

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ, НАУКИ И МОЛОДЕЖНОЙ
ПОЛИТИКИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

**Государственное автономное профессиональное
образовательное учреждение Краснодарского края
«Новороссийский колледж строительства и экономики»
(ГАПОУ КК «НКСЭ»)**

**Дипломная работа на тему:
«Определение стоимости объекта
недвижимости на примере жилого дома
»**

**Выполнила студентка группы ЭК-31 – 3Д Кирпкина
Екатерина**

Руководитель Гузий Е.А.

Цель: Определение стоимости недвижимости на примере жилого дома

Основными задачами дипломной работы являются:

- изучение организационно-правовых основ оценки объектов недвижимости;***
- основные нормативные акты, регламентирующие оценочную деятельность;***
- изучение основных принципов оценки недвижимости при финансовом кризисе;***
- определение рыночной стоимости объекта для цели продажи;***
- проведения анализа эффективности использования объекта.***

Характеристика ООО «Народный ДОМ»



Оцениваемое домовладение по
адресу: г. Новороссийск, с.
Цемдолина, 2- ой Кавказский

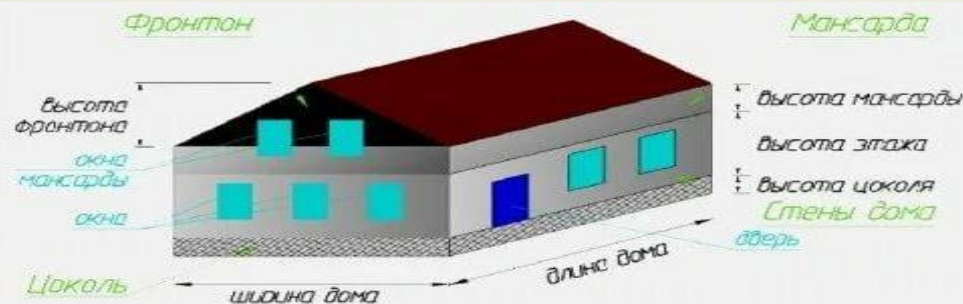
дворовый дом 4



Структура затрат сводной сметы

СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

№ главы	Наименование глав	Общая сметная стоимость	
		тыс. тенге.	%
1	2	3	4
1	Подготовка территории строительства	19 636,89	0,44
2	Основные объекты строительства	2 882 748,62	64,08
3	Объекты подсобного и обслуживающего назначения	-	-
4	Объекты энергетического хозяйства	37 127,51	0,83
5	Объекты транспортного хозяйства и связи	204 800,55	4,55
6	Наружные сети и сооружения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения	58 033,57	1,29
7	Благоустройство и озеленение	58 832,63	1,32
8	Временные здания и сооружения	48 044,47	1,07
9	Прочие работы и затраты	288 151,27	6,4
10	Содержание службы заказчика-застройщика. Строительный контроль	40 650,34	0,9
11	Подготовка эксплуатационных кадров для объекта капитального строительства	-	-
12	Проектные и изыскательские работы, авторский надзор	99 372,50	2,21
	ИТОГО по главам 1-12	3 737 398,36	83,09
	Резерв средств на непредвиденные работы и затраты, 2%	74 747,97	1,66
	Итого по сводному сметному расчету (в уровне цен 2001г.)	3 812 146,33	84,75



Ширина дома	6 м
Длина дома	9 м
Высота цоколя	0,8 м
Фактура цоколя	Колотый камень
Фактура дома	Колотый камень
Высота этажа	2,8 м
Высота мансарды	1,2 м
Высота фронтона	2,8 м
Количество окон на этаже дома	5 шт.
Количество окон на мансарде	4 шт.
Сколько входных дверей	1 шт.

Считать стоимость съёмной опалубки Да
 Считать стоимость стеклопластиковой арматуры Да
 Считать стоимость заливаемого бетона в стены Да

Полная стоимость материалов на стены дома с внешней отделкой	349 362р.
Относительная стоимость материалов к 1 квадратному метру стены дома	2 361р.
Стоимость материалов Техноблок	287 202р.
Стоимость бетона приготовленного в ручную	2800 за 1м3 22,2 м3 62 160р.

Спецификация стоимости материала для строительства Дома с мансардой

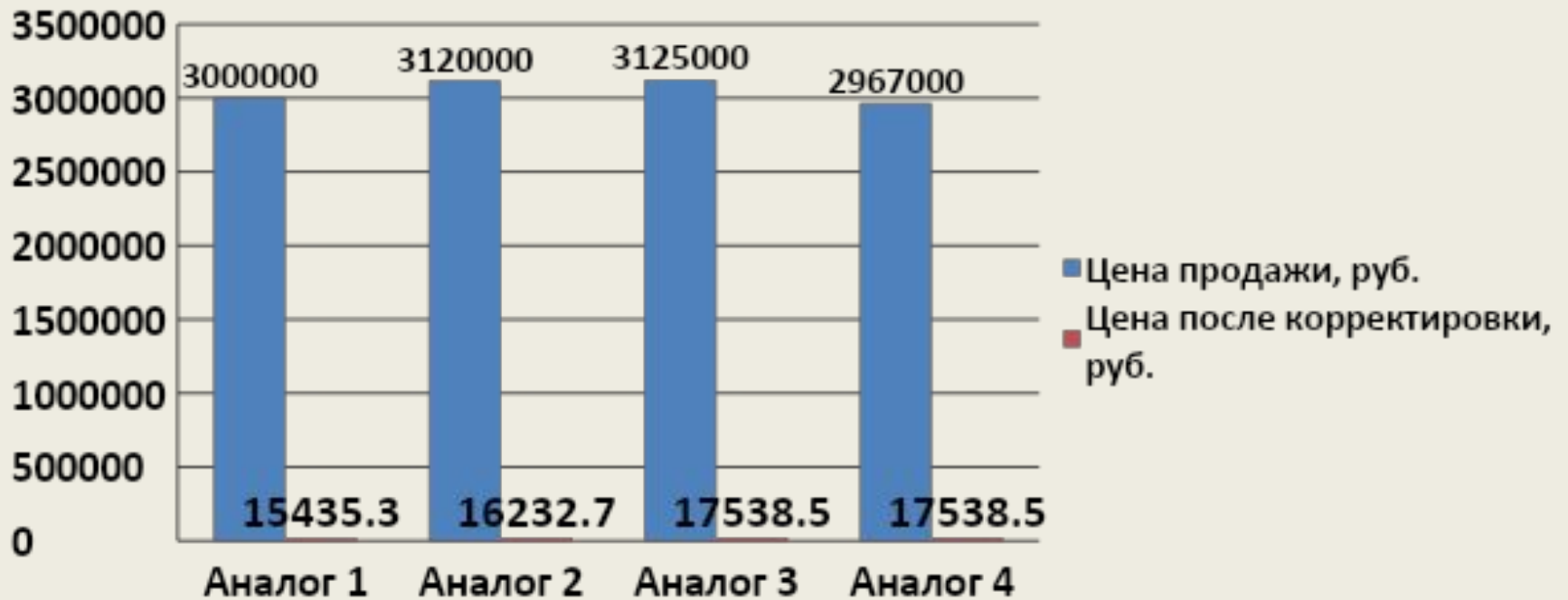
№ п.п.	Наименование материала	Количество	Вес, кг	Цена	Стоимость
1	Плита "Колотый Камень" цоколь	60	1770	379,00р.	22 740,00р.
2	Плита "Колотый Камень" дом	310	9145	379,00р.	117 490,00р.
3	Стяжка	740	43	25,00р.	18 500,00р.
4	Кронштейн	2960	43,8	6,00р.	17 760,00р.
5	Утеплитель ПСБ-С-25Ф (фасад)	370	252,2	99,00р.	36 630,00р.
6	Болт М10х170 мм	1672	167	16,00р.	26 752,00р.
7	Съёмная внутренняя опалубка	60	324	479,00р.	28 740,00р.
8	Болт М10х45 мм	240	10	6,00р.	1 440,00р.
9	Арматура АСП-10	686	97	25,00р.	17 150,00р.
ИТОГО на материалы Техноблок			11852 КГ		287 202,00р.

Периметр дома	30 м	Площадь дома	148 м2
Количество плит на цоколь дома	60 шт.	Площадь цоколя	24 м2
Количество плит на этаж дома	190 шт.	Площадь стен 1 этажа дома	76 м2
Количество плит на мансарду по периметру	78 шт.	Площадь стен мансарды	31,2 м2
Количество плит на фронтоны дома	42 шт.	Площадь фронтонов	16,8 м2
Общее количество плит на дом	370 шт.	Высота дома в коньке	7,6 м2

Расчет стоимости объекта оценки затратным методом

№ п/п	Наименование	Стоимость (руб.)
1	Восстановительная стоимость дома с учетом НДС и прибыли	2781355
2	Общий (накопленный) износ дома (11%)	305949
3	Рыночная стоимость земельного участка	3141000
4	Рыночная стоимость объекта в рамках затратного метода	5616406

Расчет стоимости объекта сравнительным подходом



Стоимость объекта, руб./кв. м.	16 802 руб.
--------------------------------	-------------

Стоимость объекта, руб.	3155415 руб.
-------------------------	--------------

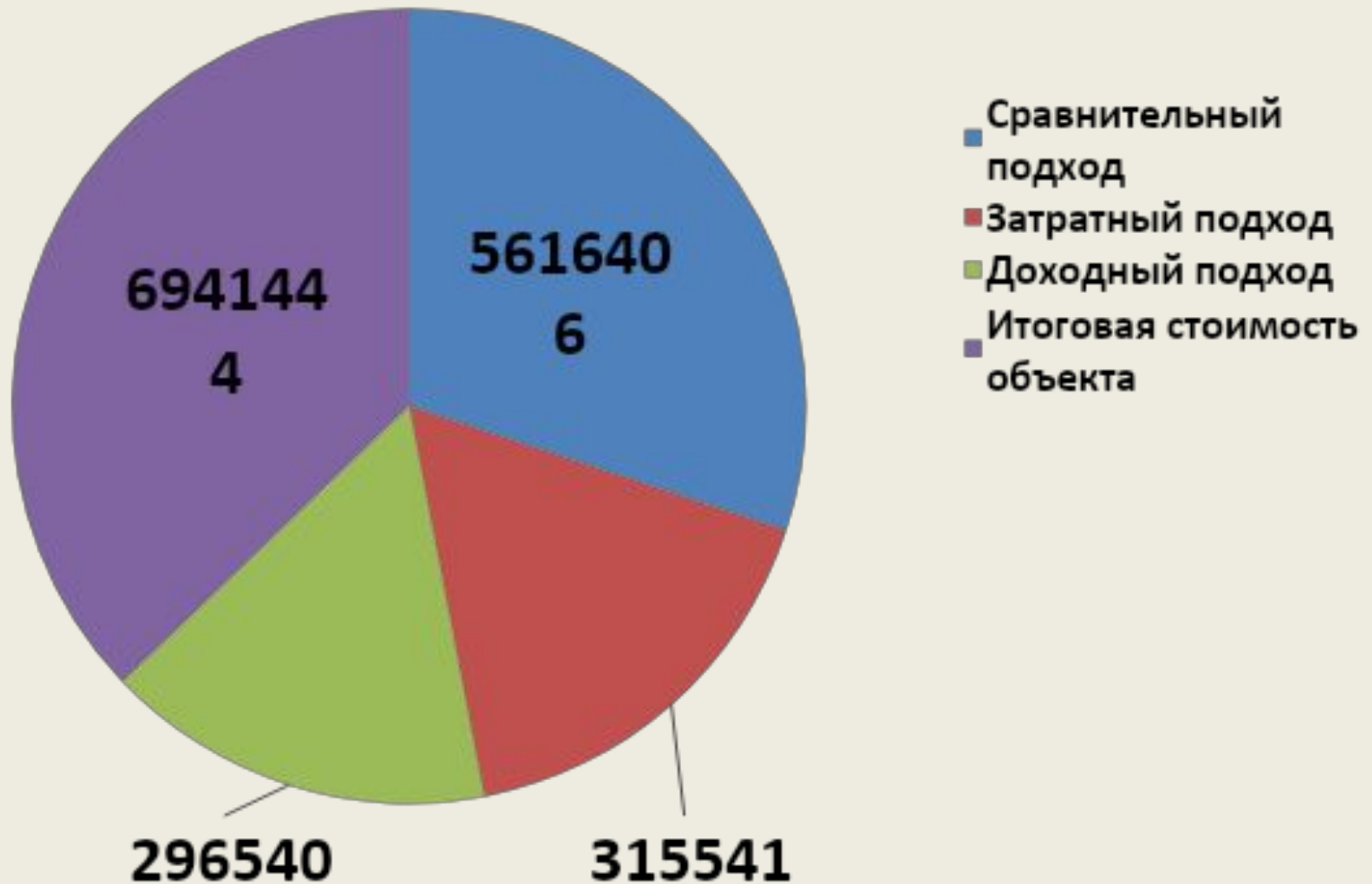
Рыночная стоимость объекта

Наименование метода	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент
Сравнительный	3155415	0,8
Затратный	5616406	0,10
Стоимость объекта оценки, рублей	3085972	

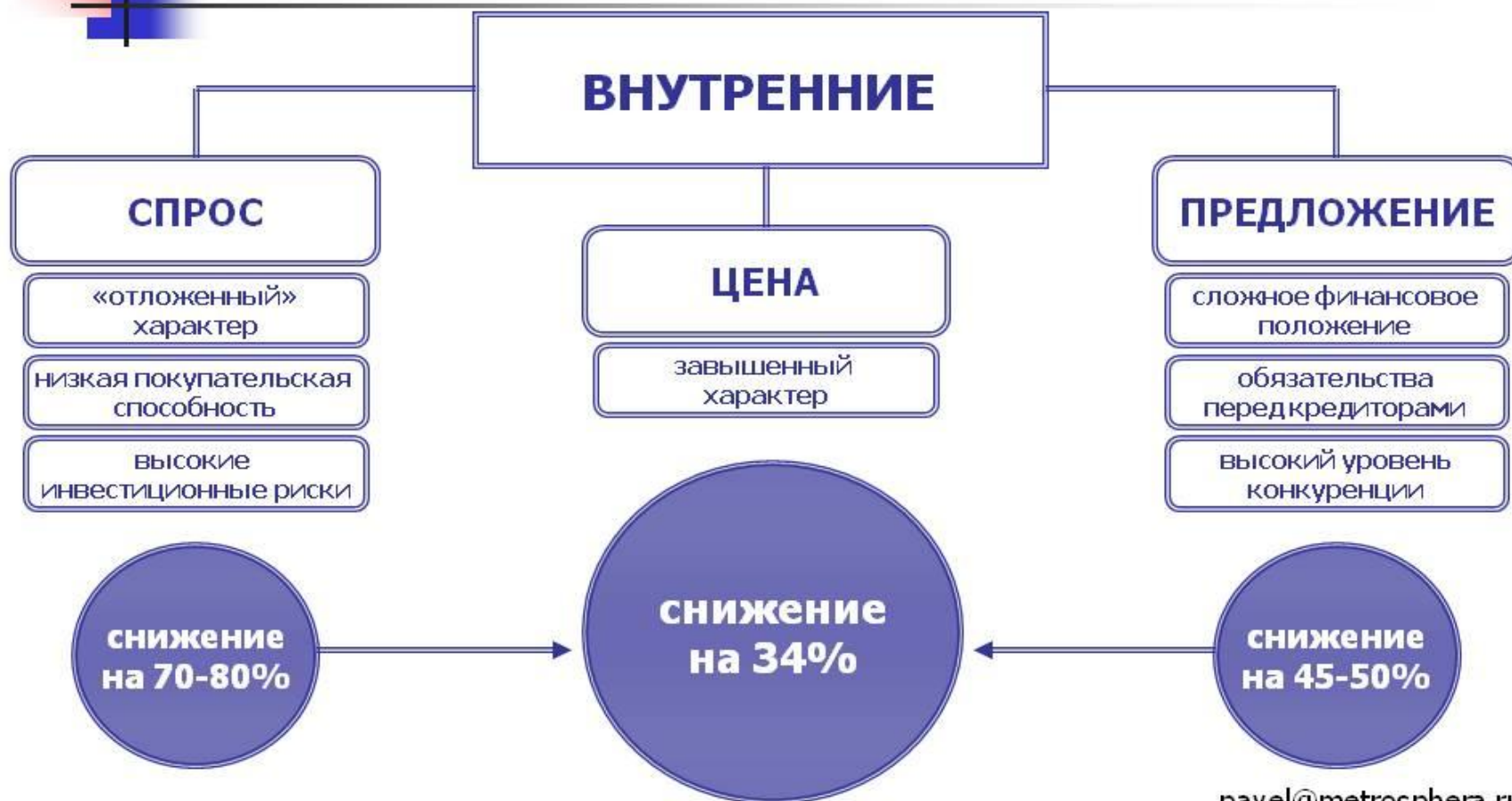
Расчет чистого операционного дохода

Наименование	Показатель
Потенциальный валовой доход в год, руб.	157824
Коэффициент недоиспользования	0,05
Потери от недоиспользования, руб.	7891
Эффективный валовой доход, руб.	149933
Эксплуатационные расходы (в % от эффективного валового дохода)	10
Эксплуатационные расходы, руб.	14993
Прибыль, руб.	134940
Налог на прибыль (24 %), руб.	32386
Чистый операционный доход, руб.	102554

Итоговая цена, рублях



Основные факторы влияния на развитие рынка жилой недвижимости в условиях кризиса



**Благодарю за
внимание**

ДОКЛАД ОКОНЧЕН