



**ГПОУ «КЕМЕРОВСКИЙ КОММУНАЛЬНО-
СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТЕХНИКУМ» ИМЕНИ В.И.
ЗАУЗЕЛКОВА**

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА «Оценка
рыночной стоимости жилого дома и земельного участка
сравнительным подходом»**

Выполнил студент гр. ЗИ-203 В.Н. Самохина

**Проверила преподаватель И.А.
Черемных**

ЦЕЛЬ ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ



Целью выпускной квалификационной работы является исследование теоретических и практических аспектов оценки рыночной стоимости жилого дома и земельного участка сравнительным подходом.

ЗАДАЧИ ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ

- - изучить особенности применения сравнительного подхода;
- - провести анализ рынка недвижимости, а также определение сопоставимых сделок;
- - определить элементы сравнения и виды корректировок;
- - изучить процесс проведения корректировок;
- - предоставить общие сведения об объекте оценки;
- - провести определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

сравнительный подход к оценке недвижимости является одним из наиболее распространенных методов оценки, основанных на сравнении продажных цен аналогичных объектов недвижимости на рынке. Его сущность заключается в том, чтобы определить стоимость объекта недвижимости на основе цен, по которым аналогичные объекты были проданы на рынке в течение определенного времени.

Директор ООО «Агентства
недвижимости «Елена»

УТВЕРЖДАЮ:

_____ **С.А. Афанасьев**

ОТЧЕТ

Регистрационный номер № 154/22
об определении рыночной стоимости
недвижимого имущества жилого дома
расположенного по адресу:
Кемеровская область, г. Топки, ул. Вокзальная,
д.94

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Показатель	Описание или характеристика показателя
Год постройки здания	1960
Фактический возраст	60
Физический износ здания, %	49
Тип здания	Жилой дом
Число этажей в доме	1
Число подъездов в доме	-
Входная дверь	Деревянная
Материал наружных стен	Шлакобетонный
Материал перекрытий	Деревянные
Фундамент	Каменный/бутовый
Система безопасности	-
Подземный паркинг	Отсутствует
Техническое обеспечение здания	Водоснабжение (холодное), электроснабжение - централизованное. Отопление печное

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

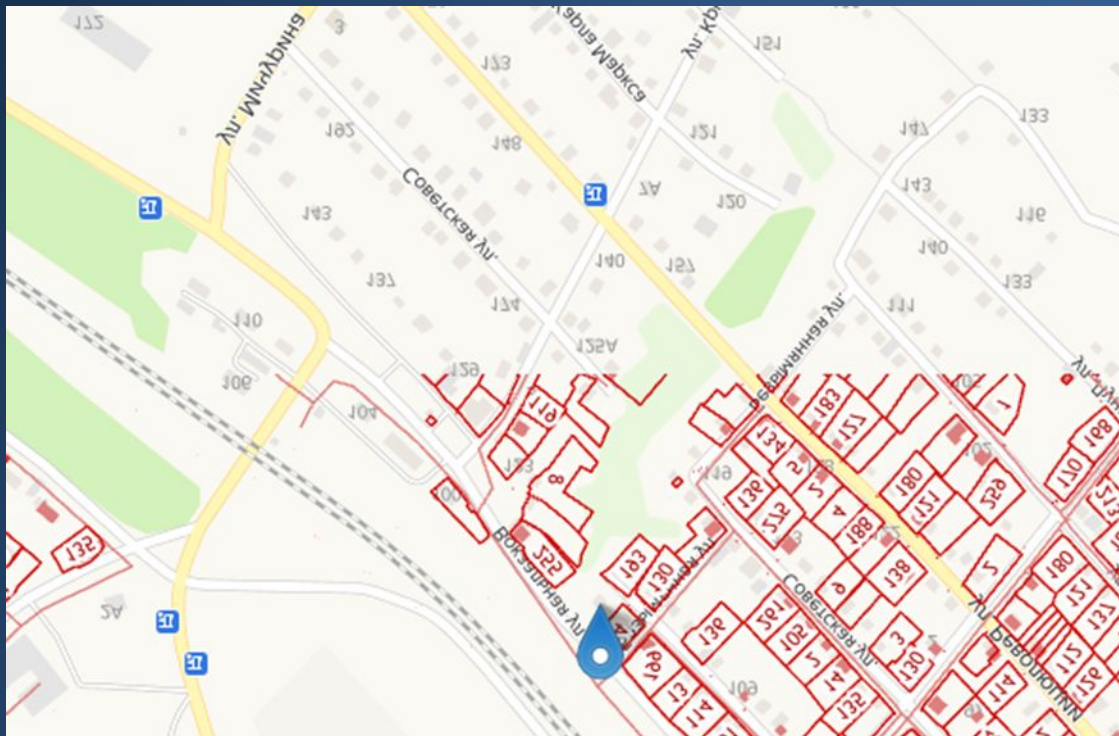


ФОТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ФОТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ФОТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Для применения сравнительного подхода необходимо выбрать аналогичные объекты недвижимости, которые имеют сходные характеристики и находятся в сопоставимых местах. Затем, на основе данных о продаже этих объектов, определяется их средняя цена за квадратный метр. Для получения оценки стоимости оцениваемого объекта недвижимости используется формула:

стоимость = площадь объекта * средняя цена за квадратный метр

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Аналоги для проведения сравнительной оценки

Характеристики	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес местонахождение	г. Топки, ул. Соборная, 116а	г. Топки, ул. Соборная,	г. Топки, ул. Весенняя, 39
Время предложения к продаже	10.2022	10.2022	10.2022
Назначение	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Площадь, кв.м	1200	1200	1200
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Цена предложения, руб.	130 000	145 000	150 000
Цена за 1м общей площади, руб.	108	120	125
Источник информации	https://topki.vsn.ru/sale-land-lot/individual-housing-construction/6494390-5-12-0-sot-130000-rub-ul-sobornaya	https://www.avito.ru/topki/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_22446_06952	https://topki.vsn.ru/sale-land-lot/individual-housing-construction/66986422-12-0-sot-150000-rub-ul-vesennyyaya
Корректировка на торг, 3%	105	117	121
Средняя стоимость 1 кв. м	114		

Сравнительная оценка объекта недвижимости

Характеристики	Оцениваемый дом	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес местонахождения	г. Топки, ул. Вокзальная, д.94	г. Топки, ул. Желябова	г. Топки, ул. Максима Горького, д. 104	г. Топки, ул. Ленина
Земля, кв. м	-	550	500	650
Передаваемые права на земельный участок	В аренде	В собственности	В собственности	В собственности
Время предложения к продаже	10.2022	10.2022	10.2022	10.2022
Назначение	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Цена предложения, руб.	-	750 000	860 000	850 000
Характеристики	Оцениваемый дом	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, м	45,6	46	51,7	47,5
Стоимость земельного участка, рублей *	-	60 000	60 000	70 000
Стоимость за вычетом земельного участка	-	690 000	800 000	780 000
Источник информации	-	https://www.avito.ru/topki/doma_dachikottedzhi/dom_46_m_na_uchastke_55_sot._2243743188	https://kemerovo.domclick.ru/card/sale_house_1596279497	https://kemerovo.domclick.ru/card/sale_house_1557217725
Этаж объекта/этажность дома	1	1	1	1

методом, составила 114 рублей.

Стоимость оцениваемого жилого дома, полученная сравнительным подходом:

$$45,6 * 14\ 862 = 677\ 707,2 \approx 680\ 000 \text{ руб.}$$

Таким образом, стоимость объекта оценки с учетом округления составляет 680 000 (шестьсот восемьдесят тысяч) рублей.

С целью раскрытия темы выпускной квалификационной работы , в процессе его написания, освоены федеральные стандарты оценки , которыми руководствуется оценщик при осуществлении рыночной оценки недвижимого имущества.

В результате проведенных исследований определена рыночная стоимость объекта оценки жилого дома и земельного участка сравнительным подходом на основе анализа Отчета оценщика.



Спасибо за внимание!
