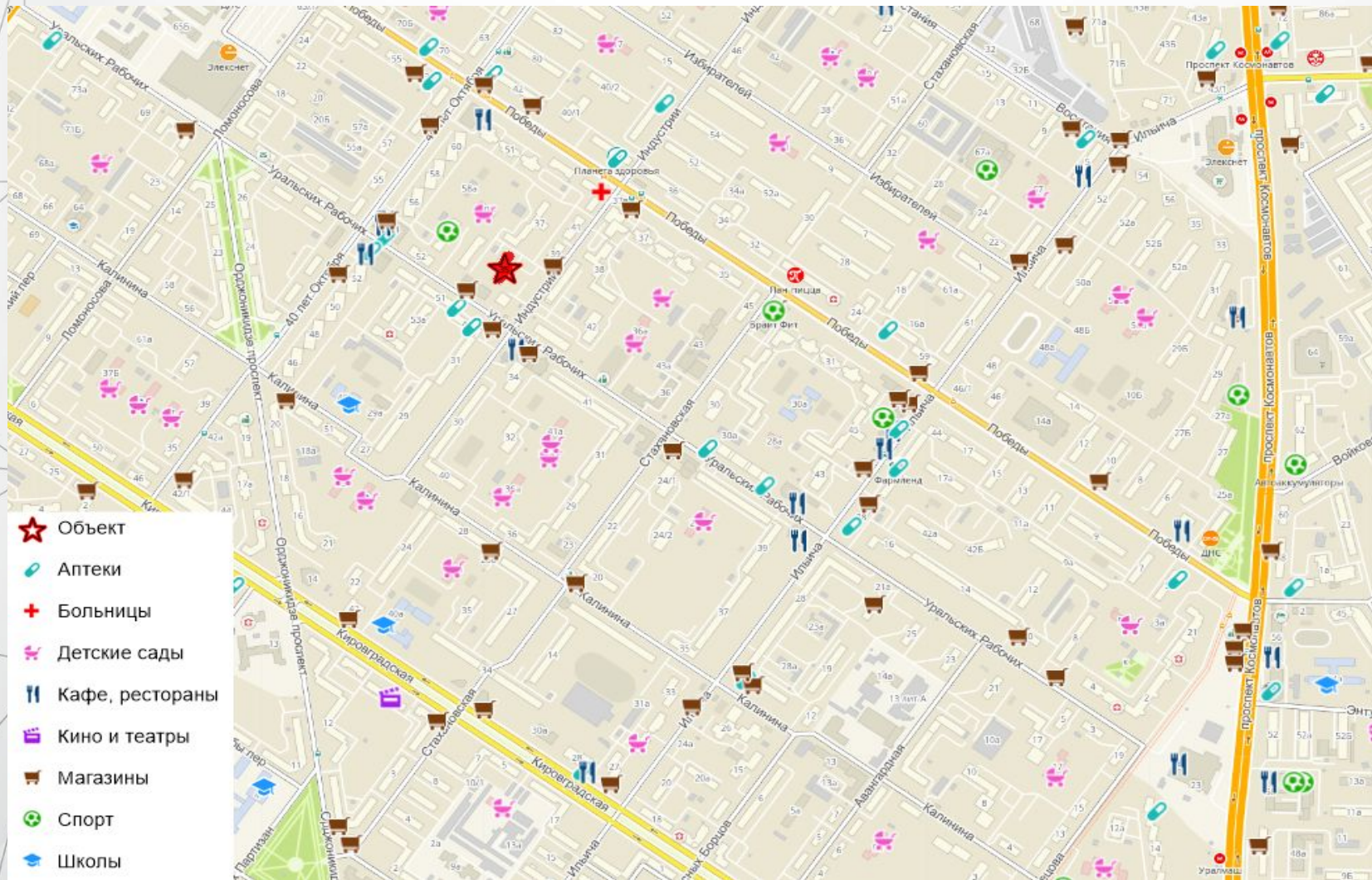
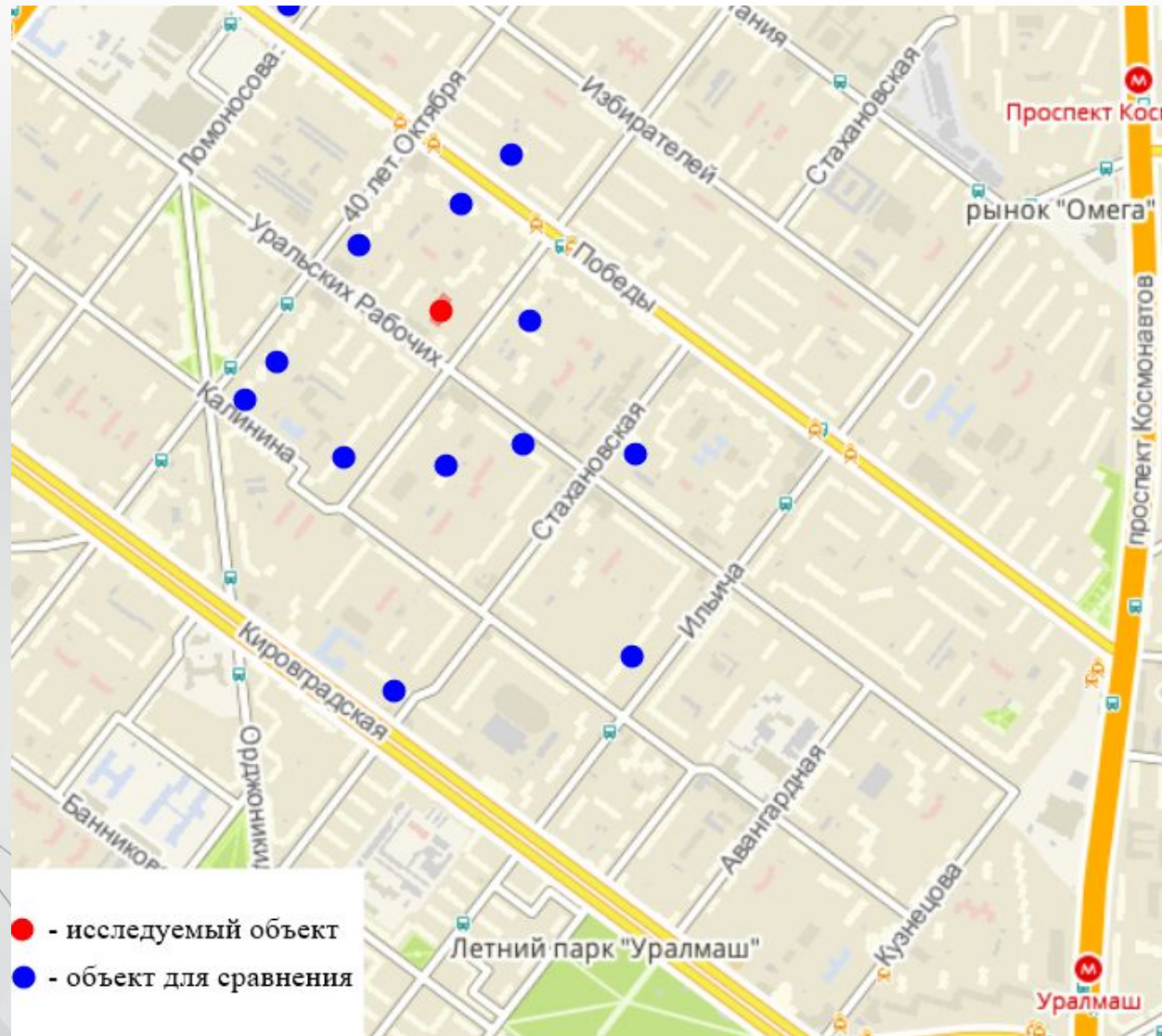


ИНФРАСТРУКТУРА В РАССМАТРИВАЕМОЙ ЧАСТИ



РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ



СВОДНАЯ ТАБЛИЦА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ И КРИТЕРИЕВ ИХ СРАВНЕНИЯ (для выполнения практической работы использовать заданные факторы)

Адрес объекта оценки	Цена предложения, руб	Год постройки дома	Материал стен	Этаж/этажность дома	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м	Площадь кухни, кв. м	Состояние	Расстояние до общественного транспорта, м	Расстояние до метро, м	Цена за кв. м, руб
Индустрии, 35		1986	Бетонные блоки	11/14	50	29	8	Отличное	208	1450	
Индустрии, 35	2 950 000	1986	Бетонные блоки	9/14	46	28	8	Требуется кс	208	1450	64 130
Стахановская, 30	3 250 000	1985	Бетонные блоки	10/14	47	28	8	Хорошее	306	1140	69 149
Ломоносова, 55	3 250 000	1975	Панель	11/14	48	28	9	Требуется кс	326	1390	67 708
Победы, 40/1	3 100 000	1975	Монолит	8/14	49	28	8	Требуется кс	124	1050	63 265
Победы, 51	3 400 000	1993	Бетонные блоки	12/14	53	34	8	Требуется кс	141	1140	64 151
40-летия Октября, 46	3 150 000	1977	Бетонные блоки	5/14	45	29	8	Отличное	114	1700	70 000
40-летия Октября, 50	3 330 000	1978	Бетонные блоки	5/14	45	27	7	Хорошее	114	1700	74 000
40-летия Октября, 56	3 290 000	1982	Бетонные блоки	13/14	48	26	9	Хорошее	220	1700	68 542
Индустрии, 32	2 950 000	1983	Бетонные блоки	13/14	48	30	8	Требуется кс	424	1350	61 458
Индустрии, 29	3 099 000	1977	Бетонные блоки	9/9	45	30	7	Хорошее	507	1520	68 867
Индустрии, 29	3 100 000	1977	Бетонные блоки	7/9	44	27	8	Отличное	507	1520	70 455
Индустрии, 38	3 050 000	1987	Бетонные блоки	5/9	48	29	7	Требуется кс	82	1050	63 542
Уральских рабочих, 41	3 100 000	1981	Бетонные блоки	5/9	44	28	7	Отличное	343	1290	70 455
Ильича, 37	2 950 000	1989	Бетонные блоки	7/9	45	30	6	Хорошее	450	910	65 556
Кировоградская, 34	3 100 000	1981	Панель	5/9	43	29	6	Хорошее	689	1200	72 093

БАЛЬНАЯ СИСТЕМА НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫХ ФАКТОРОВ

Критерий	Фактор		Балл			
			1	2	3	4
X1	Этаж	9-ти этажные	1, 9	2-3, 7-8	4-6	-
		14-ти этажные	1-2, 13-14	3-4, 8-12	5-7	-
X2	Площадь кухни, кв. м		6	7	8	9
X3	Расстояние до наземного транспорта, м		>500	300 - 500	100 - 300	<100
X4	Расстояние до метро, м		>1600	1300 - 1600	1000 - 1300	<1000

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ БАЛЛОВ ПО ФАКТОРАМ

№	Адрес объекта оценки	Цена за кв. м (Y)	Этаж (x1)	Площадь кухни (x2)	Расстояние до наземного транспорта (x3)	Расстояние до метро (x4)
	<i>Индустрии, 35</i>		2	3	3	2
1	Индустрии, 35	64 130	2	3	3	2
2	Стахановская, 30	69 149	2	3	2	3
3	Ломоносова, 55	67 708	2	4	2	2
4	Победы, 40/1	63 265	2	3	3	3
5	Победы, 51	64 151	2	3	3	3
6	40-летия Октября, 46	70 000	3	3	3	1
7	40-летия Октября, 50	74 000	3	2	3	1
8	40-летия Октября, 56	68 542	1	4	3	1
9	Индустрии, 32	61 458	1	3	2	2
10	Индустрии, 29	68 867	1	2	2	2
11	Индустрии, 29	70 455	2	3	2	2
12	Индустрии, 38	63 542	3	2	4	3
13	Уральских рабочих, 41	70 455	3	2	2	3
14	Ильича, 37	65 556	2	1	2	4
15	Кировоградская, 34	72 093	3	1	1	3

МЕТОД МНОЖЕСТВЕННОЙ РЕГРЕССИИ

$$y = b_0 + b_1 \cdot x_1 + b_2 \cdot x_2 + b_3 \cdot x_3 + b_4 \cdot x_4,$$

где:

y – рыночная стоимость одного квадратного метра,

x_n – значения факторов,

b_n – вычисленные коэффициенты.

РАСЧЕТЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИССЛЕДУЕМОГО ОБЪЕКТА

$$Y = 77102.9128 + 2507.4994 * X_1 - 757.826 * X_2 - 2676.8421 * X_3 - 2709.0154 * X_4$$

$$Y = 77102,9128 + 2507,4994 * 2 - 757,826 * 3 - 2676,8421 * 3 - 2709,0154 * 2 = \\ = 66\ 395,88 \text{ руб.}$$

$$PC = Y * S,$$

где:

Y – рыночная стоимость одного квадратного метра объекта жилой недвижимости,

S – общая площадь объекта жилой недвижимости.

$$PC = 66\ 395,88 * 50 = 3\ 319\ 794 \text{ руб.}$$