

КУРСОВАЯ РАБОТА

Тема работы: «Оценка стоимости объекта недвижимости:
Четырехкомнатная квартира, расположенная по адресу: г. Москва р-
он Ново-Переделкино, ул. Шолохова, д. 30»

Выполнил:
Студент группы ЗИСГ1-11/20
Дудник Д.Н.

Преподаватель:
Никульцев Иван Сергеевич

Москва 2022 г.

Введение

- Актуальность рыночной экономики обусловлена особой ролью имущества в экономической и социально-культурной жизни общества, выступая в качестве важнейшего экономического ресурса. Правила оценочной деятельности были сформированы на основе международного опыта. Развитие рынка недвижимости имеет очень большое значение для развития экономики страны.

Цели работы

- Целью курсовой работы является расчет рыночной стоимости недвижимости. Для реализации поставленной цели необходимо изучить нормативно правовую базу оценочной деятельности, определить требования к проведению оценки, процесс, принципы, способы, круг задач и процедуру их решения. Объектом курсовой работы явилась четырёхкомнатная квартира, расположенная по адресу: ул. Шолохова. Дом 30. Кв. 185.

Основные факты и выводы при оценке недвижимости.

Организация: ИНН/КПП Оценщик: Само регулируемая организация оценщиков	ООО «Товарищ.Лаврентий» 3452209861/225489865218 Дудник Дмитрий Николаевич (регистрационный №254435) Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»	Четырёхкомнатная квартира, расположенная по адресу: г. Москва р-он Ново-Перedelкино ул. Шолохова. Дом 30. Кв. 185 общей площадью 96 кв.м	Технический паспорт квартиры № 185 жилого дома, расположенного по адресу: ул. Шолохова д.30
Полис страхования гражданской ответственности оценщика	№ 25-135695-88/25 в Московском филиале государственной страховой компании «Сберстрахование» на сумму 950 000 рублей. Период действия полиса с 01.09.2022 по 31.08.2023 г. Кондаков Евдоким Романович	Оцениваемая площадь, кв.м	96
		Ограничения и обременения права	Нет
Застрахованное лицо:	Адрес: 112675 г. Москва ул. Ленина д.4 стр. 1	Ценность в качестве природного, культурного, развлекательного или научного объекта:	Не зарегистрированы
Директор:		Бобурин Геннадий Андреевич	Дата осмотра:
Основание для проведения оценки	Договор № 275 от «20 сентября 2022 г.»	Дата оценки:	20.09.2022
Заказчик:		Марат Каскимов Валентинович	Дата составления отчета:
Адрес:	г. Москва, ул. Локомотивная д. 5 к. 1	Срок легитимности отчета:	6 месяцев
Собственник	Банка Валентин Григорьевич	Рыночная стоимость	19023744 (Девятнадцать миллионов двадцать три тысячи семьсот сорок четыре рубля)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости		
Задача оценки	Купля – продажа квартиры		
Оцениваемые права:	Собственность		

Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике

Заказчик: Марат Каскимов Валентинович
Адрес: г. Москва, ул. Локомотивная д. 5к. 1

Сведения об оценщике

Организация: ООО «ТоварищЛаврентий»
ИНН/КПП- 3452209861/225489865218
Оценщик: Дудник Дмитрий Николаевич (регистрационный №254435)
Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
Само регулируемая организация оценщиков
Полис страхования гражданской ответственности оценщика № 22-135789-81/25 в Московском филиале государственной страховой компании «Сберстрахование» на сумму 950 000 рублей.
Период действия полиса с 01.09.2021 по 31.08.2023 г.
Кондаков Евдоким Романович

Застрахованное лицо:

Адрес: 112675 г. Москва ул. Ленина д.7

Директор: Бобурин Геннадий Андреевич

Результаты оценки

- **Об оценке рыночной стоимости четырехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: г. Москва ул. Шолохова. Дом 30. Кв. 185**
- **Дата оценки: 20.09.2022**
- **Дата составления отчета: 24.09.2022**
- В соответствии с договором № 275 НФ от «20» сентября 2022 г. нами произведена **оценка рыночной стоимости двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: г. Москва. ул. Шолохова. Дом 30. Кв. 185**
- **Целью оценки** является определение рыночной стоимости объекта оценки.
- **Задача оценки** – купля – продажи квартиры. Оценка произведена в соответствии с требованиями закона «Об оценочной деятельности в РФ» и «Стандартами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности». Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.
- **Дата осмотра объекта: 20.09.2022**
- **Дата оценки объекта: 20.09.2022**
- **Дата составления отчета: 24.09.2022**
- На основании информации, собранной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого имущества **по состоянию на 24.09.2022**
- **Составляет: 19023744 (Девятнадцать миллионов двадцать три тысячи семьсот сорок четыре рубля)**

Федеральные стандарты оценки

Использованы следующие Федеральные стандарты, действующие на дату оценки:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общее понятие оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден приказом Министерства экономического развития России от 27 мая 2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержден приказом Министерства экономического развития России от 20 мая 2015 года № 298.
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. № 299)
- При составлении данного отчета использован свод стандартов оценки Российского общества оценщиков РОО 29-12-2020.

Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

- Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
- Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов – аналогов.

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

- По данным аналитического центра www.irn.ru, в сентябре стоимость метра по Новой Москве подешевели на 0.7%, и достигла почти до 257000 руб. за квадратный метр в целом. Долларовые цены, простимулированные укреплением рубля, уменьшило на 0.2%. Таким образом, в твердой валюте, в Новой Москве, стоят теперь в среднем \$3.350 за 1 кв. м.



Обзор рынка вторичного жилья Москвы

- Как и в предыдущие месяцы, цены тянет вниз бюджетная недвижимость: если панельные дома и однокомнатные квартиры за месяц потеряли 0,8-1,3% своей стоимости, то динамика цен в сегменте монолитно-кирпичных домов и сталинок была нулевой, а многокомнатные квартиры подешевели на символические 0,1%. Разница в темпах изменения цен связана со сроками экспозиции: дорогое жилье продается значительно дольше более дешевого, поэтому и цены в дорогих сегментах снижаются медленнее.



Характеристика рынка

- По округам значительное уменьшение средней удельной цены предложения в долларах по итогам месяца отмечено в районе Юго-Восточного округа (-2.9%).
- Несмотря на некоторое оживление спроса на фоне удешевления ипотеки, продолжающееся затоваривание рынка показывает, что желающих продать квартиру сейчас значительно больше, чем купить. Даже по снизившимся за 5 месяцев ценам: без существенной скидки найти покупателей сейчас практически невозможно, причем размер дисконта, по оценкам брокеров, составляет в среднем 15%. Цены, сформировавшиеся до начала спецоперации, просто потеряли актуальность в новых экономических условиях.

Цены на жильё по округам (www.irn.ru)	руб	USD	EUR	Окт 22	Сен 22
Центральный округ				6 609	-2,4%
Юго-Западный округ				4 732	-1,2%
Западный округ				4 687	-1,3%
Северо-Западный округ				4 331	-2,1%
Северный округ				4 096	-2,3%
Южный округ				3 820	-1,7%
Северо-Восточный округ				3 758	-1,8%
Восточный округ				3 720	-2,4%
Юго-Восточный округ				3 597	-2,9%
Все районы старой Москвы за МКАД				3 356	-2,3%

"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irn.ru)	руб	USD	EUR	Окт 22	Сен 22
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир				5 858	-1,7%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешёвых квартир				3 082	-1,5%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"				1,90	-0,2%

Описание объекта оценки

- Идентификация объекта оценки заключается в установлении соответствия между объектом оценки и записям в правоустанавливающих документах.

Общая характеристика здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Этажность здания	14 (Четырнадцать)
Материал наружных стен	Панельный
Состояние здания (субъективная оценка)	Холодное, горячее водоснабжение, электроснабжение, канализация, телефонизация.
Техническое обеспечение здания	Есть
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Дополнительная существенная информация	Снос или реконструкция с отселением не предполагается

Характеристика объекта оценки

Площадь объекта оценки кв.м	96
Кол-во комнат	4
Лоджия (балкон)	1 лоджия, 1 балкон
Состояние объекта (субъективная оценка)	Капитальный
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Обоснование выбора аналогов

- Наиболее эффективное использование объекта достигается при его использовании как жилой квартиры, поэтому в качестве аналогов нами были выбраны преимущественно объекты, которые целесообразно и экономически выгодно использовать по такому же назначению, как и оцениваемый объект.

Объекты аналоги

№ п/п	Характеристика	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Источник информации	«Циан»	«Циан»	«Циан»	«Циан»
2	Ссылка на интернет – сайт (название журнала)	https://www.cian.ru/sale/flat/278628714	https://www.cian.ru/sale/flat/275632738	https://www.cian.ru/sale/flat/272492683	https://www.cian.ru/sale/flat/276003730
3	Наименование объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
4	Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Станция РЖД	Новопеределкино	Новопеределкино	Новопеределкино	Солнцево
6	Местоположение	Москва, р-н Ново-Переделкино, Лукинская ул. 16	Москва, р-н Ново-Переделкино, Лукинская ул. 8	Москва, р-н Ново-Переделкино, Новопеределкинская ул. 15	Москва, р-н Солнцево, ул. Богданова 42
7	Тип дома	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
8	Общая площадь квартиры, м ²	92.3	95	98.6	100
9	Наличие отделки	Текущий ремонт	Текущий ремонт	Текущий ремонт	Текущий ремонт
10	Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
11	Состояние дома, отд. мест общего польз.	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
12	Наличие балкона/лоджии	2 балкона	1 балкон, 1 лоджия	1 балкон	1 балкон

Расчёт стоимости сравнительным методом

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации	-	«Циан»	«Циан»	«Циан»	«Циан»
Ссылка на интернет сайт	-	https://www.cian.ru/sale/flat/278628714	https://www.cian.ru/sale/flat/275632738	https://www.cian.ru/sale/flat/272492683	https://www.cian.ru/sale/flat/276003730
Функциональное назначение	Квартира	Квартира 1	Квартира 2	Квартира 3	Квартира 4
Общая площадь квартиры м ²	96	92.3	95	98.6	100
Цена продажи, руб	-	19500000	19000000	17500000	20950000
Цена предложения, руб/м ² общей площади	-	19500000/92.3=211268	19000000/95=200000	17500000/98.6=177485	20950000/100=209500
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Условия сделки	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Дата предложения	20.09.2022	20.09.2022	20.09.2022	20.09.2022	20.09.2022
Корректировка	0%	0%	0%	0%	0%
Поправка на торг	Цена Предложения, торга нет	Цена Предложения, торга нет	Цена Предложения, торга нет	Цена Предложения, торга нет	Цена Предложения, торга нет
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м ²	-	211268	200000	177485	209500
Корректировка на S объекта	-	+3.7% (1.037)	+1% (1.01)	-2.6% (0.974)	-4% (0.96)
Скорректированная цена руб/м ²	-	219085	202000	172870	201120
Станция метро	Новопеределкино	Новопеределкино	Новопеределкино	Новопеределкино	Солнцево

Местоположение	Москва, р-н Ново-Перedelкино, ул. Шолохова, 30	Москва, р-н Ново-Перedelкино, Лукинская ул, 16	Москва, р-н Ново-Перedelкино, Лукинская ул, 8	Москва, р-н Ново-Перedelкино, Новоперedelкинская ул, 15	Москва, р-н Ново-Перedelкино, ул. Богданова, 30
Особенность местоположения	10 мин. до станции метро	10 мин. до станции метро	10 мин. до станции метро	10 мин. до станции метро	10 мин. до станции метро
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена руб/м²	-	219085	202000	172870	201120
Локальные особенности	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена руб/м²	-	219085	202000	172870	201120
Тип дома	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена руб/м²	-	219085	202000	172870	201120
Степень строительной готовности	100%	100%	100%	100%	100%
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена руб/м²	-	219085	202000	172870	201120
Этаж/этажность	2/14	3/17	4/17	8/22	14/22
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м²	-	219085	202000	172870	201120
Лифт	2 пасс.	2пасс.	2пасс, 1 груз.	2пасс, 1 груз.	2пасс, 1 груз.
Корректировка	-	0%	-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена, руб/м²	-	219085	185840	159040	185030
Мусоропровод	Есть, 1	Есть, 1	Есть, 1	Есть, 1	Есть, 1
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м²	-	219085	185840	159040	185030

Санузел					
	2, Раздельный	1, Раздельный	1, Раздельный	1, Раздельный	1, Раздельный
Корректировка	-	5%	5%	5%	5%
Скорректированная цена, руб/м ²	-	217387	184400	157808	183596
Состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м ²	-	217387	184400	157808	183596
Наличие балкона/ лоджии	1 Балкон, 1 лоджия	2 Балкона	1 Балкон, 1 лоджия	1 Балкон	1 Балкон
Корректировка	-	0%	0%	5%	5%
Скорректированная цена, руб/м ²	-	217387	184400	165698	192776
Сумма корректировки по модулю, %	-	(8.7) 91.3	(14) 86	(20.6) 79.4	(22) 78
Весовые коэффициенты	-	91.3/320=0.28	86/320=0.27	79.4/320=0.25	78/320=0.24
Взвешенное значение, тыс. руб/м ²	-	60868	49788	41424	46266
Стоимость одного метра объекта оценки, руб	60868+49788+41424+46266=198164				
Стоимость объекта, руб	198164*96= 19023744				

Вводимые корректировки

- **Общая площадь**

Все выбранные объекты-аналоги имеют чуть отличающуюся друг от друга площадь, поэтому корректировка применялась.

Значение корректировки +3.7%; +1%; -2.6%; -4%; для 1,2,3,4 объекта-аналога соответственно.

- **Лифт**

Наличие лифта также является не маловажным фактором для оценки стоимости объекта оценки. Корректировка применялась к объектам-аналогам №2, №3 и №4.

Значение корректировки -8%.

- **Наличие балкона/лоджии**

В объектах-аналогах №3 и №4 только 1 балкон/лоджия. Корректировка вводилась.

Значение корректировки +5%.

Окончательный результат оценки

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Четырёхкомнатная квартира, расположенная по адресу: г. Москва, р-он Ново-Переделкино, ул. Шолохова, д. 30, кв. 185 общей площадью 96 кв.м.	19023744 (Девятнадцать миллионов двадцать три тысячи семьсот сорок четыре рубля)

ОКОНЧАТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ НДС СОСТАВЛЯЕТ

19023744 (Девятнадцать миллионов двадцать три тысячи семьсот сорок четыре
рубля)

ОЦЕНЩИК _____ /Дудник Д.Н./

РУКОВОДИТЕЛЬ _____ /Никульцев И.С./

Заключение

В курсовой работе на тему: «Оценка стоимости объекта недвижимости», расположенного по адресу: «г. Москва, р-он Ново-Переделкино, ул. Шолохова, д. 30, кв. 185» цель которой была, рассчитать рыночную стоимость объекта недвижимости, так же представлены теоретические основы и подходы к оценке недвижимости, оценена рыночная стоимость объекта оценки. Для согласования результатов оценки использован сравнительный подход; разработано заключение стоимости объекта недвижимости:

Оценённая стоимость объекта недвижимости составляет: 19023744
(Девятнадцать миллионов двадцать три тысячи семьсот сорок четыре
рубля

Список используемой литературы и источников информации.

- 1. Иванова, Е. Н. Оценка стоимости недвижимости: учебник / Е. Н. Иванова. - М.: КНОРУС, 2019.
- 2. Горемыкин, В. А. Экономика недвижимости: учебник / В. А. Горемыкин, - М.: Юрист, 2018.
- 3. Щербакова Н. А. Оценка недвижимости: учебник / Н. А. Щербакова. - М.: ОМЕГАЛ-Л, 2019.
- 4. Севастьянова, А. В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиции: учебник / А. В. Севастьянова. - М.: Академия, 2020.
- 5. Гражданский кодекс Российской Федерации (с дополнениями и изменениями на 25.02.2022 № 34 - ФЗ)
- 6. Жилищный кодекс Российской Федерации (с дополнениями и изменениями на 07.10.2022 г. № 188 - ФЗ)
- 7. Закон РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135 – ФЗ (ред. 02.07.2021)
- 8. **Стандарты оценки**
- Стандарты оценки обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Постановлениями Правительства РФ № 519 от 06.07.2001 г. (ред. от 14.12.2006)
- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общее понятие оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден приказом Министерства экономического развития России от 27 мая 2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержден приказом Министерства экономического развития России от 20 мая 2015 года № 298.
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. № 299)

- **Интернет ресурсы**
- 1) <http://www.consultant.ru>
- 2) <https://www.irn.ru>
- 3) https://ru.wikipedia.org/wiki/Оценка_недвижимости
- 4) <https://www.cian.ru>
- 5) <https://j.etagi.com/ps/ocenka-nedvizhimosti/>
- 6) <http://sroroo.ru>



Благодарю
за внимание!