

Курсовая работа

Тема : Определение рыночной стоимости частного дома, расположенного по адресу: РБ, МР Мишкинский район, д. Новоакбулатово, ул. Полевая, дом10.

Выполнил: Шамратов Валерий

Анатольевич

обучающаяся группы №38Б;

по специальности 21.02.05. Земельный-

имущественные отношения

Форма обучения: очная

Руководитель курсовой работы:

Мусина Г Я., преподаватель



АКТУАЛЬНОСТЬ

- Актуальность данной темы состоит в том , что оценка жилой недвижимости является одной из востребованных услуг на рынке недвижимости, она подразумевает собой определение рыночной стоимости вещных прав в отношении оцениваемого объекта (права собственности, пользования, аренды).
- Во время оценки жилой недвижимости рассматриваются такие особенности как местоположение, тип застройки, инфраструктура, планировка, площадь, этажность, состояние объекта и наличие коммуникаций. Тщательный анализ факторов дает возможность определить точную стоимость объекта недвижимости.

Цель данной курсовой работы – произвести оценку и определить рыночную стоимость жилого дома, находящегося в д. Новоакбулатово, МР Мишкинский район, ул.Полевая, дом10.

- **Задачи:**
- анализ рынка объекта оценки;
- - описать объект оценки и его ближайшее окружение;
- - охарактеризовать подходы к оценке недвижимости;
- - оценить жилую недвижимость затратным, сравнительным и доходным подходом;
- - согласовать стоимости, полученной тремя подходами



Предмет и объект :

Объектом оценки в данной курсовой работе является жилой дом, находящийся по адресу:

Мишкинский район, д.Новоакбулатово, ул. Полевая, дом 10

Предметом исследования является – рыночная стоимость объекта недвижимости и подходы к оценке жилой недвижимости.

Вид объекта с улицы



Описание объекта оценки

Характеристика объекта	Возможные значения
Сегмент рынка	Рынок жилья
Текущее использование	Частный дом
Юридическое описание	Оценка
Регион	Республика Башкортостан
Район	Мишкинский район
Адрес	РБ, Мишкинский район, д. Новоакбулатово
Право собственности на здание	Полное право собственности
	Участок
Площадь участка	3211 +/-20 м ²
Зона	Селитебная
Сервитуты	Нет
Форма	Прямоугольная
Топография	Ровное место
Состояние участка	Разработан

Неблагоприятные условия окружающей среды	Нет
Транспортная доступность участка	Пересечение главной и второстепенной дорог
Качество дорог	С твердым покрытием
Состояние дорог	Хорошее
Доступные инженерные коммуникации	Электрические сети, водопровод, газопровод
	Здание
Год постройки	2007г.
Первоначальная балансовая стоимость	200444 рублей
Год последнего капитального ремонта	-
Число этажей	1
Общая площадь	68,9 м ²
Полезная площадь	46,4 м ²
Площадь застройки	81,2 м ²
Техническое состояние	Хорошее (износ - 10 %)
Группа капитальности	Да
Фундамент	Бетонные ленточные
Стены	Кирпичные
Колонные столбы	-
Перекрытия	Деревянные утепленные
Кровля	Асбоцементные
Коммунальные услуги	Электроснабжение, холодная вода
Дополнительные постройки	Баня, сарай
Дополнительные удобства	-
Отделка	Евростандарт, штукатурка стен, обои

Вход	Со двора
Выход из окон	На улицу, во двор, в сад
	Сведения о доходах
Число платежей в год	12
Налог на имущество	266,59 руб.
Налог на землю	466,12 руб.
Коммунальные услуги	2287,65 руб.
Дата оценки	14.12.2011
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная

Описание месторасположения объектов

Характеристика	Возможные значения
Местонахождение объекта	Сельская местность, Мишкинский район
Время проезда до центра на общественном транспорте	30 минут
Расстояние до остановок общественного транспорта	150 м
Ближайший город	г. Бирск
Расстояние до ближайшей автомагистрали	200 м
Границы окружения	Ближайшее окружение Вдоль ул. Гагарина
Типичное использование окружения	Жилье, промышленные здания
Основной тип застройки	Уличная

Основной тип зданий	смешанные
Качество застройки	Новостройки
Полнота застройки	25-75%
Этажность застройки	Малоэтажные
Социальная инфраструктура	Предприятия торговли, предприятия общественного питания
Объект повышенной опасности	Нет
Благоустройство территории	Освещение

Стоимость объекта недвижимости различными подходами :

-доходным подходом составляет 980,28 тыс. руб

-сравнительным и доходным подходом составляет 1385,15 тыс. руб.

- затратный подход учитывает затраты и издержки на возведение здания,
но не учитывает конъюнктуру рынка,

1385,15 тыс. руб.

Заключение:

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к итоговой рыночной стоимости объекта. Процесс сведения учитывает положительные и отрицательные стороны каждого подхода, определяет, насколько достоверно они отражают состояние рынка.

Для этого по результатам оценки, полученными тремя подходами мы придали весовые коэффициенты: затратному - 0,35, доходному - 0,05, предпочтение было отдано сравнительному подходу, удельный вес, которого, составляет 0,6.

В конце курсовой работы, сведя стоимостные показатели в итоговую оценку стоимости недвижимости, с использованием весовых коэффициентов была выведена рыночная стоимость жилого дома, равная 1385,15 тыс. руб.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ !