.**

**Новикова О.В.**

# **ТЕМА ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ:**

**«Определение рыночной стоимости однокомнатной  
квартиры в Центральном округе города Тула»**



# ПРЕДДИПЛОМНАЯ ПРАКТИКА

В результате прохождения преддипломной в «ФГУП-Ростехинвенторизация Федеральное БТИ» практики мной был собран материал для рассматриваемого мною объекта недвижимости в целях определения рыночной стоимости.



# ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

## Цели

**Определение рыночной стоимости однокомнатной квартиры**

## Задачи

- **изучить вопросы и нормативные документы по праву на защиту как субъективное гражданское право**
- **Описать Законодательное регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации**
- **Осуществить расчет рыночной стоимости двухкомнатной квартиры**

# АКТУАЛЬНОСТЬ ВЫБРАННОЙ ТЕМЫ

Актуальность данного вопроса связана с тем, что в настоящее время на всей территории РФ оспаривание кадастровой стоимости производится на основе отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости.



# ЗАЩИТА ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

- Защита гражданских прав — одна из важнейших категорий теории гражданского и гражданско-процессуального права, без уяснения которой весьма сложно разобраться в характере и особенностях гражданско-правовых санкций, механизме их реализации и других вопросах, возникающих в связи с нарушением гражданских прав.



# ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

- Оценочная деятельность как объект правового регулирования представляет собой деятельность, направленную на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.



# ОБЪЕКТ

Объектом выпускной квалификационной работы является определение рыночной стоимости однокомнатной квартиры.



# ПРЕДМЕТ

**Предмет моего исследования:** расчет рыночной стоимости двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу : Тульская область , г. Тула, Центральный округ, пос. Менделеевский, улица Пионерская, дом 9, квартира 32.



# Исходные данные

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

ВЕРНА

17.10.2014

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Тульской области

Дата выдачи: "27" марта 2014 года

Документы-основания: Договор дарения от 13.03.2014

Субъект (субъекты) права: Громов Дмитрий Петрович, дата рождения 13.07.1966, место рождения: г.Рудный, Кустанайской области, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 70 11 № 295524, выдан 04.08.2011 Отделением в Пролетарском районе отдела УФМС России по Тульской области в г.Туле, код подразделения 710-006; адрес постоянного места жительства: Россия, Тульская область, г.Тула, Пролетарский район, ул.Металлургов, д.82, кв.26

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 6/36

Объект права: квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 60,2 кв.м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, г.Тула, Советский район, ул.Первомайская, д.32, кв.10

Кадастровый (или условный) номер: 71:30:040202:1134

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" марта 2014 года сделана запись регистрации № 71-71-01/052/2014-644

Регистратор

Верина (подпись)

71-АД 113953

# СОСТАВ СВЕДЕНИЙ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ

- Вид объекта недвижимости: **КВАРТИРА**
- Кадастровый(или условный) номер:  
**71:71:01:051.2011.261**
- Объект права: квартира, назначение:  
**жилое помещение**, общая площадь **30,6 кв. м**, адрес(местонахождение) объекта:  
Тульская область, г. Тула , Центральный округ, пос. Менделеевский. ул.  
Пионерская, д. 9, кв. 32



# Подходы к оценке

- Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа.
- Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.
- Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.



# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

## 16. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Литера А Год постройки 1962 год реконструкции (капремонта) - Этажность 4,  
 подземная этажность - Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая,  
 Сборник Усиленных показателей восстановительной стоимости (УПВС) № 28 Таблица 23а.

№ п/п	Наименование КЭ	Описание КЭ (конструкция, материал, изделие)	Техническое состояние КЭ	Удельный вес (УВ) стоимости КЭ и строений по таблицам УПВС			Физ. износ	% физ. износа к объекту аналогу (гр. 7 стр. 8) /100
				Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес конструкц. элем. после прим. д. в. коэф. ф.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	железобетонный	трещины	5	1	6	45	2.7
2	Стены	кирпичные	мелкие трещины	27	1	27	35	9.45
3	Перекрытия			14	1	14	40	5.6
4	Крыша	шиферная	протечки	2	1	2	60	1.2
5	Полы	дощатые окрашен.		6	1	6	60	3.6
6	Прочие работы	да	гниль, трещины	3	1	3	45	1.35
7	Проемы			15	1	15	30	7.5
8	Отделка			13	1	13	30	6.5
9	<b>Сист. электротех. устройства</b>							
10	Отопление	централизованное	тепл. и разводка труб	14	1	14	55	7.7
11	водоснабжение	централизованное	холодное					
12	канализация	централизованная	тепл. и разводка труб					
13	г. водоснабжение							
14	ванны	газ. колонка	тепл. газов. колонок					
15	электроосв.	да						
16	газоснабжение	отдельное						
17	Итого:			100		100		43.6

Физ. износ (гр. 9) /100 = 45 %  
 удельный вес (гр. 7)



# СВЕДЕНИЯ О ВЫПОЛНЕННЫХ РАСЧЕТАХ

Элементы сравнения	Единица измер.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес		Тульская обл. г. Тула, Центральный район, п. менделеевский, ул. Пионерская, д.9, кв.32	Тульская область, г.Тула, Центральный район, мкр. Скуратовский, д.5	Тульская область, г.Тула, Центральный район, мкр. Скуратовский, д.4	Тульская область, г.Тула, Центральный район, мкр. Скуратовский, д.8	Тульская область, г.Тула, Центральный район, ул. Новоселов, д.2 корп.1
Количество комнат		1-комнатная	1-комнатная квартира	1-комнатная квартира	1-комнатная квартира	1-комнатная квартира
Площадь квартиры, кв.м	м <sup>2</sup>	30,6	31	31	37,5	36
Конструктивное исполнение жилого дома		кирпичный	кирпичный	Кирпичный	панельный	кирпичный
Этажность жилого дома		4	5	5	5	5
Этаж расположения квартиры		4	5	1	1	5
Наличие балкона/лоджии		3	42 372	Лоджия	лоджия	лоджия
Состояние квартиры		удовлетворительное	удовлетворительное	Отличное	хорошее	хорошее
Цена предложения	руб.		340 000 <sup>1</sup>	1 790 000	1 700 000	000 000 <sup>2</sup>



# ПРИНТ-СКРИНЫ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ АНАЛОГОВ КВАРТИРЫ

## Аналог№2

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the Avito website. The browser's address bar shows the URL: [https://www.avito.ru/tula/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_31\\_m\\_15\\_et\\_590044905](https://www.avito.ru/tula/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_15_et_590044905). The main heading of the listing is "1-к квартира, 31 м², 1/5 эт." (1-bedroom apartment, 31 m², 1/5 floor). Below the heading, there is a large photograph of the apartment's interior, showing a living area with a brown sofa, a coffee table, and a potted plant. To the right of the main image is a vertical strip of smaller thumbnail images. Below the main image, the price is listed as "6 790 000 руб." in a green box. The agent is identified as "Рублев Виктор Павлович" and the contact person as "Олег". The location is "Тула" and the address is "р-н Центральный, секретно-охранительный комплексный жилой дом 4". A detailed description follows, stating the apartment is on the 1st floor of a 5-story apartment building, is in good condition, and has a price of 6,790,000 rubles. It also mentions the location is convenient, with a bus stop nearby and a 10-15 minute drive to the city center. The listing is 3 years old. On the right side of the page, there are several promotional banners for Avito services, such as "Продайте квартиру быстрее!" (Sell your apartment faster!) and "Хотите большего?" (Want more?).

1-к квартира, 31 м², 1/5 эт.  
Размещено 13 января в 22:18

Цена **6 790 000 руб.**

Агентство **Рублев Виктор Павлович**

Контактное лицо **Олег**

Город **Тула**

Адрес **р-н Центральный, секретно-охранительный комплексный жилой дом 4**

Продам квартиру  
1-к квартира 31 м² на 1 этаже 5-этажного кирпичного дома

Продается 1-комнатная квартира в хорошем состоянии. Квартира теплая, сухая, светлая, не убогая, пластиковые окна. Хорошие соседи, уютный чистый двор, детская во дворе, дет сад и площадка рядом, также рядом магазины и остановка общественного транспорта до центра города 10-15 минут! Могу оставить часть мебели. Более 3х лет в собственности.

[https://www.avito.ru/tula/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_31\\_m\\_15\\_et\\_590044905](https://www.avito.ru/tula/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_15_et_590044905)



ира, 37.5 м<sup>2</sup>, 1/5 эт.

2 07 Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 321, сегодня 2

700 000 руб

er

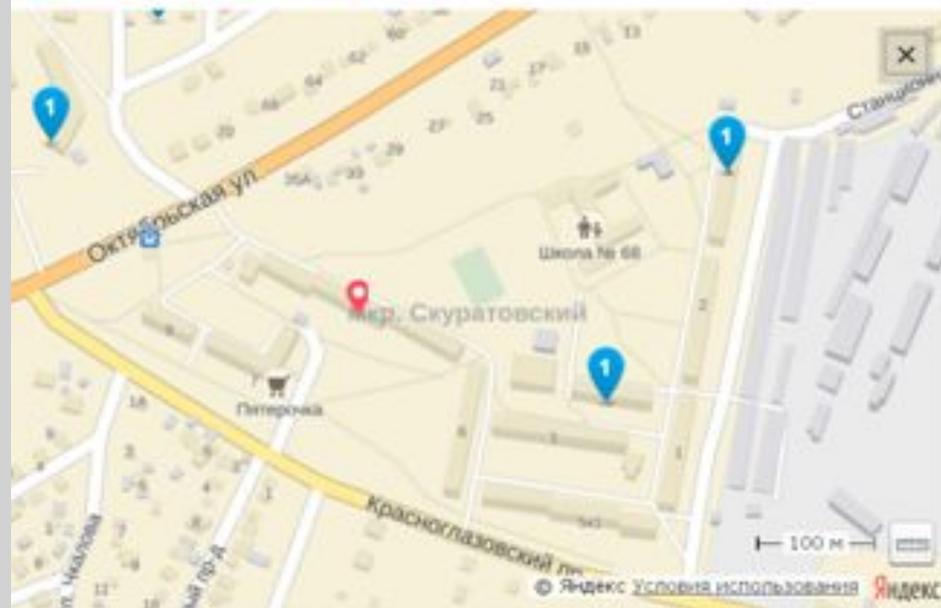
8 921 667-65-10

Написать сообщение

жалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

ла

Центральный, Скуратовский мкр. 8



1 этаже 5-этажного панельного дома

комната 20 большая кухня 10 окна и лоджия стекло пакеты этаж высокий

### Продайте квартиру быстрее!

- Премиум-размещение **BOFUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

### Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**



Хотите, чтобы 85 000 человек из Тульской области узнало об этом прямо сейчас?

[Узнать больше](#)

[o.ru/tula/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_37.5\\_m\\_15\\_et\\_683312105](https://www.avito.ru/tula/kvartiry/1-k_kvartira_37.5_m_15_et_683312105)

# 1-к квартира, 31 м<sup>2</sup>, 5/5 эт.

Размещено 14 января в 16:58. [✕](#) Редактировать, скрыть, удалить объявление



Цена **1 340 000 руб.**

Агентство **Агентство Недвижимости «ТВИНСЕРВИС»**

Контактное лицо **АН «ТвинСервис»**

☎ 8 900 844-33-15

[✉ написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город **Тула**

Адрес **3-й Центральный мкр. СКОРАТОВСКОЙ Д. 5**

Продать квартиру  
1-к квартира 31 м<sup>2</sup> на 5 этаже 5-этажного кирпичного дома  
КВАРТИРА НЕ УГЛОВАЯ С БАЛКОНОМ, СУХ СОВМЕЩЕН, НОВАЯ  
ГАЗ КОЛОНКА АВТОМАТ СО СТ НОРМАЛЬНОЕ.

У агентства 255 объявлений



Агентство Недвижимости  
«ТВИНСЕРВИС»  
АН «ТвинСервис» - недвижимость  
для жизни и бизнеса!

Просмотров: всего 3293, сегодня 3

**Продайте квартиру быстрее!**

- [Премьер-размещение](#)
- [Сделать VIP-объявление](#)
- [Выделить объявление](#)
- [Поднять объявление в топ](#)

**Хотите большего?**

- [Привлечь покупателей](#)



Хотите, чтобы 85 000 человек из Тульской области узнали об этом прямо сейчас?

[Узнать больше](#)



**Доставка пиццы 24 часа!**  
Горячая пицца в Туле 24 часа  
Бесплатная доставка за 60 минут

коридор



жилая\_3



вид из окна



кухня\_1



кухня\_2



жилая\_1



жилая\_2



санузел\_1



санузел\_2



входная дверь



вход в подъезд

