

Государственное областное бюджетное  
профессиональное образовательное учреждение  
«Липецкий колледж строительства, архитектуры и отраслевых  
технологий»

21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Выпускная квалификационная работа

Оценка рыночной стоимости жилого дома расположенного по  
адресу: Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий  
район, с/п Косыревка, Косыревский сельсовет, с.Косыревка, ул.  
Молодежая, д.10а.

Выполнила  
Студентка группы ЗИ 15-1  
Коровина Анастасия

Липецк, 2018 г.

# Актуальность темы

Актуальность темы дипломной работы обусловлена тем, что на сегодняшний день появляется все большая необходимость в объективной оценке стоимости недвижимости.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта непостоянна – изменяется во времени под воздействием многочисленных факторов. Это означает, что периодическая оценка объектов собственности является необходимым условием функционирования рыночной экономики

# Цели и задачи выполненной работы

Цель выпускной квалификационной работы – определение рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Для выполнения данной цели необходимо:

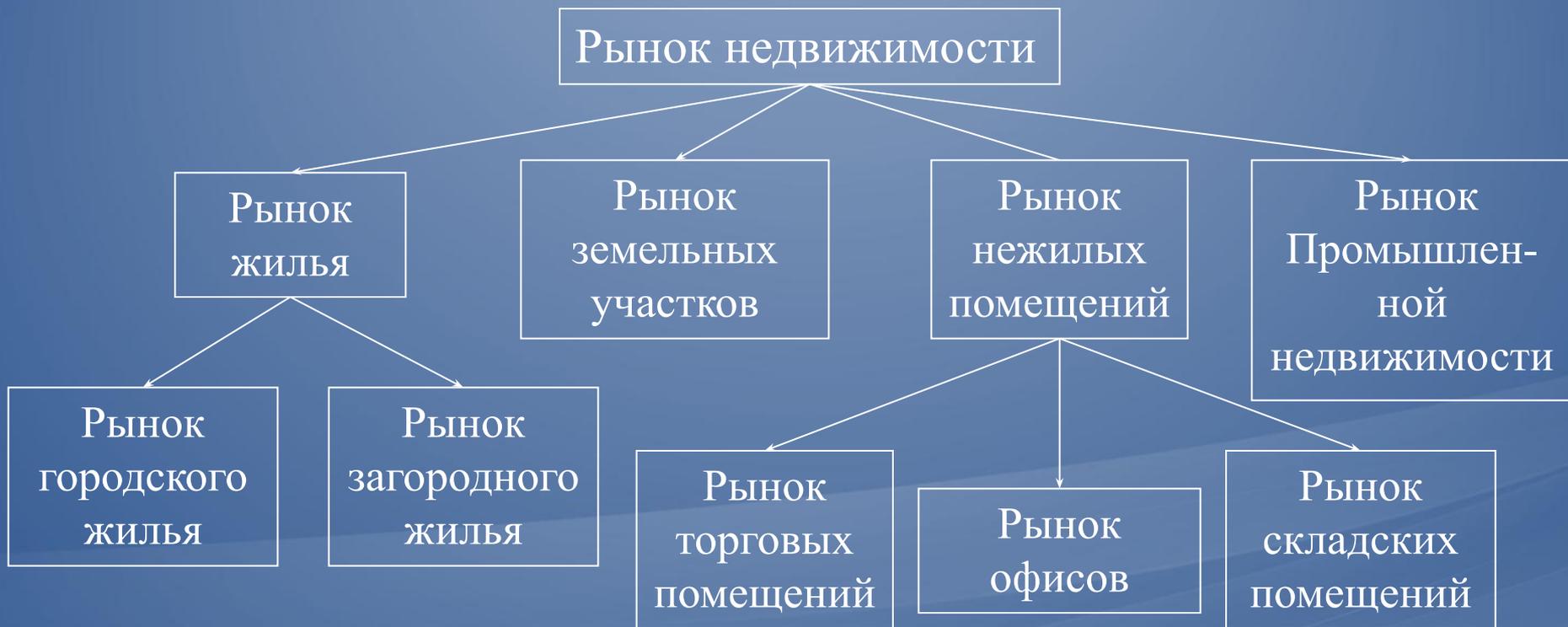
- ознакомиться с теоретическими сведениями об оценке недвижимости;
- изучить нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность;
- проанализировать рынок недвижимости Липецкой области;
- изучить подходы к оценке недвижимости;
- ознакомиться с описанием оцениваемого объекта;
- произвести расчет рыночной стоимости.

# Определение рынка недвижимости

Рынок недвижимости представляет собой сложный механизм, который состоит из участников (таких как продавец, покупатель, риэлтор, агент и т.д.) и различного рода сделок по отношению к объекту недвижимости.

Каждый участник рынка преследует свои интересы.

# Сегмент рынка недвижимости



# Описание Липецкой области

Липецкая область образована 6 января в 1954 году.

Областной центр – г.Липецк.

В состав Липецкой области входит 18 районов.



# Анализ рынка недвижимости Липецкой области

Исходя из расчетов, выполненных в выпускной квалификационной работе, можно сделать вывод о том, что:

- средняя рыночная стоимость жилого дома составляет 21 287 рублей за кв. м;
- средняя рыночная стоимость земельного участка насчитывает 220 рублей за кв.м.

# Описание села Косырёвка Липецкого района Липецкой области

Косырёвка — село Косырёвского сельсовета Липецкого района Липецкой области. Расположено на Елецком шоссе.

Косырёвка возникла не позднее 1846 года, упоминается как деревня прихода с. Сырского.

Сельское поселение Косыревский сельсовет включает 6 населенных пунктов: село Косыревка, село Плоская Кузьминка, село Отверг Студенец, деревня Бруслановка, деревня Кулешовка, деревня Ключики.



В административных границах  
сельсовета находится 5331 га земли, из  
них:



# Описание оцениваемого объекта

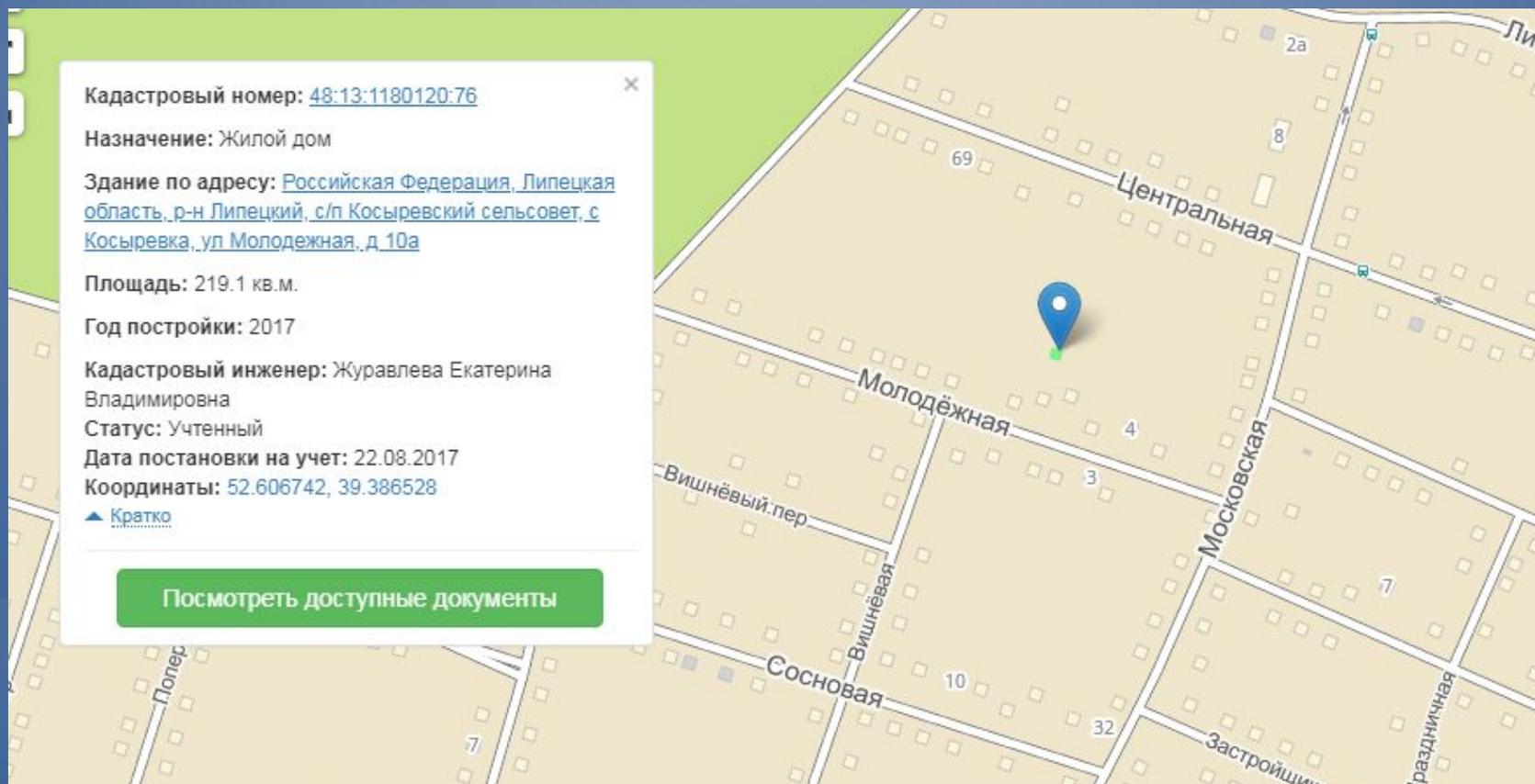


Схема расположения объекта

# Описание оцениваемого объекта

Описание оцениваемого объекта	
Функциональное назначение	Жилой дом с земельным участком
Адрес	Липецкая область, р-н Липецкий, с/п Косырёвский сельсовет, с. Косырёвка, ул. Молодежная, д. 10а.
Право собственности	Полное
Площадь дома, кв.м.	219,1
Жилая площадь, кв.м.	88,7
Подсобная площадь, кв.м.	130,4
Материалы стен	Кирпич
Тип ремонта	Без отделки
Площадь земельного участка, кв.м.	1416
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Назначение земельного участка	Индивидуальное жилищное строительство

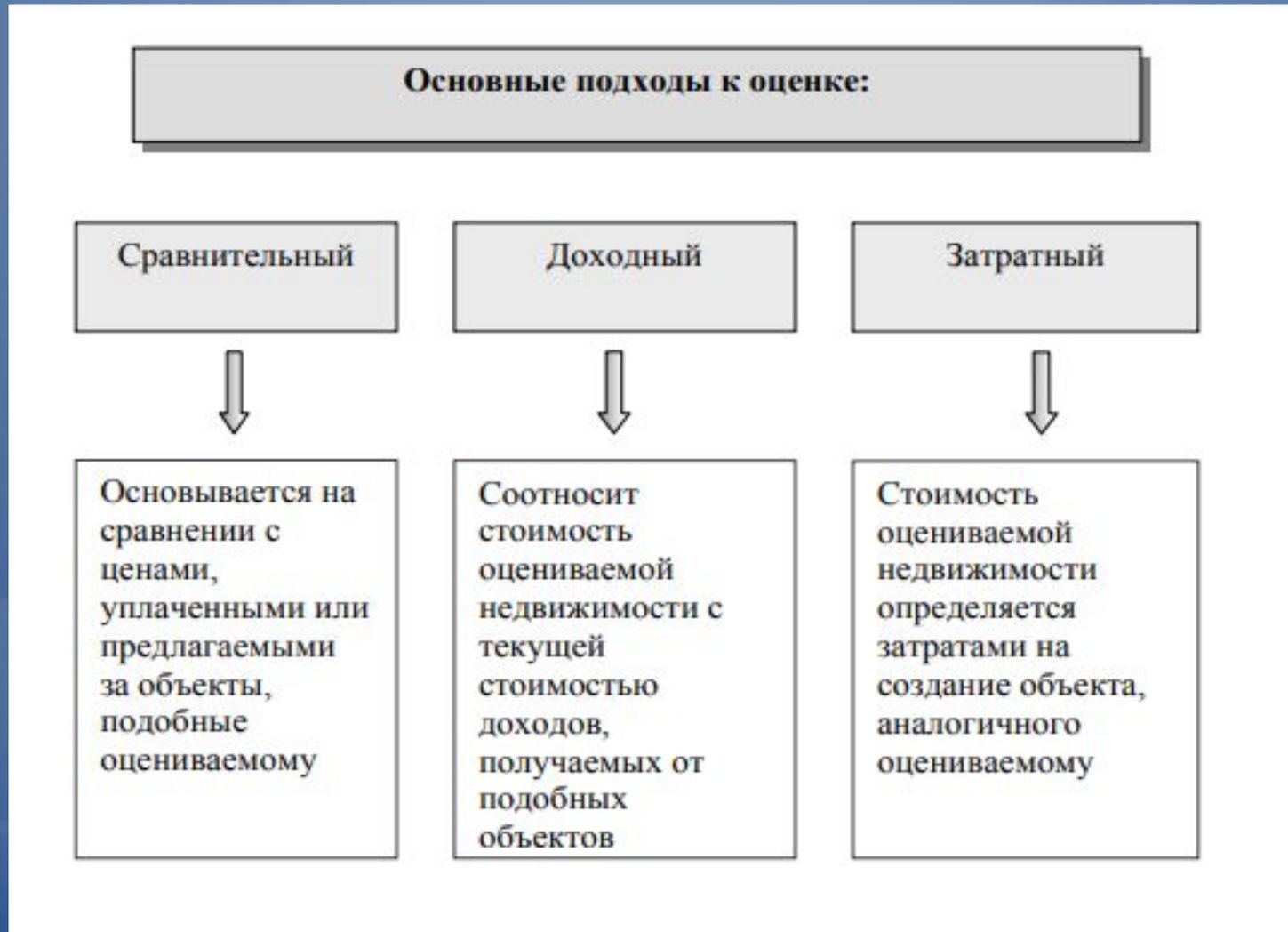
# Фасад оцениваемого объекта



# Внутреннее состояние помещения



# Подходы к оценке недвижимости



## Таблица объектов-аналогов земельного участка

Наименование элемента	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственно-сти	Право собственно-сти	Право собственности
Торг	Предложе-ние	Предложение	Предложе-ние	Предложе- ние	Предложе-ние
Назначе-ние объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Местоположе-ние	Липецкая обл., Липецк,с. Косырев-ка	Липецкая обл., Липецк, с. Косыревка	Липецкая обл., Липецк,с. Косыревка, ул. Звездная, д. 5	Липецкая обл., Липецк,д . Кулешовка	Липецкая обл., Липецк,д. Кулешовка ул. Апрельская, д. 55
Площадь земельного участка, м.кв.	1 150	1 200	1 350	1 500	1 500
Стоимость оцениваемого земельного участка, руб.	300 000	300 000	300 000	345 000	330 000

Стоимость объектов-аналогов изменялась путем применения корректировки на торг, корректировки на разницу в площади, корректировку на категорию и назначение земельного участка.

# Таблица объектов-аналогов жилого дома

Наименование элемента	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Торг	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Назначение объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Местоположение	Липецкая обл., Липецк, д. Кулешовка	Липецкая обл., г. Липецк, с. Косыревка, Прохладный пер, 1	Липецкая обл., г. Липецк, с. Косыревка, ул. Садовая	Липецкая обл., г. Липецк, с. Косыревка, ул. Липецкая	Липецкая обл., г. Липецк, с. Косыревка, ул. Ленина, 94

Площадь, м.кв.	168	200	200	213	285
Стоимость предложения, руб.	4 200 000	4 100 000	3 800 000	3 850 000	6 800 000
Состояние	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Косметическая отделка
Материалы стен	Кирпич	Кирпич	Пеноблоки	Кирпич	Кирпич

Стоимость объектов-аналогов менялась путем применения: корректировки на торг, корректировки на местоположение, корректировки на разницу в площади, тип ремонта, материал стен.

# Заключение о рыночной стоимости

Наименование объекта оценки	Стоимость, руб.
<p>Жилой дом. Площадь: 219,1; количество этажей: 3, в том числе подземных - 1.</p> <p>Местоположение: Липецкая область, р-н Липецкий, с/п Косырёвский сельсовет, с. Косырёвка, ул. Молодежная, д. 10а.</p>	3 646 000
<p>Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь – 1416 кв. м.</p> <p>Местоположение: Липецкая область, р-н Липецкий, с/п Косырёвский сельсовет, с. Косырёвка, ул. Молодежная, д. 10а.</p> <p>Кадастровый номер: 48:13:1180120:80</p>	312 000
<p>Итоговая рыночная стоимость оцениваемого имущества, по состоянию на 3 июня 2018 года:</p>	3 958 000

# Заключение

Оценка стоимости недвижимости - процесс определения стоимости объекта или отдельных прав в отношении оцениваемого объекта недвижимости.

На стоимость объектов недвижимости влияет ряд факторов: площадь объекта, его состояние, наличие косметического ремонта, благоустройство придомовой территории. Значительную роль играет и местоположение объекта, близкое расположение школ, продовольственных магазинов, медпунктов и прочих общественных мест повышают стоимость недвижимости.

Расчет стоимости жилого дома производился с помощью сравнительного подхода.

Итоговая рыночная стоимость жилого дома, расположенного по адресу: Липецкая область, р-н Липецкий, с/п Косырёвский сельсовет, с. Косырёвка, ул. Молодежная, д. 10а., по состоянию на 3 июня 2018 года, с учетом допустимого округления, составляет: 3 958 000.