

***ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ  
СТОИМОСТИ ИНДИВИДУАЛЬНОГО  
ЖИЛОГО ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО  
ПО АДРЕСУ: Г., ЛЮБИМ, УЛ.  
ВОЛОДАРСКОГО, Д.32***

Выполнила студентка группы ЗИ1-31  
Мухина Елизавета Васильевна



# Актуальность темы дипломной работы

Актуальность темы дипломной работы заключается в том, что настоящее время оценка недвижимости остается одним из самых востребованных видов оценочной деятельности, включая в себя расчет стоимости объекта или отдельных прав в отношении оцениваемого объекта, например, права аренды, права пользования и т.д. 2

# Цель и задачи дипломной работы

Целью дипломной работы является определение рыночной стоимости индивидуального жилого строения, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Любим, ул. Володарского, д 32.

Задачи дипломной работы:

1. Проанализировать объект оценки и его окружение.
2. Провести анализ рынка недвижимости чистых земельных участков и базы ИЖС.
3. Проанализировать наиболее эффективное использование объекта оценки.
4. Определить рыночную стоимость в рамках сравнительного и затратного подхода.
5. Рассчитать рыночную стоимость объекта оценки.
6. Составить архитектурно строительные чертежи здания.
7. Разработать сметную документацию.

# Оцениваемый объект

Год постройки: 1954 Общая площадь: 89,2 кв.м. Жилая площадь: 48,2 кв. м. Площадь земельного участка: 1 805 кв.м.



Рис.1-Вид спереди



Рис.2-Вид сзади





Рис.2- Пристройка



Рис.3-Прихожая



Рис.4-Комната 1(вид от дверей)



Рис.5-Комната 1 (вид от окна)



Рис.6-Комната(вид от окна)





Рис.7-Комната 2  
(вид от двери)



Рис.8-Комната 3  
(вид от двери)

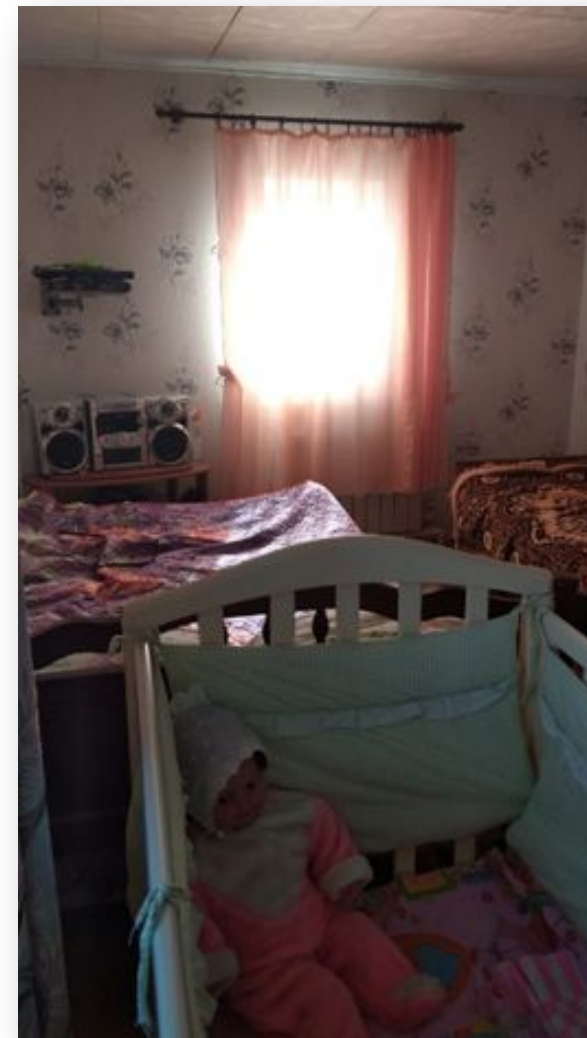


Рис. 9-Комната 3 (вид  
от двери)

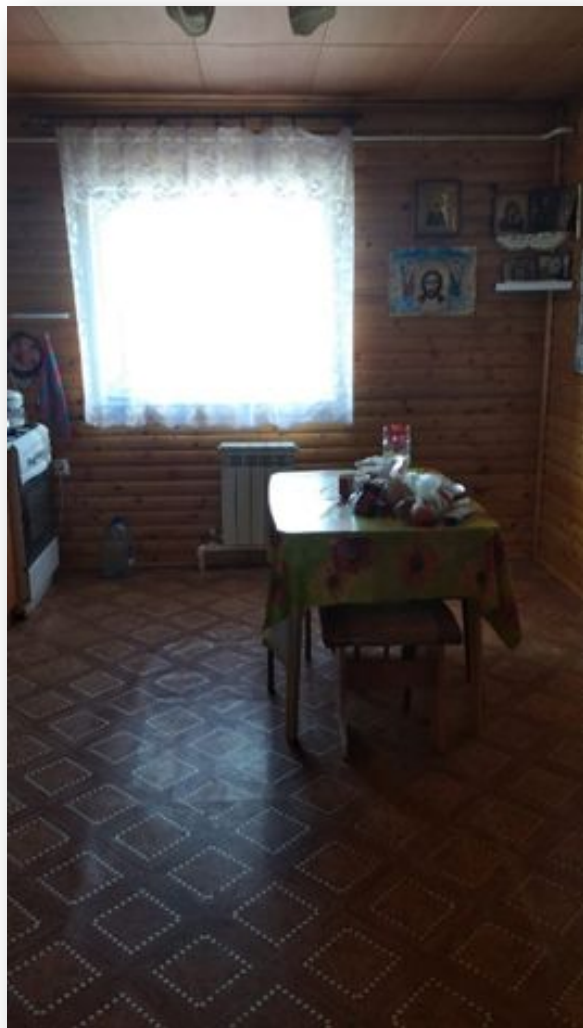


Рис.10-Кухня(вид от двери)



Рис.11-Кухня(вид от окна)



Рис.12-Кухня(вид от окна)





Рис.13-Санузел



Рис.14-Газовый котел



Рис.15-Водонагреватель



Рис.16-Септик



Рис.17-Сарай



Рис.18-Гараж



Рис.19-Баня







Рис.17 Земельный участок



Рис.18-Земельный участок

# Архитектурные чертежи объекта оценки

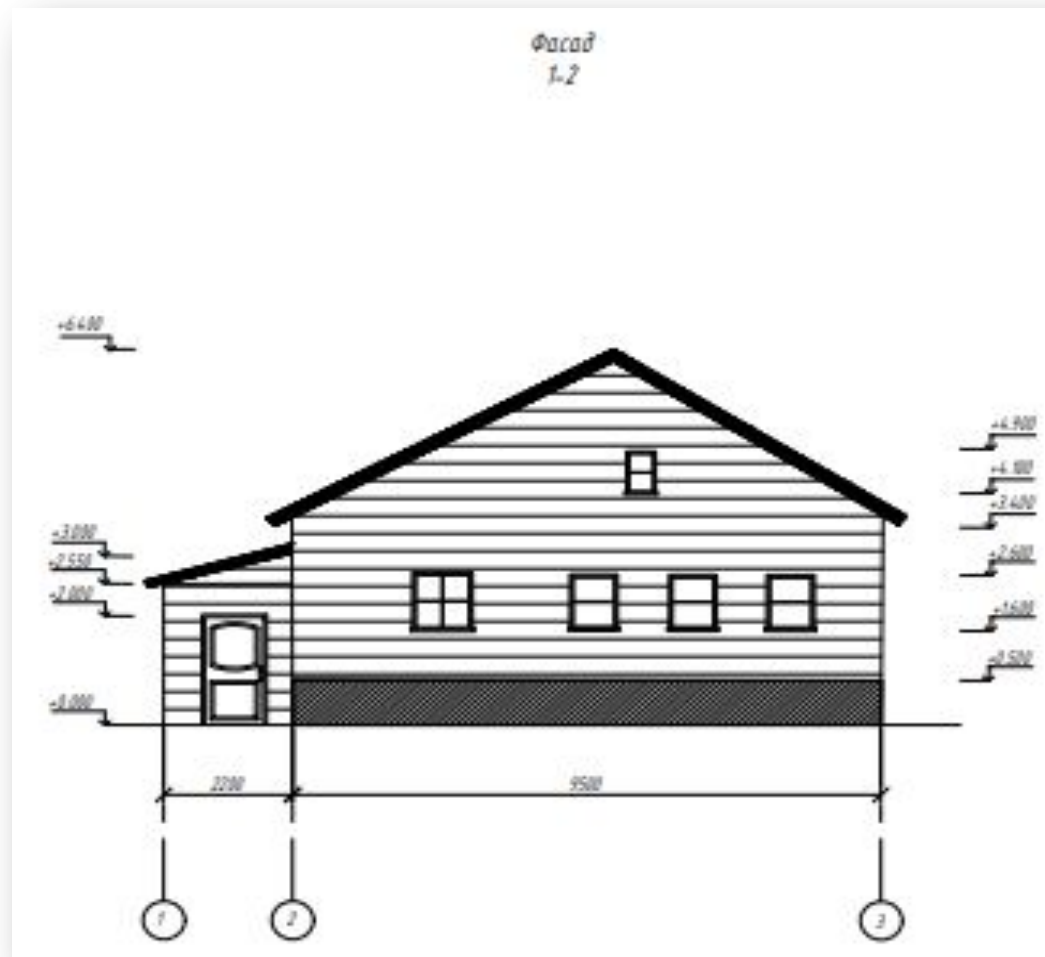


Рис.19-Фасад

# Архитектурные чертежи объекта оценки

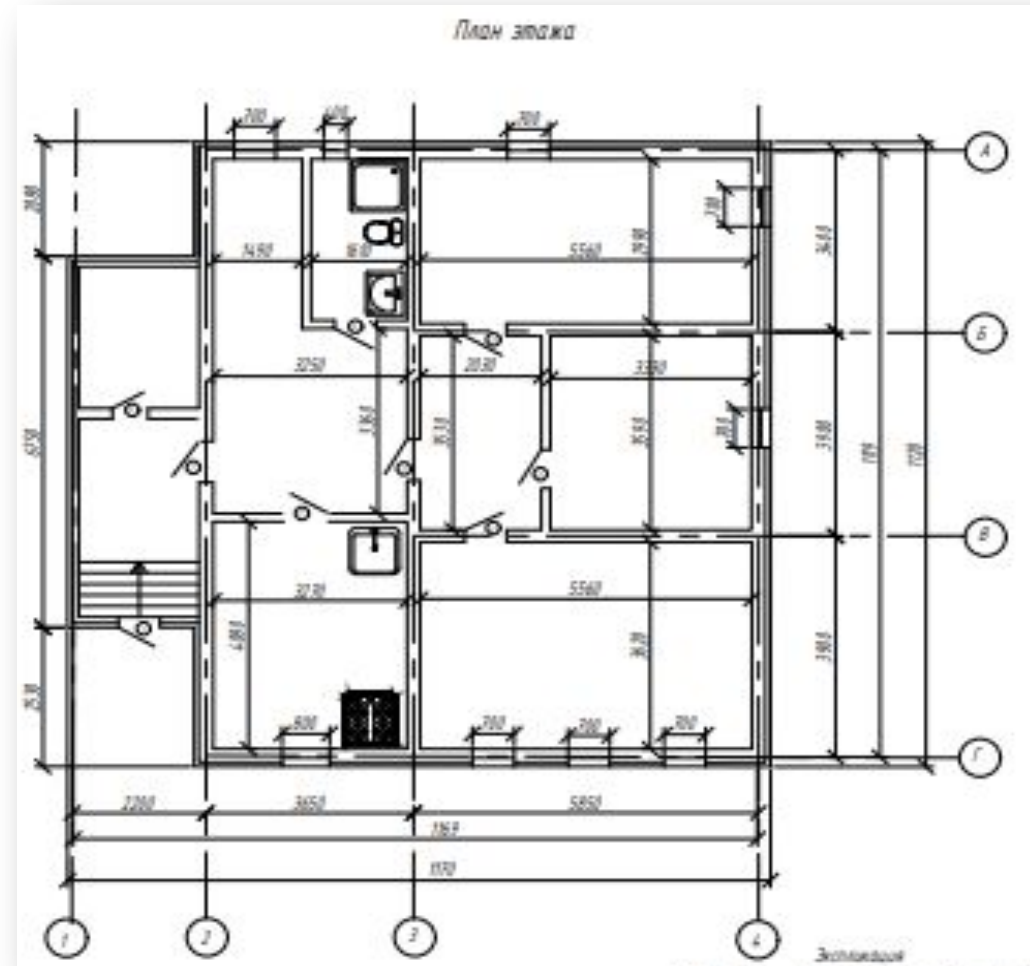


Рис.20-План этажа



# Архитектурные чертежи объекта оценки

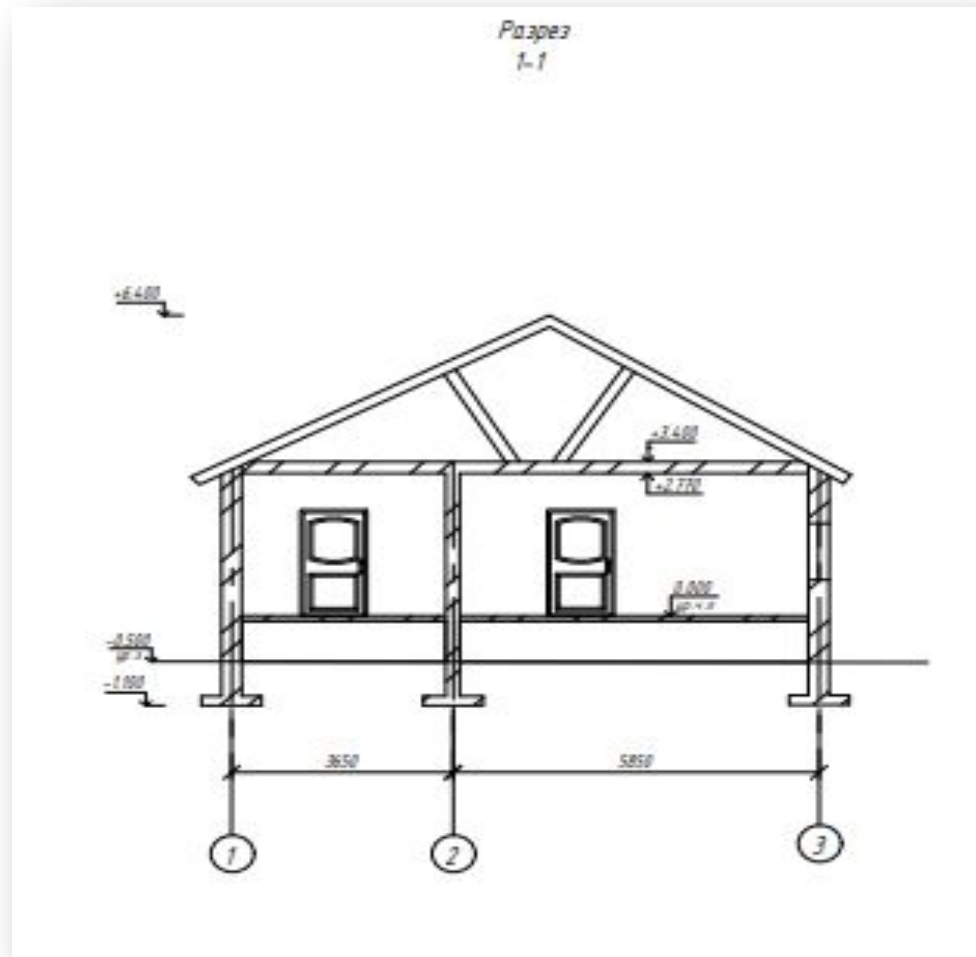


Рис.21-Разрез

# Окружение оцениваемого объекта



Рис.22-Окружение объекта оценки



Рис.23-Окружение объекта оценки





Рис.24-Расположение объекта оценки на улице

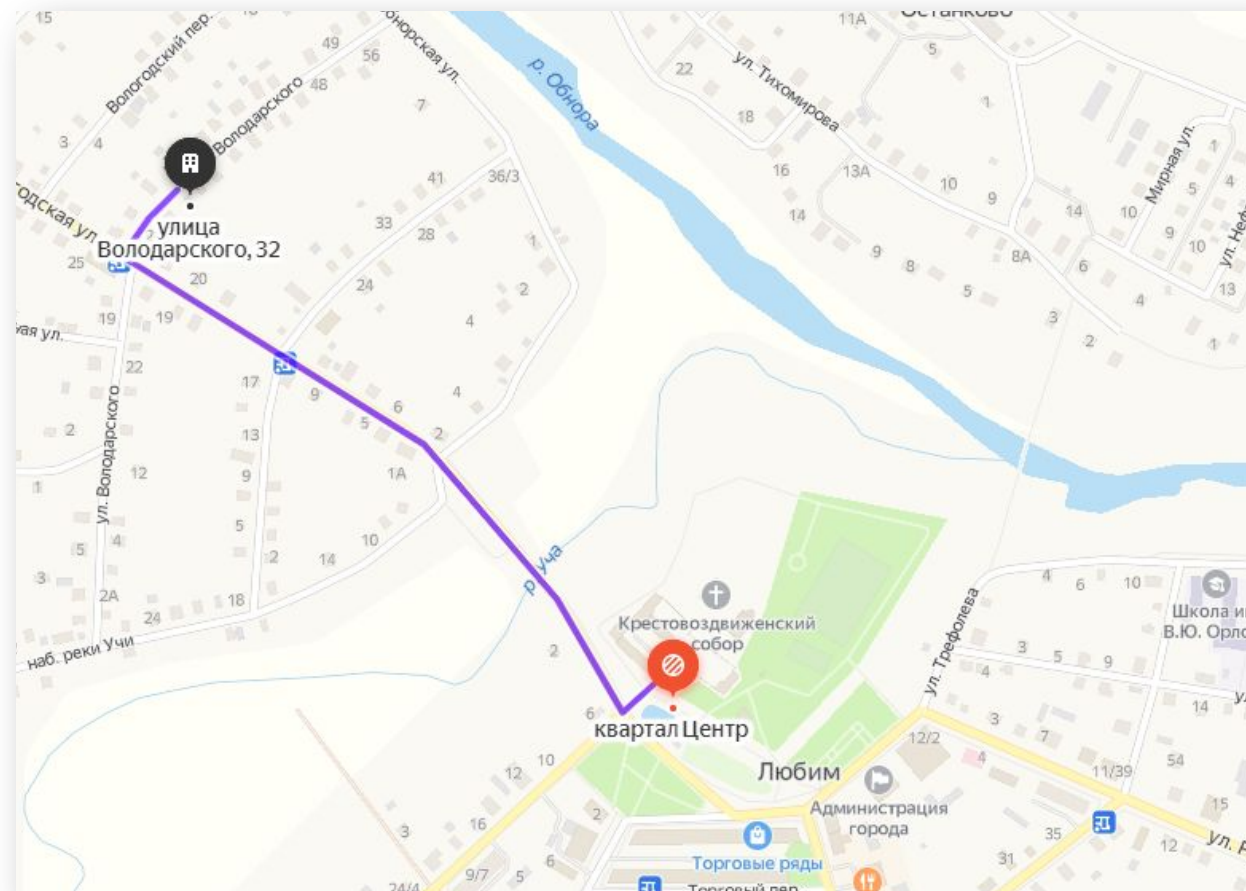


Рис.25-Расстояние от объекта до остановки общественного транспорта



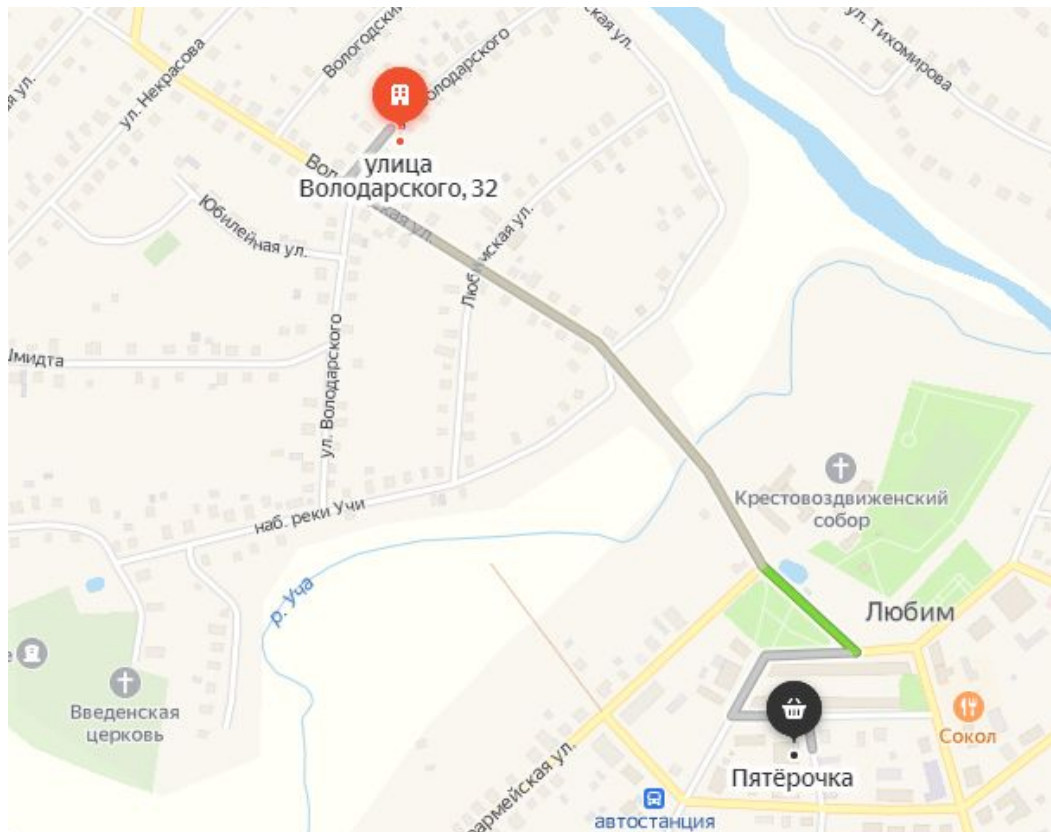


Рис .26-Расстояние от объекта до магазина

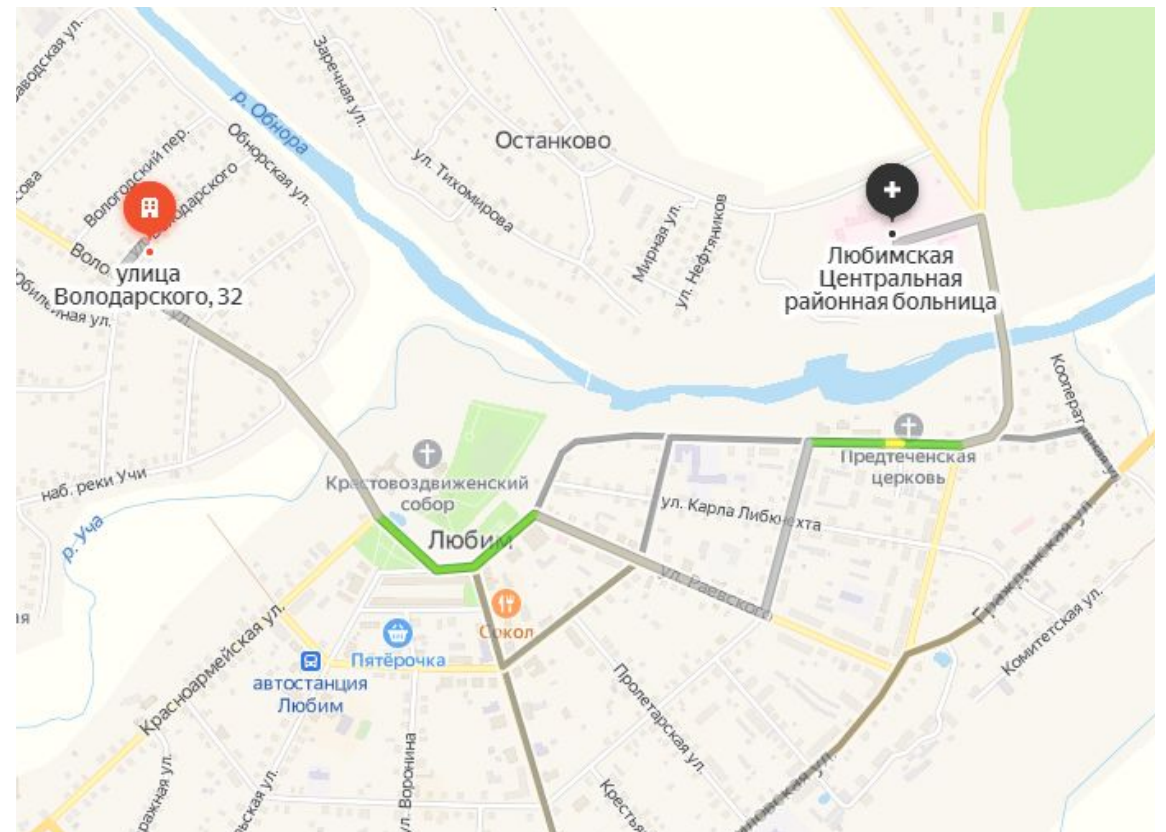


Рис.27-Расстояние от объекта до больницы

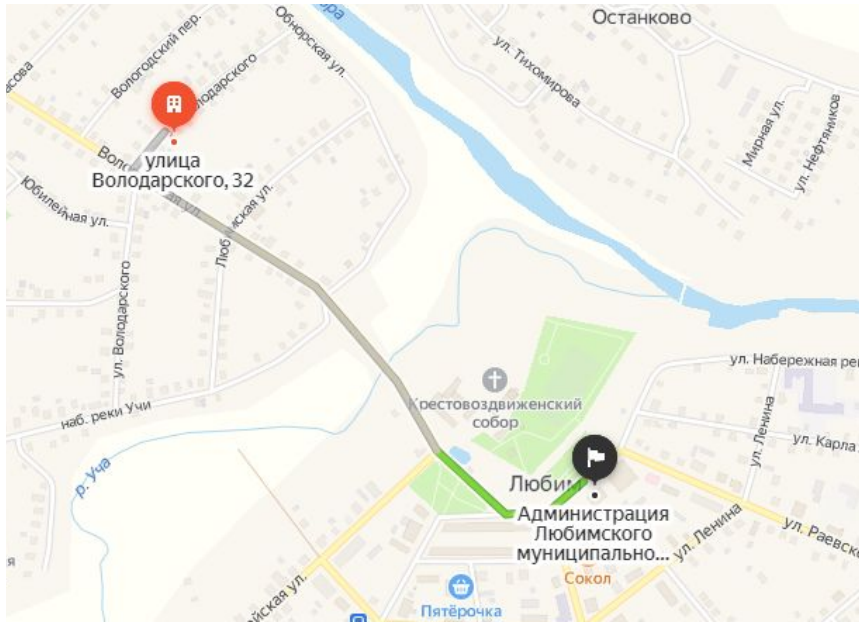


Рис.28-Расстояние от объекта до администрации

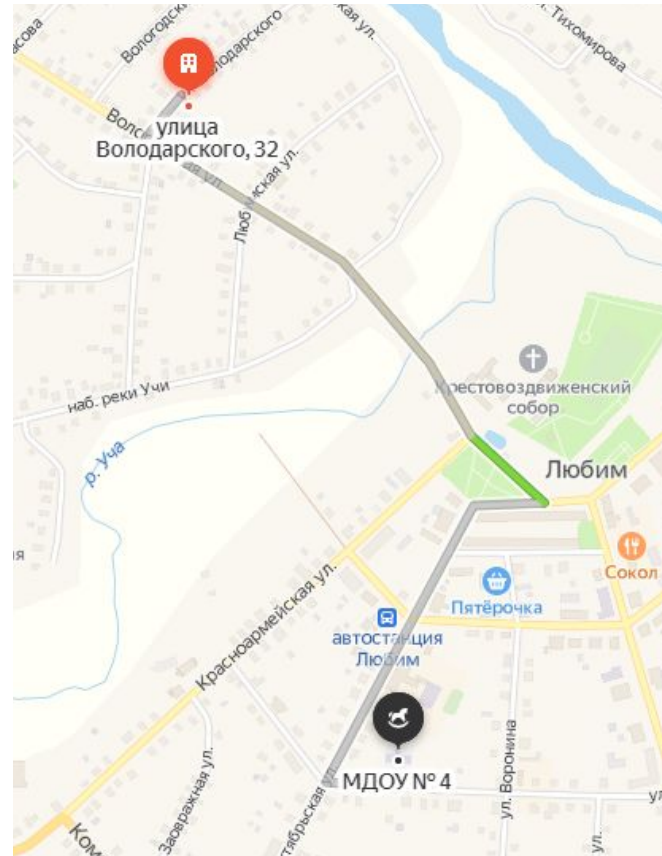


Рис.29-Расстояние от объекта до детского сада

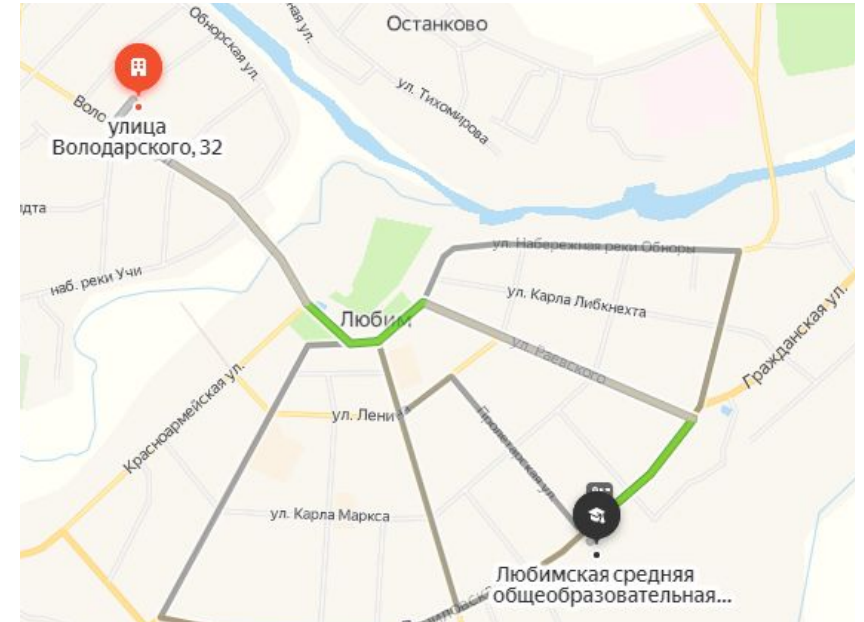


Рис.30-Расстояние от объекта до школы



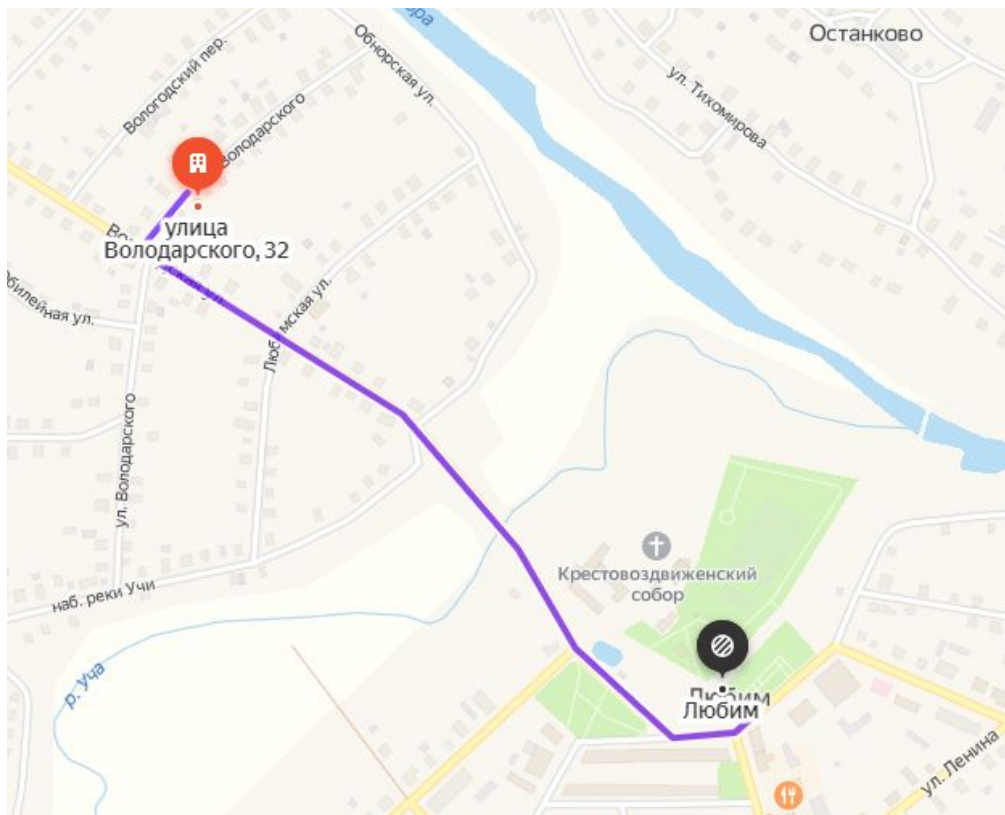


Рис.31-Расположение объекта оценки относительно центра поселка

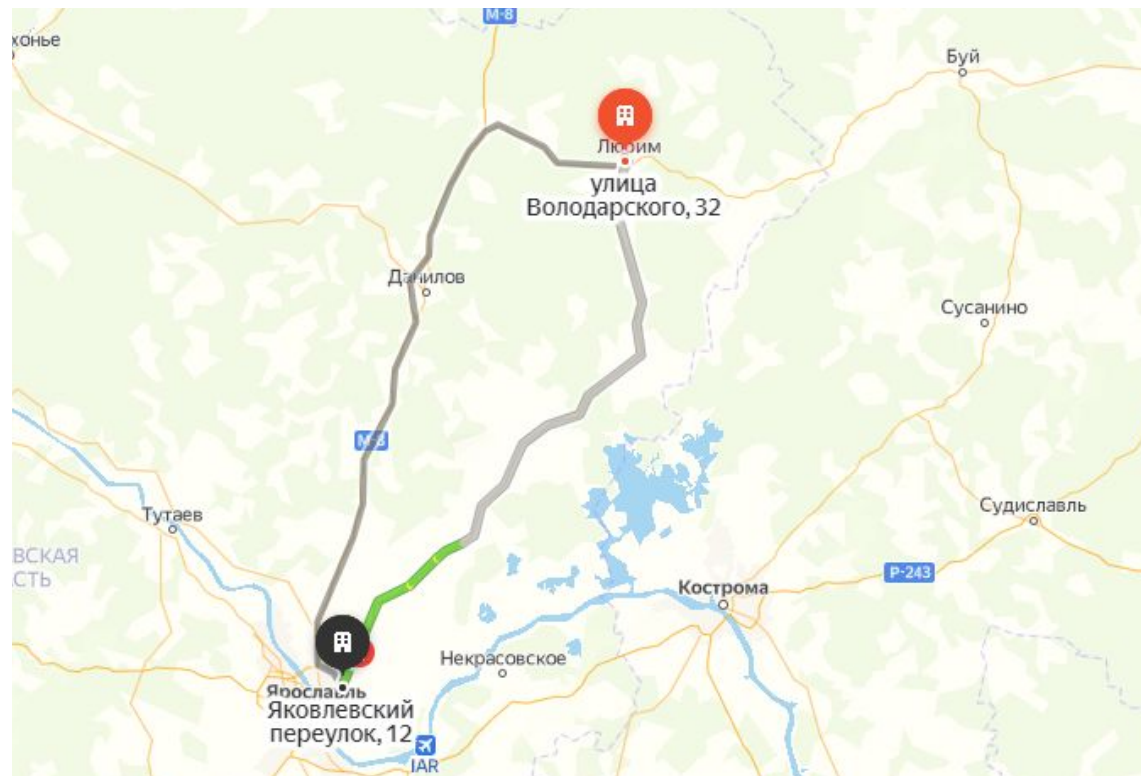


Рис.32-Расстояние от поселка до областного центра



# Основные итоги социально-экономического развития России и региона

Таблица 1-Сравнение экономики за 4 квартал 2021 года и 1 квартал 2022 года

Показатели	Россия		Ярославская область	
	4 квартал 2021г.	1 квартал 2022г.	4 квартал 2021г.	4 квартал 2022г.
ВВП	105%	103,7%	100%	96,4%
Инфляция	8,4%	17,6%	8,4%	17,6%
Безработица	4,3%	4,1%	2,92%	2%
МРОТ	12 792 руб.	13 890 руб.	12 792 руб.	13 890 руб.
Средняя ЗП	62 828 руб.	56 530 руб.	31 235 руб.	33 952 руб.
Индекс потребительских цен	100,63%	109,95%	100,5%	110,44%
Ключевая ставка ЦБ	8,5%	14-20%	8,5%	14-20%

# Стоимость 1 м<sup>2</sup> жилого здания с объектом оценки

Диапазон цен объектов аналогов жилого здания схожего с объектом оценки составляет от 7 848 до 14 589 рублей за квадратный метр.

Диапазон цен объектов аналогов чистого земельного участка составляет от 9 285 до 10 666

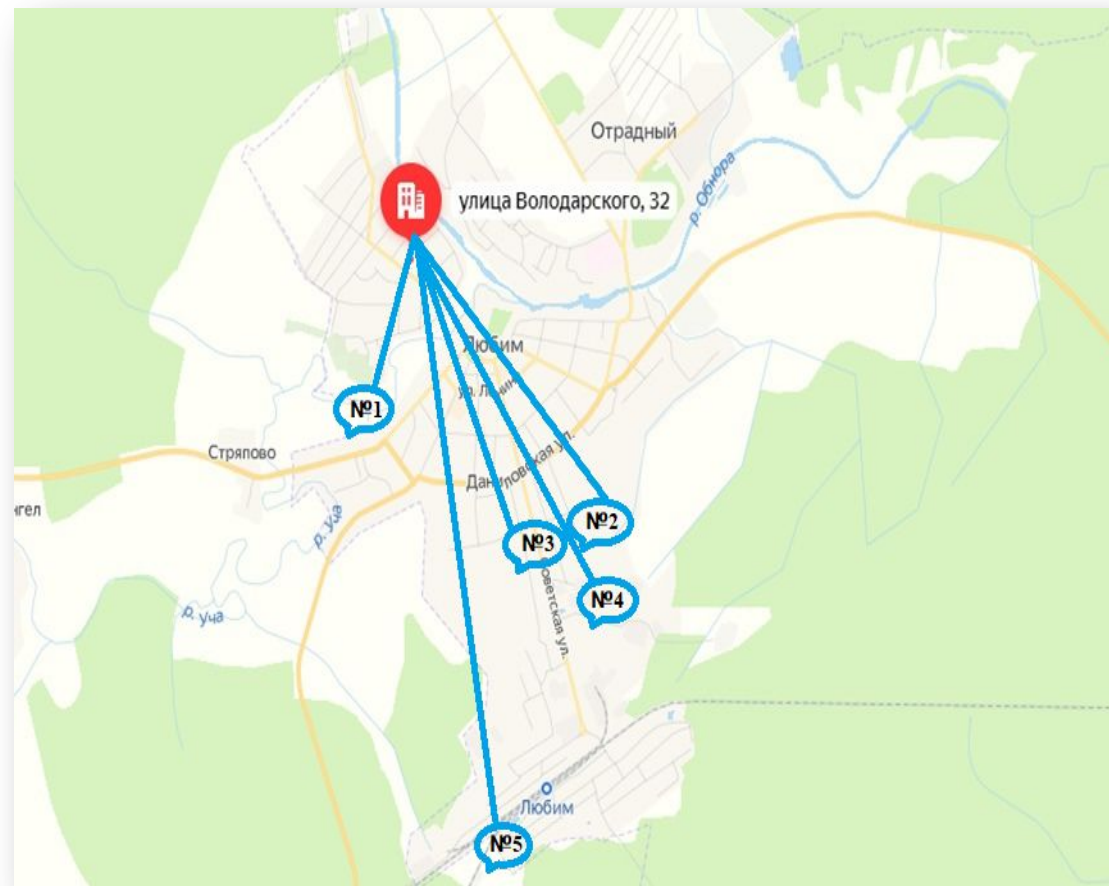
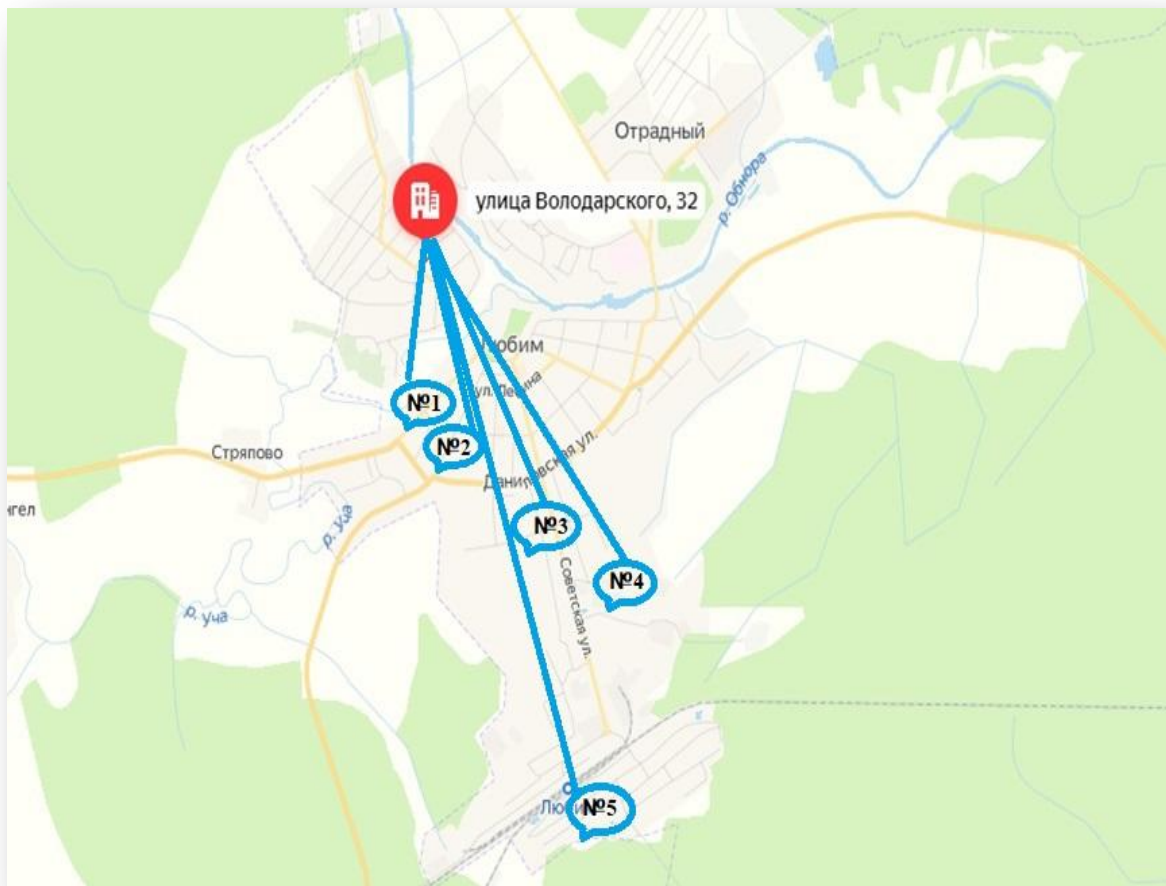


Рис.33-Расположение объектов аналогов относительно объекта оценки



## Наиболее эффективное использование земельного участка и объекта оценки (НЭИ)

Наиболее эффективное использование земельного участка как незастроенного является застройка на нем индивидуального жилого дома.

Наиболее эффективным использованием объекта оценки будет реконструкция, так как с момента последнего ремонта прошло не мало времени или же использование объекта недвижимости в том состоянии, в котором он находится на данный момент.

# Методологическая структура расчета рыночной стоимости недвижимости



# Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Таблица 2-Согласование результатов

Метод сравнения продаж в процентном эквиваленте	Метод общей группировки	Метод валового рентного мультипликатора
1 571 742 руб.	648 600 руб.	512 563 руб.
0,6	0,3	0,1
943 045 руб.	194 580 руб.	51 256 руб.
1 188 881 руб.		

**Вывод:** Стоимость объекта оценки сравнительным подходом с учетом скидки на торг составила 1 188 881 рублей



# Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом земельного участка

Таблица 3-Согласование результатов

Метод сравнения продаж	Метод распределения (соотнесения, переноса)
350 170 руб.	117 000 руб.
0,6	0,4
210 102 руб.	46 800 руб.
256 902 руб.	

**Вывод:** Стоимость земельного участка с учетом скидки на торг составила 233 780 рублей.

# Расчет восстановительной стоимости в программе Турбо сметчик

"СОГЛАСОВАНО"

Подрядчик \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
"\_\_\_" \_\_\_\_\_ 2022 г.

"УТВЕРЖДАЮ"

Заказчик ЯГК \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
"\_\_\_" \_\_\_\_\_ 2022 г.

Наименование стройки: Жилищное строительство

## Локальная смета № 1

Общестроительные Одноэтажный жилой дом

(Наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание: Задание на дипломную работу

Сметная стоимость	2168,248 тыс.руб.
Нормативная трудоемкость	2248 чел.-ч
Сметная заработная плата	472,212 тыс.руб.

Составлен(а) в уровне цен на г.

Рис.34-Локальная смета №1-Общестроительные работы

"СОГЛАСОВАНО"

Подрядчик \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
"\_\_\_" \_\_\_\_\_ 2022 г.

"УТВЕРЖДАЮ"

Заказчик \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
"\_\_\_" \_\_\_\_\_ 2022 г.

Наименование стройки: Жилищное строительство

**Локальная смета № 2**

Специальные работы Одноэтажный жилой дом

(Наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание: Задание на дипломную работу

Сметная стоимость	278,796 тыс.руб.
Нормативная трудоемкость	149 чел.-ч
Сметная заработная плата	33,960 тыс.руб.

Составлен(а) в уровне цен на г.

Рис.35.-Локальная смета №2-Спеиальные работы



1 этажный жилой дом

наименование строительства

Форма 3

**ОБЪЕКТНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 1**

на строительство 1 этажный жилой дом

Сметная стоимость 2455,37 тыс.руб  
 Средства на оплату труда 472,21 тыс.руб  
 Расчетный измеритель единичной стоимости (Vстр) 89,2 куб. м

Смета составлена в ценах по состоянию на

11.май 2022 г.

№ п.п.	Номера сметы расчетов	Наименование работ затрат	Сметная стоимость тыс. руб.				Сметная стоимость тыс.руб	Показатели ед. стоим-ти руб.	
			строит. работ	монт. работ	обору-дование	прочие			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Лок. смета № 1	Общестроительные работ	2168,25				2168,25	472,21	24307,71
2	Лок. см. расч. № 1	Отопление	72,33				72,33	33,96	810,82
3	Лок. см. расч. № 1	Холодный водопровод	35,95				35,95		403,04
4	Лок. см. расч. № 1	Горячий водопровод	35,95				35,95		403,04
5	Лок. см. расч. № 1	Канализация	50,72				50,72		568,66
6	Лок. см. расч. № 1	Вентиляция					0,00		0,00

7	Лок. см. расч. № 1	Газоснабжение	29,84				29,84		334,48
8	Лок. см. расч. № 1	Электроосвещение	62,33				62,33		698,77
9	Лок. см. расч. № 1	Слаботочные устройства					0,00		0,00
10	Лок. см. расч. № 1	Электросиловое оборудование					0,00		0,00
11	Лок. см. расч. № 1	Технологическое оборудование					0,00		0,00
12	Лок. см. расч. № 1	Приобретение мебели инвент.					0,00		0,00
		ИТОГО:	2393,04	62,33	0,00	0,00	2455,37	506,17	27526,52
	ГСН 81-05-01-2001	Временные здания и сооружения	71,79	1,87			73,66		825,80
		3,00%							
		в т.ч. 15% от суммы затрат на временные здания и сооружения					11,05		123,87
		ИТОГО:	2464,83	64,20	0	0	2529,03	506,17	28476,18
	ГСН 81-05-02-2001	Затраты на производство работ в зимнее время	38,20	1,00			39,20		439,46
		1,55%							
		ИТОГО:	2503,03	65,19	0	0	2568,23	506,17	28915,64
	МДС 81-35.2004	Резерв средств на непредвиденные работы и затраты	25,03	0,65			25,68		287,92
		1,00%							
		ВСЕГО по смете	2528,06	65,85	0	0	2593,91	506,17	29203,56
		в т.ч. возвр. сум.				11,05			

Рис.36-Объектный сметный расчет

# Расчет рыночной стоимости затратным подходом

Таблица 4-Рыночная стоимость объекта оценки

№ п/п	Расчетные показатели	Значение показателя, руб.
1	Стоимость земельного участка	233 780
2	Восстановительная стоимость	2 506 136
3	Прибыль застройщика	476 165
4	Итого затрат на строительство	2 982 301
5	Устранимый физический износ (элементы с коротким сроком службы)	59 093
6	Неустранимый физический износ (элементы с коротким сроком службы)	29 289
7	Устранимый физический износ (элементы с долгим сроком службы)	0
8	Неустранимый физический износ (элементы с долгим сроком службы)	1 100 801
9	Итого физический износ	1 189 183
10	Устранимый функциональный износ	0
11	Неустранимый функциональный износ	0
12	Итого функциональный износ	0
13	Внешний экономический износ	35 142
14	Общий накопленный износ	1 224 325
15	Оценка стоимости имущества затратным подходом	1 991 756

**Вывод:** Расчет рыночной стоимости объекта оценки составляет 1 991 756 рублей.



# Итоговое согласование

Таблица 5-Итоговое согласование результатов

Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1 991 756 руб.	1 188 881 руб.	Не применяется
0,1	0,9	
199 175 руб.	1 069 992 руб.	
1 269 167 руб.		

**Вывод:** Рыночная стоимость объекта оценки составляет 1 269 167 рублей или 14 228 руб./кв.м.

# Выводы

Таблица 6-Основные факты и выводы

Наименование	Значение
Основание для оказания оценочных услуг	Договор оказания услуг от 22.03.2022 г. №1, заключенный между студентом группы ЗИ 1-31 и Анисимовым Сергеем Ивановичем
Выводы по анализу наиболее эффективного использования	Использование здания, как жилого, является более эффективным решением. На незастроенном земельном участке наиболее эффективно будет строительство ИЖС.
Основные факторы, влияющие на результат	<b>Месторасположение и техническое состояние объекта оценки</b>
<b>Показатели стоимости:</b>	
По сравнительному подходу, руб.	1 188 881 руб.
По затратному подходу, руб.	1 991 956 руб.
По доходному подходу, руб.	
Окончательное суждение о величине рыночной стоимости, руб.	1 269 167 руб.
В том числе вклад в стоимость	
Земельный участок, руб.	233 780 руб.
Жилое 1этажное здание ( А, А1, А2, а2), руб.	1 035 387 руб.

# Заключение

Практическая значимость дипломной работы обусловлена стремительным развитием рынка торговой недвижимости, и, как следствие, необходимостью появления компетентных специалистов, способных дать объективную оценку недвижимости.

Стоимость объекта оценки за квадратный метр составляет 14 228 руб./кв.м. Диапазон цен от 7 848 до 14 589 рублей за квадратный метр.

Стоимость земельного участка за квадратный метр составила 129 руб./кв.м. Диапазон цен 93 до 107 рублей за квадратный метр.



**Спасибо за внимание!**