

**Курсовая работа на тему:
Определение рыночной стоимости
жилого дома с земельным участком в
Тульской области**

**ВЫПОЛНИЛА СТУДЕНТКА ГОУ СПО ТГКСТ
ГР. 3М3-5К ЮСОВА Ю.И.
РУКОВОДИТЕЛЬ
ПАЛИХОВА Н. А**

Цель курсовой работы:

Определить рыночную стоимость объекта оценки для сделки купли-продажи, закрепить знания и навыки, полученные по «Оценке недвижимого имущества», и подготовиться к

Курсовая работа представлена в виде отчета об оценке объекта недвижимости.



Введение

СДЕЛКИ МОГУТ БЫТЬ САМЫМИ РАЗНЫМИ,
НАПРИМЕР, КУПЛЯ- ПРОДАЖА.

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ — ЭТО ДОГОВОР, ПО
КОТОРОМУ ОДНА СТОРОНА (ПРОДАВЕЦ) ОБЯЗУЕТСЯ
ПЕРЕДАТЬ ВЕЩЬ (ТОВАР) В СОБСТВЕННОСТЬ ДРУГОЙ
СТОРОНЕ (ПОКУПАТЕЛЮ), А ПОКУПАТЕЛЬ ОБЯЗУЕТСЯ
ПРИНЯТЬ ЭТОТ ТОВАР И УПЛАТИТЬ ЗА НЕГО
ОПРЕДЕЛЁННУЮ ДЕНЕЖНУЮ СУММУ
(П. 1. СТ. 454 ГК РФ).

Объект оценки

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ – ЖИЛОЙ ДОМ,
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 76,7 КВ. М, В ТОМ
ЧИСЛЕ С ЖИЛОЙ ПЛОЩАДЬЮ 61,6 КВ.
М., С ПОСТРОЙКАМИ, ЗЕМЕЛЬНЫЙ
УЧАСТОК ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 2000 КВ.
М. РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ:
ТУЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ТУЛА,
ДУБЕНСКИЙ РАЙОН, ДЕРЕВНЯ
СЛОБОДА.



- ▶ **Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА –
ТУЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.ТУЛА, ДУБЕНСКИЙ РАЙОН,
ДЕРЕВНЯ СЛОБОДА**

**КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ -ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ
ПУНКТОВ**

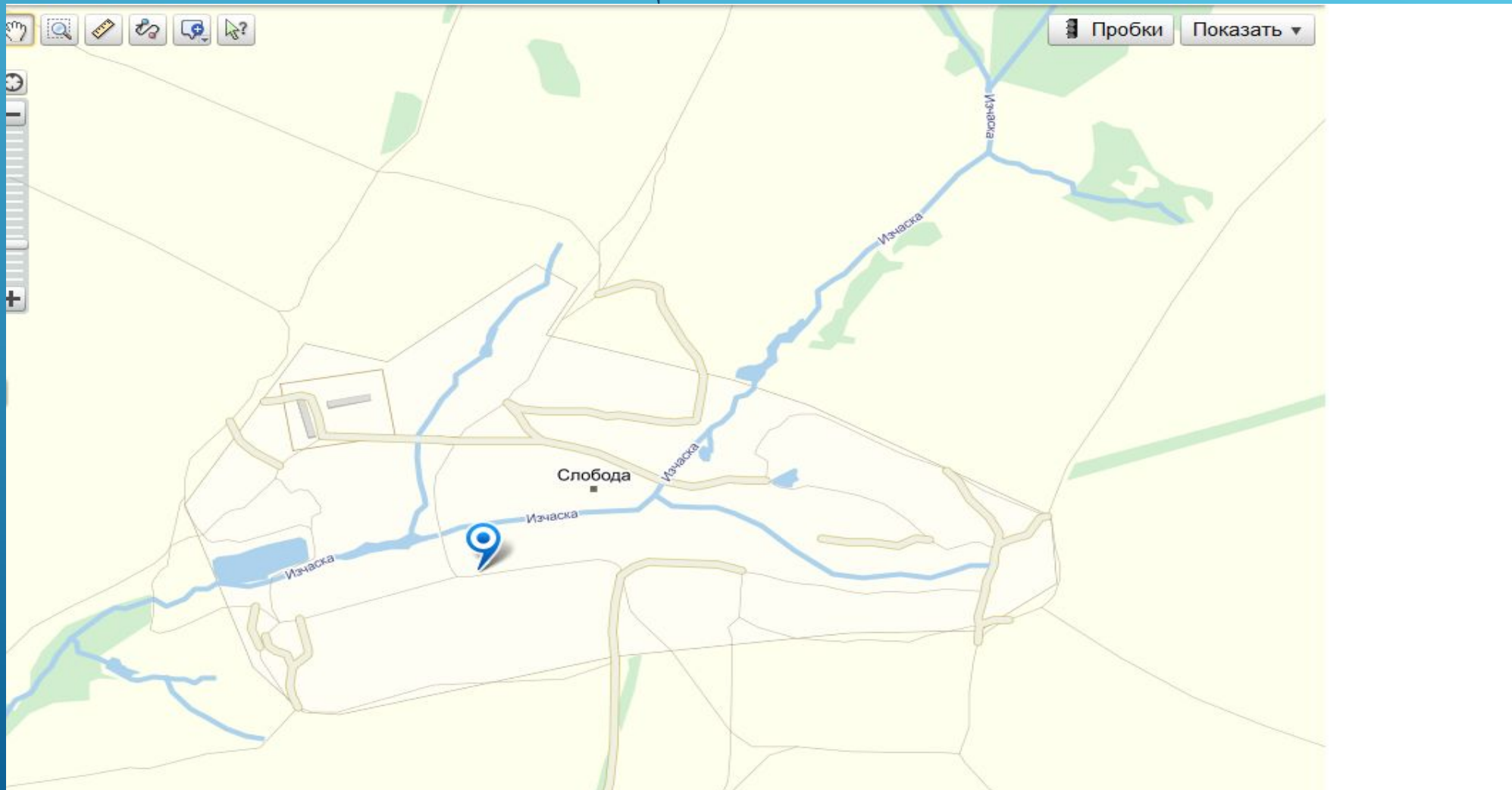
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР - 71:07:020303:260

ПЛОЩАДЬ КВ.М. - 2000

**РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ - ДЛЯ ВЕДЕНИЯ
ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА**

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ – ХОРОШАЯ

▶ Местоположение объекта оценки



► Количественные и качественные характеристики
объекта оценки

Вид права – собственность

Правообладатель – Егоров Алексей Дмитриевич

Тип здания – Отдельно стоящий жилой дом

Объект – жилой дом

Высота потолков – 2,5м.

Материал наружных стен – бревенчатые

Состояние здания – удовлетворительное

Инженерная обеспеченность – электроснабжение, газ, водопровод

Количество этажей в здании – 1

Санузел – в дома

Наличие земельного участка – расположен на земельном участке площадью 2000 кв.м (право собственности на земельный участок оформлено)

► Основание для проведение оценки

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ №1299 ОТ
20.07.2010Г. МЕЖДУ ЗАКАЗЧИКОМ ЕГОРОВЫМ
АЛЕКСЕЕМ ДМИТРИЕВИЧЕМ И ООО
«ОЦЕНЩИК ТККСТ», В ТОМ ЧИСЛЕ ЗАДАНИЕ
НА ОЦЕНКУ



► Применяемые стандарты оценки

- ФЗ-135-ФЗ « об оценочной деятельности
- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития от 20 июля 2007 г. №256;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития от 20 июля 2007 г. №254;
- Стандарты АРМО;
- Международные стандарты оценки- МСО.



► Порядок проведения оценочных работ

В ходе предварительных переговоров между представителем оценочной компании и Заказчиком определяются:

- Объект оценки;
- Цель оценки;
- Вид определяемой стоимости;
- Сроки выполнения работ;
- Наличие необходимой информации;
- Стоимость услуг.



► Общая информация

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка

► Описание методики оценки

Сравнительный подход – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Оценщик анализирует реальные рыночные сделки и сравнивает объекты, по которым они проводились, с оцениваемым объектом.



► Обзор подхода к оценке

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта равна текущей стоимости всех будущих выгод от владения объектом. Как правило, основными выгодами от владения являются доход от сдачи объекта в аренду, а также перепродажа его в конце срока владения. Доходный метод обоснованно применим тогда, когда, во-первых, можно чётко выделить конкретный поток дохода (прибыли), который приносит имущество самостоятельной хозяйственной единицы, а во-вторых, эта хозяйственная единица имеет историю хозяйственной деятельности и прибылей, с учётом которой можно строить прогноз на будущее в противном случае для прогноза нет оправданных данных).

▶ Внесение корректировок в цены аналогов

К цене 1м²объекта–аналога внесены следующие корректировки:

- Корректировка на цену предложения (корректировка на уторговывание).
- Корректировка на площадь.
- Корректировка на наличие коммуникаций
- Корректировка на материалы стен
- Корректировка на наличие хозяйственных построек
- Корректировка на техническое состояние. Корректировка на обеспеченность объектами инфраструктуры.

▶ Аналоги жилых домов

Тульская область, г. Тула, Дубенский район, д. Верховье

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a house. The main image is a wooden house with a porch. Below the image, the price is listed as 1,680,000 rubles. The listing is from the agency 'Ваш дом' (Your Home), with contact person Kalinin Evgeniy. The description details the house's features, including its location in a clean area, heating system, and surrounding amenities. To the right of the listing is an advertisement for 'WESTWING' interior design, offering furniture and accessories at up to 70% off. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_dubna/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_20_sot_455961621. The taskbar at the bottom shows the date 11.11.2014 and time 12:05.

Дом 60 м² на участке 20 сот. x

https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_dubna/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_20_sot_455961621

Приложения Mail.Ru Поиск в Интернете Яндекс Почта (6) Одноклассники

Хотите большего?
Применить пакет услуг **NEW**

WESTWING
ИНТЕРЬЕР И ДИЗАЙН
Женственный интерьер
Мебель и аксессуары для дома премиум класса
до -70%
КУПИТЬ >

ООО «Вествинг Раша», 117105, Москва, Варшавское шоссе, д. 9, стр. 1Б, ОГРН 1127746144998, ИНН 7726692499, КЛП 772601001

У агентства 447 объявлений

Агентство недвижимости «Ваш дом»
Агентство недвижимости «Ваш дом» - все операции недвижимостью.

Цена 1 680 000 руб.

Агентство Агентство недвижимости «Ваш дом»

Контактное лицо Калинин Евгений
Показать телефон Написать сообщение

Город Тульская область, Дубна


Продам дом
1-этажный дом 60 м² (бревно) на участке 20 сот., 2 км до города

Продаётся дом в экологически чистом районе Тульской области, в деревне "Верховье" Дубенского района. Общая площадь дома 60 м.кв., отапливаемые 41 м.кв., пристройка терраса 19 м.кв., возможно сделать на втором этаже комнату. В доме есть все необходимые коммуникации: газ, свет, вода. Отопление газовое. Капитальный ремонт дома и крыши 2013 года. В доме установлены стеклопакеты, биметаллические радиаторы, фильтр воды, счётчики на: газ, свет, воду. Новая проводка и эл.пакеты 220v, есть 380v. Сантехника в хорошем состоянии, новый эл.водонагреватель на 100 л. Участок ровный, правильной формы, огорожен забором. На участке хоз. постройки: сарай для инвентаря, погреб с сухим подвалом выложен кирпичом, залит фундамент под баню 4x6 метров, летний туалет. Насаждения: яблоня, слива, смородина, ежевика, вишня, облепиха, абрикос. Красивое живописное место, рядом пруд, лес. До самой деревне сделана новая асфальтированная дорога, зимой чистится, соседи живут круглый год, от рай центра г. Дубна 2 км, в рай центре есть школы, дет. сады, поликлиника, магазины. От Тулы 40 км., от МКАД 190 км. по трассе М2. Земля и дом в собственности, продаётся в связи переездом в другой город, подойдёт ипотека.

RU 12:05 11.11.2014

Тульская область, г. Тула, Дубенский район, д. Лужное

Дом 65 м² на участке 8 сот...
https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_dubna/doma_dachi_kottedzhi/dom_65_m_na_uchastke_8_sot_395905693



Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг **NEW**

Цена **1 100 000 руб.**

Агентство **АН "Астория"**

Контактное лицо **Ирина**
[Показать телефон](#)

Город **Тульская область, Дубна**

Продам дом
1-этажный дом 65 м² (бревно) на участке 8 сот., 35 км до города

Срочно продаётся дом 65 кв. м, 8 соток земли, в Дубенском районе Тульской области, д. Лужное. Дом шлакоблочный, имеются две комнаты, большой светлый зал, кухня. Все коммуникации!! Много окон, выходящих на южную и западную сторону. Есть подвал, чердак. Крыша новая. На территории участка есть хозяйственные постройки! Рядом речка. Красивое место.





Все документы готовы к продаже!!! Один собственник. Прекрасное место для проживания! Посмотрим в подходящее для Вас время.

По данному объекту возможен ТОРГ !

По всем вопросам звоните Ирина

Номер объявления: 395905693

У агентства 2309 объявлений



АН "Астория"
Квартиры по ценам ЗАСТРОЙЩИКА.


Соединение с pix04.revsci.net...

EN 22:01 10.11.2014

Тульская область, г. Тула, Дубенский район, д. Новое Павшино

Дом 60 м² на участке 15 сот. x

https://www.avito.ru/tula/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_15_sot_416904746



Продайте дом быстрее!

- 1 Премиум-размещение **BONUS**
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- 5 Применить пакет услуг **NEW**

Цена **1 000 000 руб.**

Агентство **АН «ТвинСервис»**

Контактное лицо ТвинСервис

[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)


Город Тула

Продам дом
1-этажный дом 60 м² (бревно) на участке 15 сот., 40 км до города

Продается жилой дом в деревне "Новое Павшино" Дубенского района. Место СУПЕР. Лес, река Ула в 70 м. от дома, отличная рыбалка, чистый воздух. Хорошие соседи. АОГВ, электричество, вода на участке. Ухоженный сад и огород. Яблони, груша, сливы, вишни, смородина, малина, теплица 5x2, огромный амбар под одной крышей с домом. СРОЧНО! ТОРГ!

Номер объявления: 416904746

У агентства 756 объявлений



АН «ТвинСервис»
АН «ТвинСервис»

Соединение с advombat.ru...


★ В избранное ⚠ Пожаловаться ↶ Поделиться

EN 22:05 10.11.2014

Тульская область, г. Тула, Дубенский район, д. Пятерное

Дом 70 м² на участке 25 сот...

https://www.avito.ru/tula/doma_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_25_sot_192858173



21/11/2012 AVITO.RU

Продайте дом быстрее!

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

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

ОБНОВЛЕН ДЛЯ ГОРОДА
УЗНАТЬ БОЛЬШЕ

Цена 1 500 000 руб.

Агентство ALEX

Контактное лицо Александр
[Показать телефон](#)

Город Тула

Продам дом
1-этажный дом 70 м² (бревно) на участке 25 сот., 22 км до города

Тульская область, Дубенский район, дер.ПЯТЕРНОЕ. Трасса Дубна-Одоев-Суворов-Белев. Продается 2-этажный жилой дом 70 кв.м. из сруба, есть баня, в ней с/у, душевая кабина, канализация- выгребная яма. Участок в собственности 25 соток, огорожен по периметру забором из профлиста. Электричество 10 кВт, водопровод заведен в дом(есть бойлер). Кругом густой лес(охота), в 500-х метрах пруд(рябалка круглый год), рыбхоз, недалеко родник. От Одоевского шоссе 4 км.От г.Тулы 30 км. Прекрасное место для отдыха.

Номер объявления: 192858173

EN 22:04 10.11.2014

▶ Аналоги земельных участков

Тульская область, г. Тула, Дубенский район,
д. Якшино

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on Avito.ru. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_dubna/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_izhs_379120211. The listing details are as follows:

- Размещено:** 31 окт. в 15:59. [✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)
- Цена:** 1 500 000 руб.
- Агентство:** Тульский квартал
- Контактное лицо:** Николай. [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)
- Город:** Тульская область, Дубна

The central part of the page features a map with a red location pin. A tooltip above the map reads "Показано 0 объявлений из 0". Below the map, the text reads: "Редактировать Народную карту · Условия использования Яндекс".

The main text of the listing describes the property: "Продам участок 24 сот., земли поселений (ИЖС), 14 км до города. Продам участок по адресу: Тульская область, Дубенский район, д. Якшино. Площадь 2353 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Коммуникации: электричество рядом. В деревне оплачен проект газоснабжения. Экологически чистый район. Живописное место. Рядом река Упа. В собственности. Документы готовы. Хороший подъезд круглый год." The listing number is 379120211.

On the right side of the page, there are several promotional banners:

- Продайте участок быстрее!** with options: [1 Премиум-размещение BONUS](#), [VIP Сделать VIP-объявлением](#), [Выделить объявление](#), [Поднять объявление в поиске](#).
- Хотите большего?** with option: [Применить пакет услуг NEW](#).
- Новый сайт недвижимости Domofond.ru** with text: "Более 3 000 000 объявлений" and a [Начать поиск](#) button.

The browser's taskbar at the bottom shows the Windows Start button, several application icons, and the system tray with the date 11.11.2014 and time 0:09.

Тульская область, г. Тула, Дубенский район, д. Пятерное

Участок 16 сот. (ИЖС) - к...

https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_405232055

Цена **1 000 000 руб.** СБЕРБАНК **Купить в ипотеку**

Продавец **Евгений**
[Показать телефон](#)

Город Тула

Продам участок 16 сот., земли поселений (ИЖС), 30 км до города

Продам участок 16 сот., земли поселений (ИЖС), Варшавское шоссе, 30 км

Тульская область, Дубенский район, по Суворовскому направлению, дорога на Одоев, д. Пятерное, всего 30 км от г. Тулы, 190 км от МКАД

Участок 16 соток / ЛПХ / земли населенных пунктов. Участок ровный, сухой, правильной формы, ухожен, без построек. Находится в уникальном заповедном месте Рыбхоза «Воскресенский» (<http://www.tularibhoz.ru/raid-fishing/1324654543/>). Рыбхоз действует с 60-х годов прошлого века. Несколько прудов, объединенных в единое хозяйство. Общая площадь прудов рыбхоза 179 га. Проектная мощность хозяйства составляет 200 тонн товарной рыбы и 1,0 млн.шт. рыбопосадочного материала. Источником водоснабжения является река Глутня, паводковые воды. Река Глутня входит в бассейн реки Ока, являясь левым притоком реки Упа. Основные виды рыб: карп, белый амур, щука, окунь. Экологически чистая зона, свежий воздух, красивая природа, не говоря о рыбалке. Одно из самых живописных мест деревни, лучшее место для строительства фундаментального жилого дома и постоянного проживания с возможностью прописки. С трассы отдельный подъезд на участок - асфальт, далее качественная гравийная дорога. Электричество, магистральный газ по границе. Забором не огорожен, солидные соседи все живут постоянно. Впереди участка две свободные сотки. От собственника!

Номер объявления: 405232055

[★ В избранное](#) [▲ Пожаловаться](#) [↔ Поделиться](#)

[В](#) [+](#) [f](#) [+](#) [t](#) [+](#) [+](#)

Похожие объявления: лучше!

Участок 10 сот. 30 км до города 1 100 000 р.	Участок 8 сот. (ИЖС) 30 км до города 850 000 р.	Участок 14 га 1 000 000 р.	Участок 11.2 сот. р-н Привокзальный 1 000 000 р.	Участок 12 сот. 3 км до города 1 000 000 р.

YVES ROCHER

ТАКОМАНИЯ!

ООО «Ив Роше Восток» ОГРН 1027738896975,
125167, г.Москва, Ленинградский пр-т, 47,
стр.3 Акция действует до 16.11.14
Подробности на www.yves-rocher.ru

EN 0:08 11.11.2014

Тульская область, г. Тула, Дубенский район, Пригород Дубны

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a land plot. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_dubna/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_izhs_342443981. The page title is "Участок 100 сот. (ИЖС)".

Участок 100 сот. (ИЖС)
Размещено 15 окт. в 11:34. [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена: **850 000 руб.**

Продавец: **Ольга**
[Показать телефон](#)

Город: Тульская область, Дубна

Продам участок 1 га, земли поселений (ИЖС), 10 км до города

СРОЧНО!!!!!! Земельный участок в коттеджном поселке в собственности для ведения личного подсобного хозяйства (под застройку), общей площадью 1 га. Коммуникации на границе участка (газ, свет, вода). Адрес : Т.О. Дубенский район, Опоченский с.о., в 1585 м по направлению на северо-восток от ориентира д. Бабашино.торг.

Номер объявления: 342443981

[★ В избранное](#) [▲ Пожаловаться](#) [↶ Поделиться](#)

Похожие объявления: ЛУЧШЕ!

Изображение	Участок 3.5 га	Участок 15 сот.	Участок 10 сот.	Участок 10.5 сот.	Участок 24 сот.
	10 км до города	35 км до города	50 км до города	10 км до города	10 км до города
		750 000 р.	750 000 р.	900 000 р.	800 000 р.

EN 0:10 11.11.2014

Тульская область, г. Тула, Дубенский район, д. Протасово

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a land plot. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_dubna/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_427738124. The page title is "Участок 13 сот. (ИЖС)". The listing details include a price of 1,245,000 rubles, a seller named Yulia, and a location in Dubna, Tula region. The description states that the plot is 13.2 hectares and is located 3 km from the city. There are also social media sharing options and a section for similar listings at the bottom.

Участок 13 сот. (ИЖС)

Размещено 7 окт. в 17:24. [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 24, сегодня 2

Продайте участок быстрее!

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

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Похожие объявления: **лучше!**

Участок 10 сот.	Участок 12 сот.	Участок 15 сот.	Участок 18 сот.	Участок 13.5 сот.
250 000 р.	30 км до города 250 000 р.	230 000 р.	30 км до города 250 000 р.	5 км до города 225 000 р.

Ожидание ответа от dis.eu.criteo.com...

EN 0:06 11.11.2014

► Коэффициент вариации

В МАТЕМАТИЧЕСКОЙ СТАТИСТИКЕ ПОКАЗАНО, ЧТО ДОПУСТИМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА ВАРИАЦИИ НЕ ДОЛЖНЫ ПРЕВЫШАТЬ 33 %.

В НАШЕМ СЛУЧАЕ КОЭФФИЦИЕНТ ВАРИАЦИИ ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ 26,6 %, А НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 20,2%.

ВЫБРАННЫЕ ДАННЫЕ (АНАЛОГИ) МОГУТ ИСПОЛЬЗОВАТЬСЯ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.

► Итоговая рыночная стоимость

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.



► Заключение

Оценщик заверяет, что факты изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности

Рыночная стоимость объекта оценки: 1 594 900 (один миллион пятьсот девяносто четыре тысячи девятьсот) рублей, в том числе стоимость земельного участка 1 168 000 (один миллион сто шестьдесят восемь тысяч) рублей, признается действительной на дату оценки: 5 ноября 2014 года, и выражена в рублях, в соответствии с Федеральными стандартами оценки