Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Магнитогорский государственный технический университет
им. Г.И. Носова»
Многопрофильный колледж

КУРСОВОЙ ПРОЕКТ

На тему: об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (квартиры) расположенной по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Чичерина, д.47, кв.204

Исполнитель: Баканов Данил Вячеславович. студент 3 курса, группы ЗиК-20-1

МГТУ
МАГНИТОГОРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМ.Г.И.НОСОВА

Цель курсовой работы - приобрести опыт формирования отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества;

Объект курсовой работы – недвижимое имущество – трехкомнатная квартира, расположенная по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Чичерина, д.47, кв.204

Задачи курсовой работы:
собрать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;
произвести расчет на основе применяемых подходов и методов оценки недвижимого имущества, руководствуясь при этом Федеральным Законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки;
обобщить результаты, полученные подходами и сделать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки;
отразить полученные результаты в отчете об оценке.

МГТУ
МАГНИТОГОРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМ.Г.И.НОСОВА

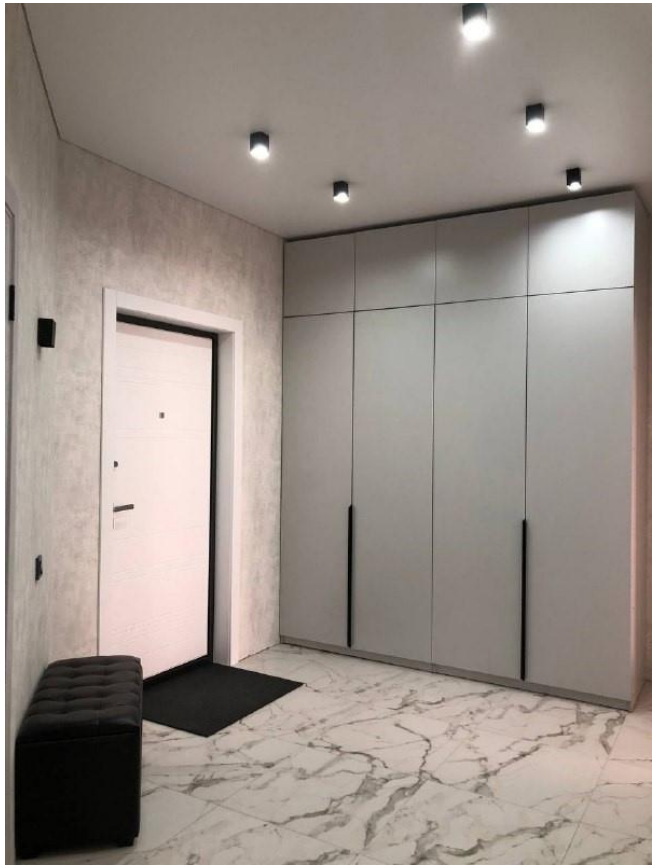
Описание и характеристика объекта оценки

Элемент описания	Описание элемента
Административный / муниципальный округ	Администрация Калининского района г. Челябинска
Тип дома	Монолитно-Кирпичный
Год постройки	2021
Наличие информации о планах на капремонт, снос или реконструкцию	Отсутствует
Этажность дома	Многоэтажный
Технический этаж/подвал (для квартиры на последнем/первом этаже)	Отсутствует
Перекрытия	Железобетонные
Здание имеет износ более 60%	Нет

Сведения	Характеристик сведений
Местоположение	Россия, Челябинская область, Челябинск, ул. Чичерина, д.47 кв. 204 р-н Калининский
Собственник недвижимости	Петров Матвей Александрович, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 202961 выд. 19.10.2015г.
Количество жилых комнат	Двухкомнатная квартира
Общая площадь	66 кв.м
Этаж / этажность дома	23/24 эт.
Кадастровый (условный) номер	74:36:0616001:12625
Назначение	Жилое
Фактическое использование	По назначению
Инженерные сети	Водопровод (центральный), канализация (центральная), отопление (центральное), горячее водоснабжение (центральное), электроснабжение (центральное), газоснабжение (центральное), телевидение
Стены жилого дома	Монолитно-кирпичные
Внутренняя отделка	Кухня оклеена обоями , на полу ламинат, комнаты оклеены обоями, на полу – ламинат, потолок – натяжной, окна пластиковые, двери – деревянные (массив), ванная – стены и пол – мраморная плитка, туалет – стены – панели, пол – мраморная плитка

МГТУ
МАГНИТОГОРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМ.Г.И.НОСОВА

Фотографии объекта оценки

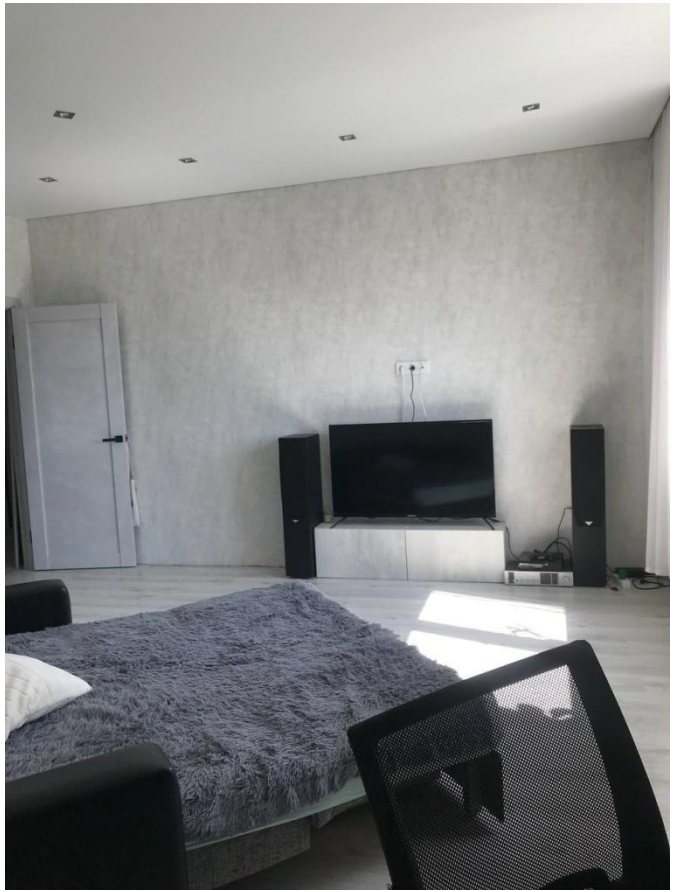


Организация и состояние отделки вспомогательного помещения –коридор

МГТУ
МАГНИТОГОРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМ.Г.И.НОСОВА

Организация и состояние отделки вспомогательного помещения – санузел

МГТУ
МАГНИТОГОРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМ.Г.И.НОСОВА



Организация и состояние отделки основного помещения - жилая комната

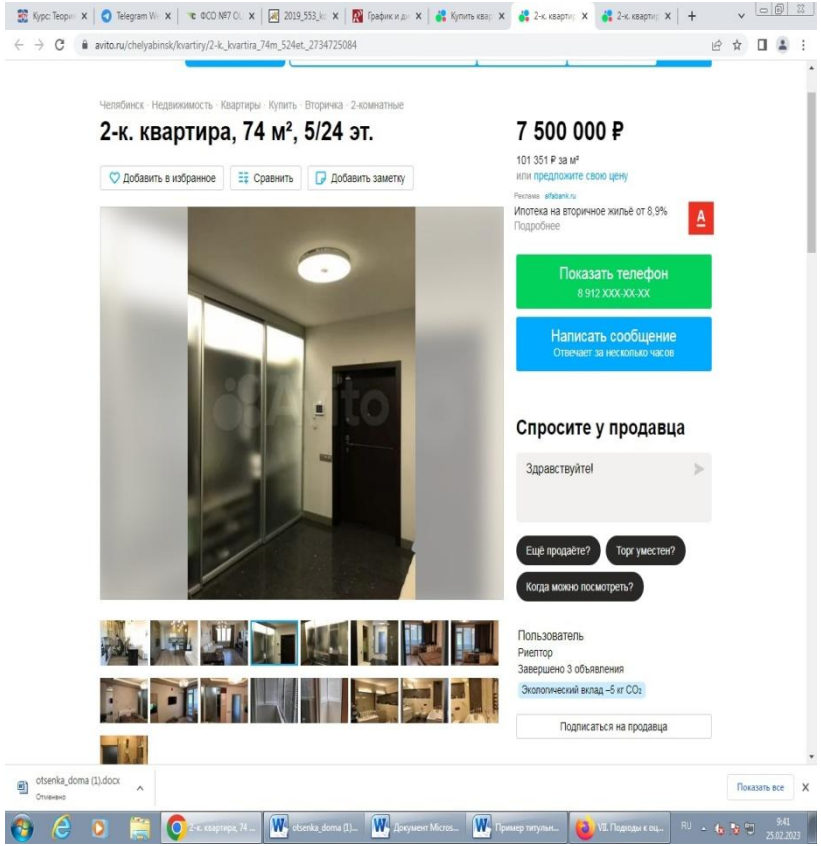
МГТУ
МАГНИТОГОРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМ.Г.И.НОСОВА

Фасад жилого дома и организация прилегающей территории

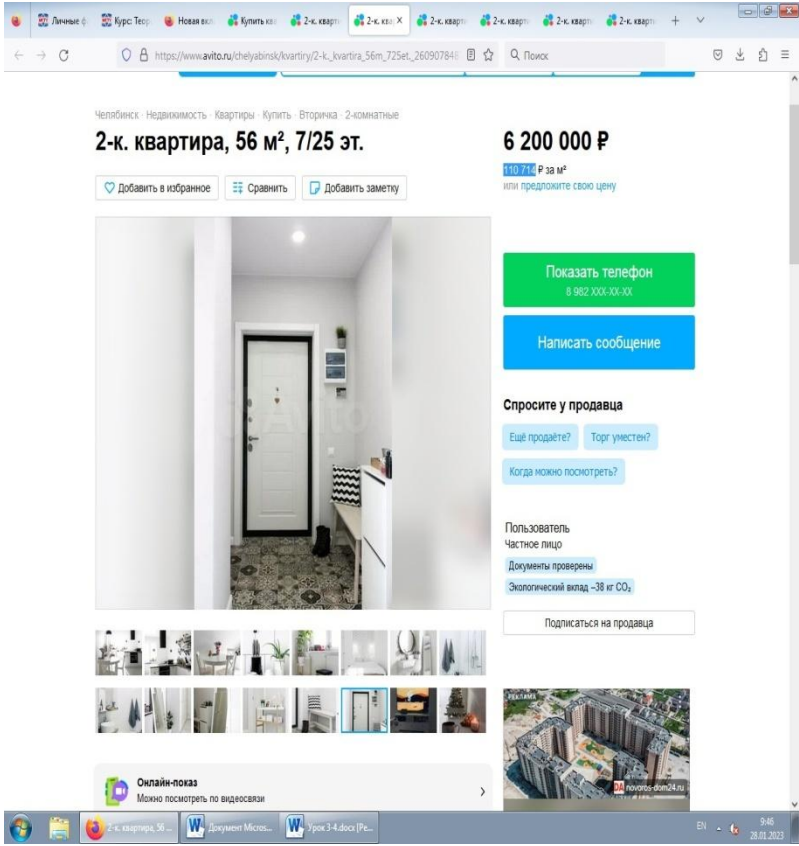
МГТУ
МАГНИТОГОРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМ.Г.И.НОСОВА

Аналоги объекта оценки

Аналог 1



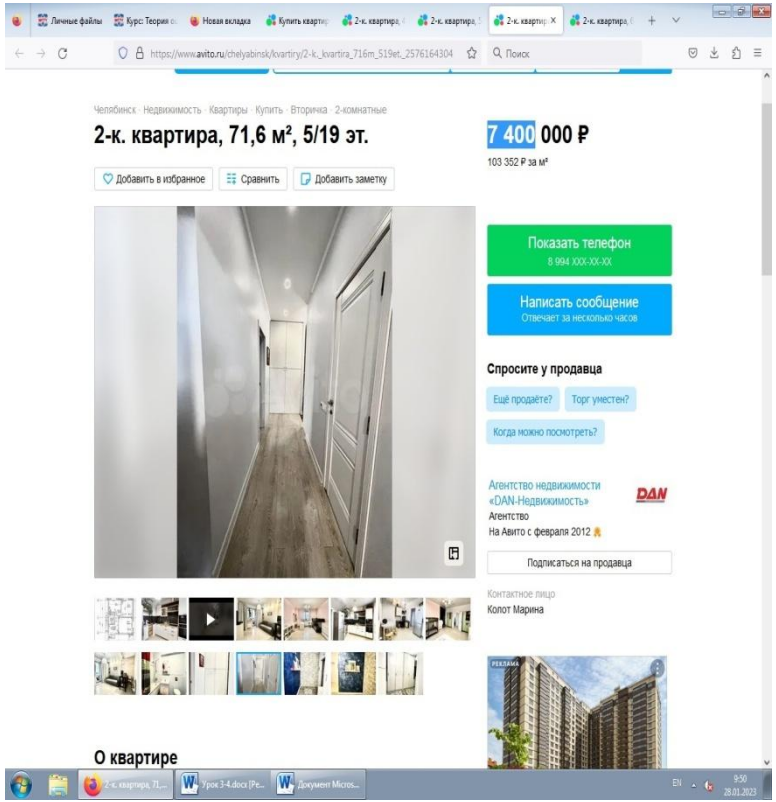
Аналог 2



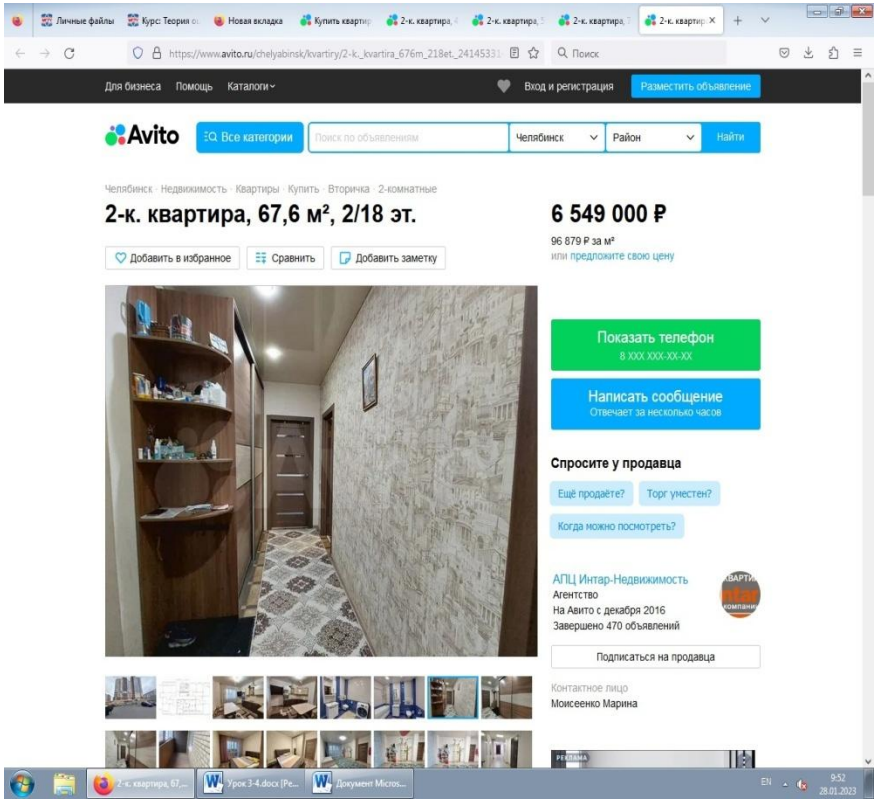
МГТУ
МАГНИТОГОРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМ.Г.И.НОСОВА

Аналоги объекта оценки

Аналог 3



Аналог 4



МГТУ
МАГНИТОГОРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМ.Г.И.НОСОВА

Описание аналогов объекта оценки

Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес л. Братьев Кашириных, 34, две комнаты, общей площадью 74 кв. м, цена объекта недвижимости 7 500 000	Адрес ул. Университетская Набережная, 46 две комнаты общей площадью 56 кв. м цена объекта недвижимости 6 200 000	Адрес ул. Чичерина, 34А две комнаты общей площадью 71 кв. м цена объекта недвижимости 7 400 000	Адрес пр-т Героя России Е.Н. Родионова, 13 две комнаты общей площадью 67,6 кв. м цена объекта недвижимости 6 549 000

МГТУ
МАГНИТОГОРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМ.Г.И.НОСОВА

Средняя стоимость од

Челябинске по итогам

69783.5 тыс. руб. Это на 3% больше, чем в конце 2022 года. По сравнению с первым кварталом текущего года средняя цена за квадратный метр увеличилась на 13,1%. Об этом сообщает

В первом квартале 2022 года рост цен на жилье был не таким быстрым. Квартиры на вторичном рынке продавались в среднем по 56906.78 тыс. руб. за «квадрат». Это было на 1.75% больше, чем в конце 2021 года.

Динамика цен на квартир в первичном и вторичном рынке.

Корректировки на стоимость объекта оценки

МГТУ
МАГНИТОГОРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМ.Г.И.НОСОВА

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
Старый фонд	6,3%	5,8%	6,7%
Массовое жилье советской постройки	5,5%	5,0%	5,9%
Массовое современное жилье	4,5%	4,2%	4,9%
Жилье повышенной комфортности	5,7%	5,1%	6,3%

Цены квартир для классов (групп); старый фонд, массовое жилье советской постройки, массовое современное жилье		Аналог		
		Хорошее	Удовлетворительно	Неудовлетворительно
Объект оценки	Хорошее	1	0,93	0,99
	Удовлетворительно	1,07	1	1,06
	Неудовлетворительно	1,01	0,94	0,99

Цены квартир для классов (групп); старый фонд, массовое жилье советской постройки, массовое современное жилье		Аналог		
		Первый этаж	Средний этаж	Последний этаж
Объект оценки	Первый этаж	1	0,93	0,99
	Средний этаж	1,07	1	1,06
	Последний этаж	1,01	0,94	0,99

МГТУ
МАГНИТОГОРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМ.Г.И.НОСОВА

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Двухкомнатная квартира	http://www.citystar.ru/scard.asp?d=43&id=9745001	http://www.citystar.ru/scard.asp?d=43&id=10527659	http://www.citystar.ru/scard.asp?d=43&id=10061251
Адрес	г. Магнитогорск, ул. Фрунзе, д.17	ул. Панькова, д. 3	. ул. Лазника, д. 40	. ул. Аэродромная, д. 30
Цена предложения, руб.	-	7500000	6200000	7400000
Транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая: автомобильный, общественный транспорт	Транспортная доступность хорошая: автомобильный, общественный транспорт	Транспортная доступность хорошая: автомобильный, общественный транспорт	Транспортная доступность хорошая: автомобильный, общественный транспорт
Тип дома, этажность	Монолитно-Кирпичный 24-х этажный дом	Монолитно-Кирпичный 16-ти этажный дом	Монолитно-Кирпичный 25-ти этажный дом	Монолитно-Кирпичный 19-ти этажный дом
Этаж расположения объекта	23-й этаж	5-этаж	7-й этаж	5-й этаж
Общая площадь, кв.м	66	74	56	71.6
Цена 1 кв.м, руб.		101 351	110 714	103 352
Внесение корректировок				
Поправка на уторговывание		Торг уместен	Торг уместен	Торг уместен
Корректировка, %		-6,2 %	-6,2	-6,2
Поправочный коэффициент на уторговывание		0,938	0,938	0,938
Стоимость с учетом корректировки, руб.		7035000	5815600	6941200
Условия сделки	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка, %		0	0	0

МГТУ
МАГНИТОГОРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМ.Г.И.НОСОВА

Стоимость с учетом корректировки, руб.		7035000	5815600	6941200
Месторасположение	Жилой дом расположен в Калининском районе г. Челябинска	Жилой дом расположен в Калининском районе г. Челябинска	Жилой дом расположен в Калининском районе г. Челябинска	Жилой дом расположен в Калининском районе г. Челябинска
	Развитая инфраструктура, окружающая объект, поблизости: продуктовые магазины, библиотека кулинария, школы, детские сады и аптеки.	Развитая инфраструктура, окружающая объект, поблизости: продуктовые магазины, библиотека, кулинария, школы, детские сады и аптеки.	Развитая инфраструктура, окружающая объект, поблизости: продуктовые магазины, школа, детский сад, кафе.	Развитая инфраструктура, окружающая объект, поблизости: продуктовые магазины, школа, детский сад, кафе.
	В ближайшем окружении не присутствуют промышленные предприятия.	В ближайшем окружении не присутствуют промышленные предприятия	В ближайшем окружении не присутствуют промышленные предприятия.	В ближайшем окружении не присутствуют промышленные предприятия.
Корректировка, %	-	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		7035000	5815600	6941200
Транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая	Транспортная доступность хорошая	Транспортная доступность хорошая	Транспортная доступность хорошая
Корректировка, %	-	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		7035000	5815600	6941200
Количество комнат/общая площадь, кв.м	2/66	2/46,4	2/56	2/71,6
Корректировка, %	-	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		7035000	5815600	6941200
Материал стен	Монолитно-Кирпичный 24-х этажный дом	Монолитно-Кирпичный 16-ти этажный дом	Монолитно-Кирпичный 25-ти этажный дом	Монолитно-Кирпичный 19-ти этажный дом
Корректировка, %	-	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.	-	7035000	5815600	6941200
Этаж/этажность	23-й этаж/24	10-й этаж/16	7-й этаж/25	5-й этаж/19
Корректировка, %	-	5	5	5

МГТУ
МАГНИТОГОРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМ.Г.И.НОСОВА

Поправочный коэффициент на этаж/этажность		**0,95**	**0,95**	**0,95**
Стоимость с учетом корректировки, руб.		7386750	6106380	7288260
Балкон/лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия
Корректировка, %	-	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.	-	7386750	6106380	7288260
Санузел	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Корректировка, %	-	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.	-	7386750	6106380	7288260
Состояние Объекта оценки (внутренняя отделка)	Отделка завершена, оборудование установлено. Состояние хорошее	Отделка завершена, оборудование установлено. Состояние хорошее	Отделка завершена, оборудование установлено. Состояние хорошее	Отделка завершена, оборудование установлено. Состояние хорошее
Абсолютная поправка/поправка на состояние внутренней отделки, руб. за 1 кв.м	-	0 руб. за 1 кв.м.	0 руб. за 1 кв.м.	0 руб. за 1 кв.м.
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	-	7386750	6106380	7288260
Среднее значение стоимости за 1 кв.м, руб.		105 139		
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.		6 927 130		

МГТУ
МАГНИТОГОРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМ.Г.И.НОСОВА

СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	-	
Сравнительный подход	6 927 130	1	6 927 130
Доходный подход	Не применялся	-	-
Рыночная стоимость объектов: 6 927 130 (шесть миллионов девятьсот двадцать семь тысяч сто тридцать) рублей, без учета НДС.			

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!!!