

# ДЕПАРТАМЕНТ ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА МОСКВЫ

Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение города Москвы

Строительный техникум №30

**КУРСОВАЯ  
РАБОТА**

на тему: «Сравнительный подход к оценки недвижимости»

специальность СПО 120714

Земельно-имущественные отношения

(очная форма обучения)

**Выполнил студент:**

Урюпин Иван Юрьевич

Группа № 4211

**Руководитель:**

Литвинова Е.М., к.э.н., преподаватель дисциплин

профессионального учебного цикла

**Москва 2016**

# ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ КУРСОВОЙ РАБОТЫ



Цель работы – определить стоимость квартиры в рамках сравнительного подхода к оценке недвижимого имущества.

Поставленные задачи:

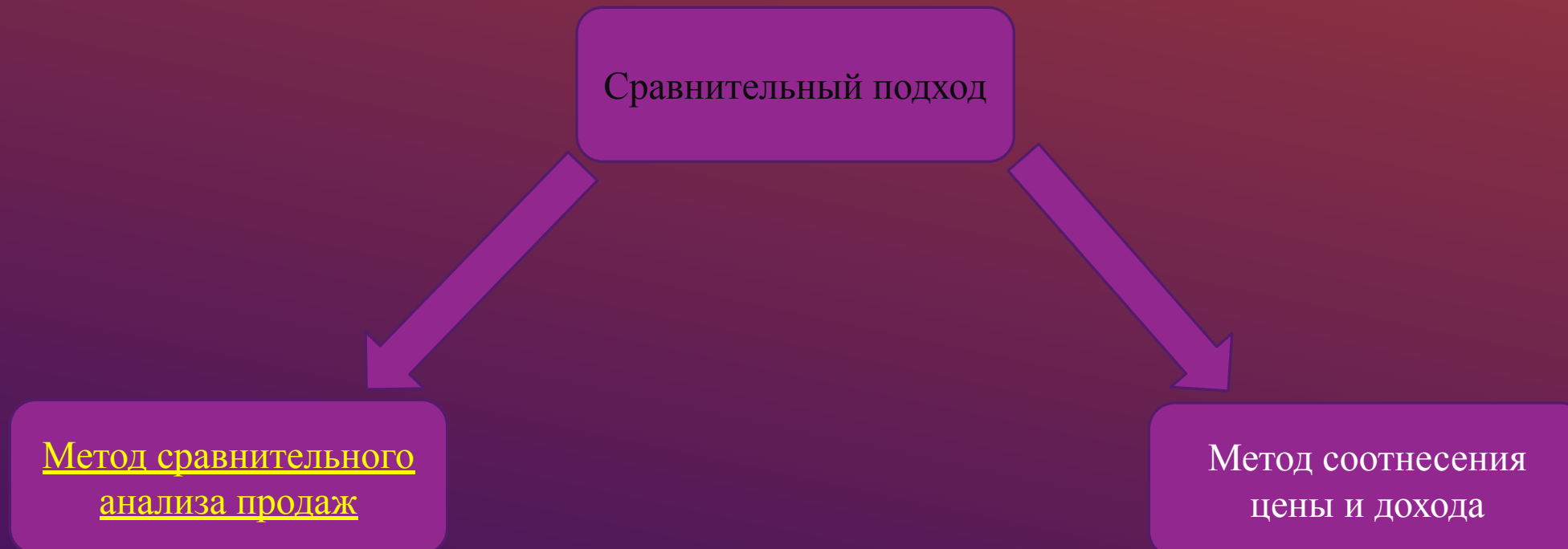
1. Изучить порядок оценки сравнительным подходом рыночной стоимости объектов недвижимости.
2. Дать характеристику объекту оценки и его окружению.
3. Рассчитать рыночную стоимость анализируемого объекта используя сравнительный подход к оценке.

ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ ЯВЛЯЕТСЯ ДВУХКОМНАТНАЯ  
КВАРТИРА РАСПОЛОЖЕННАЯ ПО АДРЕСУ  
МОСКВА, РИЖСКИЙ ПРОЕЗД, ДОМ 3



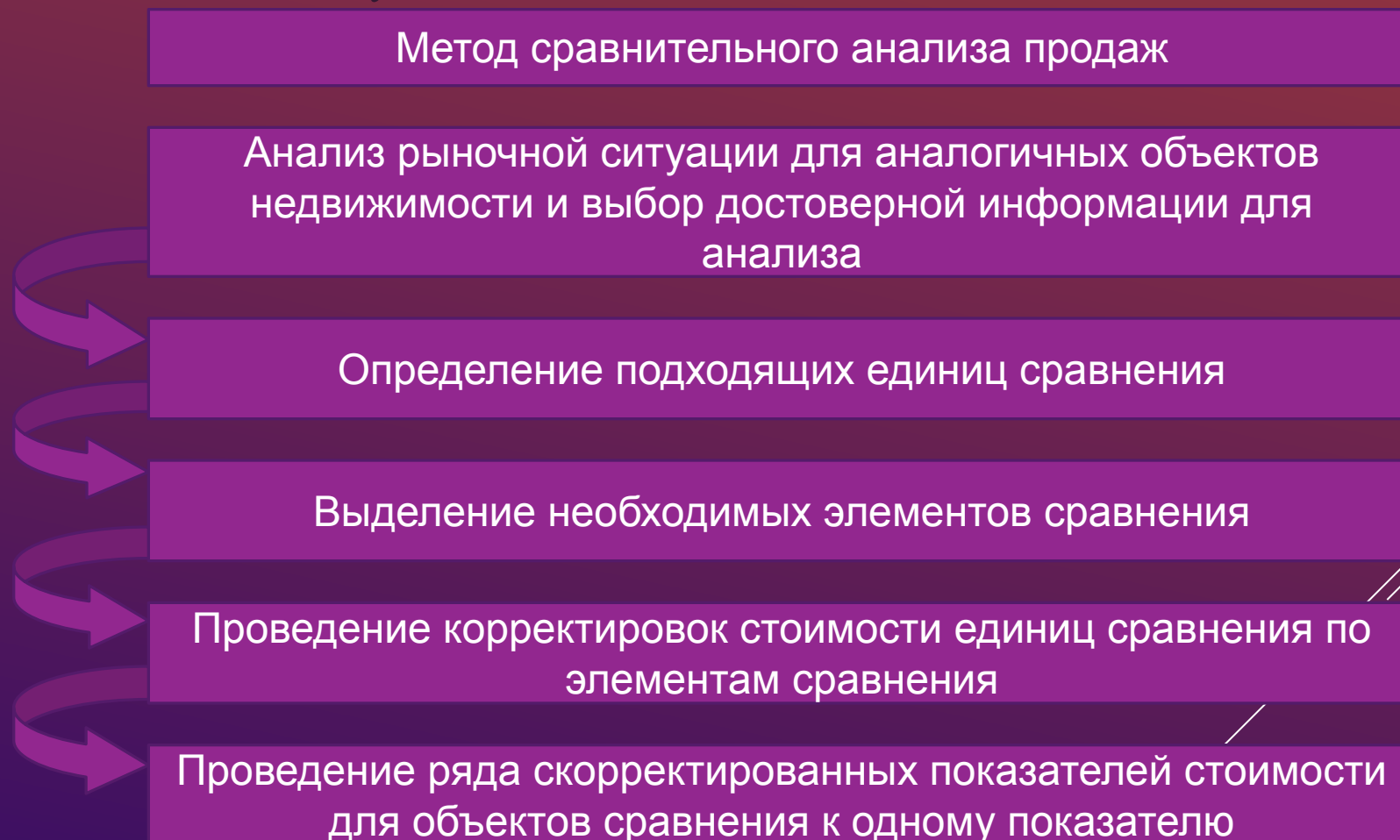


► По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта было принято решение об использовании метода сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.





► Метод сравнительного анализа продаж - метод оценки стоимости объекта путем сравнения аналогов с оцениваемым объектом и последовательное внесение соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними, влияющие на цену.



# Объекты аналогии



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата предложения	14.03.16	14.03.16	14.03.16	14.03.16
Источник информации	-	авито	авито	авито
Стоимость квартир, руб.	-	22 500 000	14 450 000	22 000 000
Общая площадь	70	79	70	79
Площадь кухни	11.60	15.80	11.60	15.80
Высота потолков	2.70	2.70	2.70	2.70
Стоимость гаража	-	1 000 000	-	1 000 000
Стоимость квартир без гаража	-	21 500 000	14 450 000	21 000 000
Стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.	-	272 152	206 428	265 822
Вид сделки	альтернатив.	альтернатив.	альтернатив.	альтернатив.
Местоположение	Москва, Алексеевский	Москва, Алексеевский	Москва, Алексеевский	Москва, Алексеевский
Удаленность от метро, мин пешком	20	20	20	20
Тип дома	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Этажность/этаж	12/4	12/11	12/7	12/7
Вид из окна	На улицу	На улицу	На парк	На улицу
Наличие балкона/лоджии	балкон	балкон	балкон	балкон
Санузел	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Состояние квартиры	Евроремонт	Хорошее состояние	Требуется ремонта	Проведен косметический ремонт

# Внесение корректировок



Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость, руб./ м <sup>2</sup>	272 152	206 428	265 822
Поправки на уторгование	-3%	-3%	-3%
Скорректированная цена	263 987	200 235	257 847
Вид сделки	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. /м <sup>2</sup>	263 987	200 235	257 847
Удаленность от метро	0	0	0
Тип дома	0	0	0
Этажность	0	0	0
Корректировки общей площади	0	0	0
Площадь кухни	+2,1%	0	+2,1%
Высота потолков	0	0	0
Вид из окна	0	-2,5%	0
Наличие балкона	0	0	0
Санузел	0	0	0
Сумма корректировок	+2,1%	-2,5%	+2,1%
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>	269 649	205 369	263 378
Корректировка на состояние	+9000	+12000	+6000
Скорректированная стоимость, руб. /м <sup>2</sup>	278 649	217 369	269 378
Доля объекта аналога	0,333	0,333	0,333
Стоимость объекта оценки, руб./м <sup>2</sup>		254 877	
Стоимость объекта оценки, руб.		17 841 390	



- ▶ В результате расчетов мы определили рыночную стоимость двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Рижский проезд дом 3, которая составляет - 17 841 000 рублей с учетом округления
- ▶ Стоимость м<sup>2</sup> объекта оценки равняется – 254 877 рублей, с учетом округления – 255 000 рубль.





**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**

A decorative graphic consisting of several parallel white lines of varying lengths, slanted upwards from left to right, located in the bottom right corner of the slide.