*Департамент образования Пермского края*

*Государственное образовательное учреждение среднего профессионального образования*

***БЕРЕЗНИКОВСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТЕХНИКУМ***

*Специальность: 270103.12*

*Дисциплина: Оценка рыночной стоимости*

*строительства*

***ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ РАБОТА***

***на тему: «Как определить стоимость объекта недвижимости?»***

*Выполнил*

*студент группы СД-41 Кадырова Э.Р.*

*Проверил преподаватель: Медведева Л.Н.*

*2012*

*Исследовательская работа*

*на тему: «Как определить стоимость объекта недвижимости?»*

***Цель****:**приобретение навыка исследовательской деятельности, освоение исследовательского типа мышления, формирование активной позиции в процессе нахождения стоимости объекта недвижимости.*

***Задача:*** *определить стоимость ремонтно-механической мастерской на 50 условных капитальных ремонтов для торфяных предприятий.*

***План хода исследования:***

1. *Описание объекта недвижимости.*
2. *Определение стоимости ремонтно-механической мастерской затратным подходом.*
3. *Определение стоимости ремонтно-механической мастерской доходным подходом.*
4. *Определение стоимости ремонтно-механической мастерской рыночным подходом.*
5. *Определение окончательной стоимости ремонтно-механической мастерской.*
6. *Описание объекта недвижимости.*

*Объект – ремонтно-механическая мастерская на 50 условных капитальных ремонтов для торфяных предприятий.*

*Находится в г.Березники по адресу улица Юбилейная, дом 39 А.*

*Ремонтно-механическая мастерская эксплуатируется в течении 3 лет, пользуется большим спросом, постоянно загружена работой по ремонту оборудования для торфяных предприятий.*

*Положительными качествами ремонтно-механической мастерской является то, что она находится на окраине города, производство работ не оказывает отрицательного влияния на экологические условия, все работы выполняют квалифицированные рабочие.*

1. *Определение стоимости ремонтно-механической мастерской затратным подходом.*

*Стоимость строительства можно определить по укрупненным показателям восстановительной стоимости ремонтно-механической мастерской с применением коэффициентов пересчета строительно-монтажных работ в соответствии с нормативной документацией.*

*Характеристика ремонтно-механической мастерской*

|  |  |
| --- | --- |
| *Параметры* | *Значения* |
| *Строительный объем здания* | *9300 м3* |
| *Общая площадь застройки* | *900 м2* |
| *Общая площадь* | *815,62 м2* |
| *Рабочая площадь* | *775,9 м2* |
| *Высота здания* | *10,800 м* |
| *Габариты здания в плане* | *24,00 × 36,00 м* |
| *Конструктивная схема здания* | |
| *Фундамент* | *железобетонные, монолитные* |
| *Стены наружные* | *железобетонные панели* |
| *Стены внутренние* | *кирпичные* |
| *Крыша* | *рулонная* |
| *Оконные проемы* | *окна деревянные, остекление двойное* |
| *Дверные проемы* | *Наружные – деревянные однопольные;*  *Внутренние – деревянные однопольные и двупольные;*  *Ворота – металлические, распашные.* |
| *Полы* | *Бетонные. В сан.узлах – керамическая плитка* |
| *Отделка внешняя* | *заводской фактурный слой* |
| *Отделка внутренняя* | *выполняется штукатурка белого цвета, окраска водоэмульсионной краской.* |
| *Центральное отопление* | *от наружных теплосетей* |
| *Водопровод* | *Объединенный: хозяйственно-питьевой и противопожарный с подключением к сетям.* |
| *Канализация* | *Объединенная: хозяйственно-бытовая и производственная условно-чистых стоков.* |
| *Электроснабжение* | *от наружной сети, централизованное* |
| *Освещение* | *естественное и лампами накаливания* |
| *Устройство связи* | *телефонизация - централизованное* |
| *вентиляция* | *приточно-вытяжная с механическим и естественным побудителем.* |

*Восстановительную стоимость ремонтно-механической мастерской рассчитываем через определение стоимости основных строительных материалов для возведения данного объекта в современных условиях.*

*Расчет стоимости основных строительных материалов*

*(в базисный ценах)*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *Наименование материалов* | *Ед.*  *изм.* | *Кол-во* | *Стоимость ед.изм. в руб.* | *Общая стоимость в руб.* |
| *Асбест хризолитовый марки К-6-30* | *т* | *0,00098* | *1207,08* | *1,18* |
| *Битумы нефтяные строительные марки БН-90/10* | *т* | *0,05927* | *1798,7* | *106,61* |
| *Битумы нефтяные строительные*  *Марки БН-70/30* | *т* | *0,00399* | *1798,7* | *7,18* |
| *Битумы нефтяные строительные кровельные марок БНК-45/190, БНК-45/180* | *т* | *0,432* | *1818,76* | *785,7* |
| *Гвозди строительные с плоской головкой 1,6 × 50 мм* | *т* | *0,0017635* | *8033,19* | *14,17* |
| *Гвозди толевые круглые 3,0 ×40 мм* | *т* | *0,00231* | *9870,38* | *22,8* |
| *Гипсовые вяжущие Г-3* | *т* | *0,17504* | *383,64* | *67,15* |
| *Замазка оконная на олифе* | *т* | *0,1103* | *10440* | *1151,53* |
| *Известь строительная негашеная комовая, сорт 1* | *т* | *0,0108* | *683,71* | *7,38* |
| *Канаты пеньковые пропитанные* | *т* | *0,0002214* | *16593* | *3,67* |
| *Керосин для технических целей марок КТ-1, КТ-2* | *т* | *1,07806* | *5035,12* | *5428,17* |
| *Кислород технический газообразный* | *м3* | *4,317* | *12,32* | *53,19* |
| *Краски водно-дисперсионные поливинилацетатные ВД-ВА-17 белая* | *т* | *1,7797* | *13883* | *24707,58* |
| *Краски масляные и алкидные, готовые к применению белила цинковые: МА-22* | *т* | *0,05758* | *21741* | *1251,85* |
| *Краски цветные, готовые к применению для внутренних работ МА-25: розово-бежевая, светло-бежевая, светло-серая* | *т* | *0,04141* | *16131* | *667,98* |
| *Мастика битумная кровельная горячая* | *т* | *4,0498* | *1646,96* | *6669,86* |
| *Мастика битумно-латексная кровельная* | *т* | *0,1655* | *3777,21* | *625,13* |
| *Мыло твердое хозяйственное 72%* | *шт* | *1,75* | *3,71* | *6,49* |
| *Олифа комбинированная К-2* | *т* | *0,00991* | *15225* | *150,89* |
| *Опилки древесные* | *м3* | *0,2232* | *31,56* | *7,04* |
| *Пемза шлаковая марка 600, фракция от 5 до 10 мм* | *м3* | *0,001616* | *66,91* | *0,11* |
| *Катанка горячекатаная в мотках диаметром 6,3 – 6,5 мм* | *т* | *0,0272654* | *5637* | *153,7* |
| *Проволока светлая диаметром 1,1 мм* | *т* | *0,00244* | *7847,58* | *19,15* |
| *Рубероид кровельный с крупнозернистой посыпкой с пылевидной посыпкой РКП-350б* | *м2* | *988,42* | *7,94* | *7848,06* |
| *Рубероид подкладочный с пылевидной посыпкой РПП-300б* | *м2* | *26,98* | *8,39* | *226,36* |
| *Сетка тканая с квадратными ячейками N 05 без покрытия* | *м2* | *69,804* | *25,54* | *1782,79* |
| *Смазка солидол жировой Ж* | *т* | *0,0016933* | *6910,1* | *11,7* |
| *Швеллеры N 40* | *т* | *0,004295* | *5512,21* | *23,67* |
| *Стекло листовое площадью до 1.0 м2, 1 группы, толщиной 4 мм* | *м2* | *274,8* | *31,3* | *8601,24* |
| *Портландцемент общестроительного назначения бездобавочный марки 400* | *т* | *0,0036* | *421,5* | *1,52* |
| *Шурупы с полукруглой головкой 3,5 ×35 мм* | *т* | *0,003918* | *9231,69* | *36,17* |
| *Электроды диаметром 4 мм Э46* | *т* | *0,05092* | *12174* | *619,9* |
| *Электроды диаметром 6 мм Э42* | *т* | *0,0717* | *12174* | *872,88* |
| *Смола каменноугольная для дорожного строительства* | *т* | *0,046268* | *601,99* | *27,85* |
| *Шкурка шлифовальная двухслойная с зернистостью 40/25* | *м2* | *0,0106022* | *39,82* | *0,43* |
| *Круг шлифовальный марки 24А10-ПС2 КПГ 35 м/с А1 класса, размером 180×10×32 мм* | *шт* | *0,08856* | *29,77* | *2,64* |
| *Шпатлевка масляно-клеевая* | *т* | *0,0202* | *2535,31* | *51,21* |
| *Рогожа* | *м2* | *90* | *10,26* | *923,4* |
| *Поковки простые строительные/скобы, закрепы, хомуты и т.п./ массой до 1,6 кг* | *кг* | *16,99* | *9,31* | *158,18* |
| *Пакля пропитанная* | *кг* | *137,64* | *10,23* | *1408,06* |
| *Шпатлевка клеевая* | *т* | *0,17132* | *5338,68* | *914,62* |
| *Плитки керамические для полов* | *м2* | *7,14* | *80,27* | *573,13* |
| *Толь с крупнозернистой посыпкой гидроизоляционной марки ТГ-350* | *м2* | *176,52* | *4,88* | *861,41* |
| *Растворитель-бензин* | *т* | *0,00665* | *6638,49* | *44,15* |
| *Ветошь* | *кг* | *5,0106* | *2,48* | *12,43* |
| *Толь ТВК-350* | *м2* | *8,12* | *5,36* | *43,52* |
| *Эмульсия битумная для г/и работ* | *т* | *0,3888* | *3520,92* | *1368,93* |
| *Гвозди строительные* | *т* | *0,0171983* | *8033,19* | *138,17* |
| *Материалы рулонные кровельные для верхнего слоя, изопласт ЭКП-4,5* | *м2* | *1278,7* | *38,56* | *49306,67* |
| *Материалы рулонные кровельные для нижних слоев, изопласт ЭПП-4* | *м2* | *993,6* | *35,03* | *34805,81* |
| *Грунтовка битумная* | *т* | *0,05796* | *9870,92* | *572,12* |
| *Плитки рядовые* | *м2* | *9* | *71,87* | *646,83* |
| *Ерши металлические* | *кг* | *10,5* | *8,19* | *86* |
| *Пиломатериалы хвойных пород. Бруски обрезные длинной 4-6,5 м, шириной 75-150 мм, толщиной 40-75 мм, I сорта* | *м3* | *0,00228* | *1191,63* | *2,72* |
| *Пиломатериалы хвойных пород. Бруски обрезные длинной 4-6,5 м, шириной 75-150 мм, толщиной 40-75 мм, IV сорта* | *м3* | *0,15099* | *793,83* | *119,86* |
| *Пиломатериалы хвойных пород. Бруски обрезные длинной 4-6,5 м, шириной 75-150 мм, толщиной 25 мм, III сорта* | *м3* | *0,0224* | *732,9* | *16,42* |
| *Пиломатериалы хвойных пород. Бруски обрезные длинной 4-6,5 м, шириной 75-150 мм, толщиной 25 мм, IV сорта* | *м3* | *1,299* | *732,9* | *952,04* |
| *Пиломатериалы хвойных пород. Бруски обрезные длинной 4-6,5 м, шириной 75-150 мм, толщиной 32-40 мм, IV сорта* | *м3* | *0,2181* | *648,99* | *141,54* |
| *Пиломатериалы хвойных пород. Бруски обрезные длинной 4-6,5 м, шириной 75-150 мм, толщиной 44 мм, III сорта* | *м3* | *0,6831* | *832,97* | *569* |
| *Пиломатериалы хвойных пород. Бруски обрезные длинной 4-6,5 м, шириной 75-150 мм, толщиной 44 мм, IV сорта* | *м3* | *0,0085* | *653,72* | *5,56* |
| *Пиломатериалы хвойных пород. Бруски обрезные длинной 2-3,75 м, шириной 75-150 мм, толщиной 40-75 мм, III сорта* | *м3* | *0,0084* | *957,03* | *71,78* |
| *Пиломатериалы хвойных пород. Бруски обрезные длинной 2-3,75 м, шириной 75-150 мм, толщиной 44 мм, II сорта* | *м3* | *0,075* | *957,03* | *71,78* |
| *Пиломатериалы хвойных пород. Бруски обрезные длинной 2-3,75 м, все ширины, толщиной 32-40 мм, IV сорта* | *м3* | *0,08274* | *564,75* | *46,73* |
| *Плиты теплоизоляционные из мин.ваты на синтетическом вяжущем М-125* | *м3* | *53,4* | *421,32* | *22498,49* |
| *Грунтовка ГФ-021 красно-коричневая* | *т* | *0,0061063* | *15628* | *95,43* |
| *Мука андезитовая кислотоупорная, марка А* | *т* | *0,01617* | *1309,07* | *21,17* |
| *Растворитель марки Р-4* | *т* | *0,001328* | *14226* | *18,89* |
| *Отдельные конструктивные элементы ЗиС с преобладанием горячекатных профилей, средняя масса сборочной еденицы свыше 0,1 до 0,5 т* | *т* | *0,05756* | *7687,33* | *442,48* |
| *Конструктивные элементы вспомогательного назначения* | *т* | *0,2772* | *7789,73* | *2159,31* |
| *Блоки оконные* | *м2* | *79* | *436,82* | *34508,78* |
| *Блоки дверные однопольные* | *м2* | *28* | *267,34* | *7485,52* |
| *Наличники из древесины типы Н-1, Н-2, размером 13×54 мм* | *м* | *338,1* | *4,34* | *1467,35* |
| *Щиты из досок толщиной 25 мм* | *м2* | *26,6005* | *35,13* | *934,47* |
| *Бетон тяжелый, крупность заполнителя более 40 мм, класс В 15* | *м3* | *40,6* | *445,44* | *18084,86* |
| *Бетон тяжелый, крупность заполнителя 40 мм, класс В 7,5 (М100)* | *м3* | *84,39* | *422,12* | *35622,71* |
| *Бетон тяжелый, крупность заполнителя 20 мм, класс В 15 (М200)* | *м3* | *0,5185* | *484,73* | *251,33* |
| *Бетон тяжелый, крупность заполнителя 10 мм, класс В 12,5 (М150)* | *м3* | *4,08* | *460,17* | *1877,49* |
| *Бетон тяжелый, крупность заполнителя 10 мм, класс В 15 (М200)* | *м3* | *25,1422* | *505,13* | *12700,08* |
| *Бетон тяжелый, крупность заполнителя 10 мм, класс В 22,5 (М300)* | *м3* | *3,282* | *541,41* | *1776,91* |
| *Раствор готовый кладочный цементный, марка 50* | *м3* | *0,5975* | *337,08* | *201,41* |
| *Раствор готовый кладочный цементный, марка 100* | *м3* | *13,832* | *357,39* | *4943,42* |
| *Раствор готовый кладочный цементный, марка 150* | *м3* | *0,2338* | *412,91* | *96,53* |
| *Раствор готовый кладочный цементно-известковый, марка 50* | *м3* | *70,95* | *449,87* | *31918,27* |
| *Раствор готовый отделочный тяжелый, цементный 1:3* | *м3* | *0,135* | *435,17* | *58,75* |
| *Раствор готовый отделочный тяжелый, цементно-известковый 1:1:6* | *м3* | *43,915* | *460,35* | *20216,27* |
| *Раствор готовый отделочный тяжелый, известковый 1:2,0* | *м3* | *0,1637* | *428,47* | *70,14* |
| *Кирпич керамический одинарный, размером 250×120×65 мм, марка 100* | *т.шт* | *119,45* | *1046,04* | *124949,48* |
| *Щебень из природного камня, марка 800, фракция 20-40 мм* | *м3* | *0,00368* | *141,82* | *0,52* |
| *Щебень из природного камня, марка 600, фракция 5-10 мм* | *м3* | *9,467* | *144,01* | *1363,34* |
| *Щебень из природного камня, марка 600, фракция 10-20 мм* | *м3* | *8,52* | *139,12* | *1185,3* |
| *Щебень из природного камня, марка 600, фракция 20-40 мм* | *м3* | *7,319* | *134,46* | *984,11* |
| *Щебень из природного камня, марка 600, фракция 40-70 мм* | *м3* | *94,67* | *131,22* | *12422,6* |
| *Песок природный, средний* | *м3* | *51,56* | *70,55* | *3637,56* |
| *Каменная мелочь марки 300* | *м3* | *10,414* | *137,65* | *1433,48* |
| *Смеси асфальтобетонные дорожные* | *т* | *4,864* | *348,44* | *1694,81* |
| *Вода* | *м3* | *239,63725* | *5,5* | *1318,01* |
| *Канат двойной свивки типа ТК оцинкованный из проволок марки В* | *10м* | *0,0414* | *56,66* | *2,35* |
| *Пропан-бутан, смесь технич-я* | *кг* | *71,006* | *4,9* | *347,93* |
| *Изделия скобяные для блоков входных дверей в здание однопольных* | *компл* | *15,555556* | *85,69* | *1332,96* |
| *Болты строительные с гайками и шайбами* | *т* | *0,0264* | *17127* | *452,15* |
| *Конструкции стальные* | *т* | *2,214* | *7793,05* | *17253,81* |
| *Арматура класса А-3* | *т* | *2* | *8405,52* | *16811,04* |
| *Колонны ж/б сечением 400×400 мм, марка 3КВД-4,33-1,1* | *шт* | *14* | *5250,25* | *73503,5* |
| *Колонны ж/б сечением 400×400 мм, марка 3КНД-4.33-2.7* | *шт* | *11* | *7907,62* | *86983,82* |
| *Балки ж/б стропильные решетчатые пролетом 12 м, марка БОР 12-4а* | *шт* | *14* | *13608,74* | *190522,36* |
| *Перемычки ж/б плитные серия 1.038.1-1: 4 ПП 12-4* | *шт* | *13* | *118,57* | *1541,41* |
| *Перемычки ж/б балочные серия 1.038.1-1:* | *шт* | *4* | *3979,86* | *15919,44* |
| *Балка фундаментная ж/б трапецеидального сечения, серия 1.415, в.1: ФБ 6-2* | *шт* | *10* | *1279,78* | *12797,8* |
| *Балка фундаментная ж/б трапецеидального сечения, серия 1.415, в.1: ФБ 6-4* | *шт* | *3* | *1060,5* | *3181,5* |
| *Балка фундаментная ж/б таврового сечения, серия 1.415, в.1: ФБ 6-29* | *шт* | *3* | *1946,23* | *5838,69* |
| *Балка фундаментная ж/б таврового сечения, серия 1.415, в.1: ФБ 6-31* | *шт* | *1* | *1634,21* | *1634,21* |
| *Панель стеновая наружная, серия Э-600: НТП-1-2* | *шт* | *1* | *5975,8* | *5975,8* |
| *Панель стеновая наружная, серия Э-600: НТП-1-1Л* | *шт* | *2* | *5980,96* | *11961,92* |
| *Панель стеновая наружная, серия Э-600: НТП-7-1* | *шт* | *16* | *3786,28* | *60580,48* |
| *Панель стеновая наружная, серия Э-600: НТП-7-1Л* | *шт* | *16* | *3786,28* | *60580,48* |
| *Панели стеновые наружные, серия Э-600* | *м3* | *15* | *1358,14* | *20372,1* |
| *Плита покрытия ж/б ребристая размером 3×6 м, серия 1.456.1-21.94, выпуск 1: 3ПГ6-3АIIIв* | *шт* | *47* | *3117,22* | *146509,34* |
| *Плита покрытия ж/б ребристая размером 3×6 м, серия 1.456.1-21.94, выпуск 1: 3ПВ6-4АIIIв-4* | *шт* | *1* | *4180,88* | *4180,88* |
| *Балка, серия 97: Б6* | *шт* | *3* | *1224,07* | *3672,21* |
| *Перевозка навалочных грузов автомобилями-самосвалами, расстояние перевозки 40 км, класс груза 1* | *1 т* | *160,98* | *29,1* | *4684,52* |
| *Итого в базисных ценах:* |  |  |  | *1248892,02* |
| *Итого в текущих ценах:* |  |  |  | *5015015,50* |

*От стоимости строительных материалов находим:*

1. *Заработная плата рабочих принята 45% от стоимости строительных материалов:*

*ЗП = 45% × М = 0,45 × 5015015,50 = 2256756,98 руб.*

1. *Эксплуатация машин принята 25% от стоимости строительных материалов:*

*ЭМ = 25% × М = 0,25 × 5015015,50 = 1253753,86 руб.*

1. *Накладные расходы приняты 10% от суммы прямых затрат:*

*ПЗ = ЗП + ЭМ + М = 2256756,98 + 1253753,86 + 5015015,50 = 8525526,36 руб;*

*НР = 10% × ПЗ = 0,10 × 8525526,36 = 852552,64 руб*

1. *Сметная прибыль принята 18% от себестоимости:*

*с/с = ПЗ + НР = 8525526,36 + 852552,64 = 9378079 руб;*

*СП = 18% × с/с = 0,18 × 9378079 = 1688054,22 руб*

1. *Отопление принимается 2,5% от стоимости общестроительных работ:*

*ССМР = ПЗ + НР + СП = 8525526,36 + 852552,64 + 1688054,22 = 11066133,22 руб;*

*Отопление = 2,5% × ССМР = 0,025 × 11066133,22 = 276653,33 руб.*

1. *Вентиляция принимается 2,5% от стоимости общестроительных работ:*

*Вентиляция = 2,5% × ССМР = 0,025 × 11066133,22 = 276653,33 руб.*

1. *Водопровод принимается 3% от стоимости общестроительных работ:*

*Водопровод = 3% × ССМР = 0,03 × 11066133,22 = 331984 руб.*

1. *Канализация принимается 3% от стоимости общестроительных работ:*

*Канализация = 3% × ССМР = 0,03 × 11066133,22 = 331984 руб.*

1. *Электросети принимаются 2% от стоимости общестроительных работ:*

*Электросети = 2% × ССМР = 0,02 × 11066133,22 = 221322,66 руб.*

1. *Телефонизация принимается 1% от стоимости общестроительных работ:*

*Телефонизация = 1% × ССМР = 0,01 × 11066133,22 = 110661,33 руб.*

1. *Прочие работы принимаются 30% от стоимости объекта:*

*СОБЪЕКТА = ССМР + отопление + вентиляция + водопровод + канализация + электросети + телефонизация = 11066133,22 + 276653,33 + 276653,33 + 331984 + 331984 + 221322,66 + 110661,33 = 12615391,87 руб.*

*Прочие работы = 30% × СОБЪЕКТА = 0,3 × 12615391,87 = 3784617,56 руб.*

1. *Всего восстановительная стоимость объекта как нового:*

*СВОССТ. = СОБЪЕКТА + прочие работы = 12615391,87 + 3784617,56 = 12947375,87 руб.*

*Следующим дальнейшим этапом при оценке данного объекта является оценка износа здания.*

*Определение интегрального коэффициента износа здания*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *Элементы здания* | *Нормативный срок службы, годы* | *Износ фактический, %* | *Удельный вес в общей стоимости здания, %* | *Удельный вес износа в общей стоимости здания, %* |
| *Фундамент* | *120* | *13* | *12* | *1,56* |
| *Стены панельные* | *130* | *12* | *25* | *3* |
| *Перекрытия ж/б* | *130* | *12* | *14* | *1,68* |
| *Кровля рулонная* | *10* | *50* | *5* | *2,5* |
| *Стены внутренние* | *60* | *26* | *4* | *1,04* |
| *Полы керамическая плитка* | *20* | *25* | *6* | *1,5* |
| *Окна* | *30* | *56* | *3,5* | *1,96* |
| *Двери* | *30* | *56* | *3,5* | *1,96* |
| *Штукатурные работы* | *5* | *40* | *5* | *2* |
| *Малярные работы* | *5* | *40* | *7* | *2,8* |
| *Наружная отделка* | *15* | *47* | *5* | *2,35* |
| *Лестницы из сборного ж/б* | *90* | *19* | *3* | *0,57* |
| *Внутренние сети* | *30* | *56* | *5* | *2,8* |
| *Прочие элементы* | *50* | *34* | *2* | *0,68* |
| *Всего по зданию* |  |  | *100* | *26,40* |

*Восстановительная стоимость здания определяется по формуле:*

*АВОССТ. = АТЦ × (1 – КИЦ)*

*АВОССТ. = 12947375,87 × (1 – 0,264) = 9529268,64 руб.*

*Затем выполняем корректировку восстановительной стоимости с учетом затрат на косметический ремонт оцениваемого объекта и на величину предпринимательского дохода.*

*Цена косметического ремонта составляет 1200 руб за 1 м2, следовательно затраты на косметический ремонт в текущих ценах составят:*

*АРЕМОНТА = ЦР × S,*

*где ЦР – цена ремонта в расчете за 1 м2;*

*S – площадь ремонтируемых помещений.*

*АРЕМОНТА = 1200 × 39,72 = 47664 руб.*

*Итоговый расчет стоимости оцениваемого объекта с использованием затратного метода выполняется по формуле:*

*АЗАТР,. = (АВОССТ. + АРЕМОНТА) × kпр.д. × kндс ,*

*где kпр.д. – коэффициент учета предпринимательского дохода;*

*kндс – коэффициент учета налога на добавленную стоимость*

*АЗАТР. = (9529268,64 + 47664) ×1,18 × 1,18 = 13334921 руб. = 13334,921 т.руб.*

*Итак, стоимость ремонтно-механической мастерской, определяемая затратным подходом составила 13334,921 т.руб.*

1. *Определение стоимости ремонтно-механической мастерской доходным подходом.*

*Доходный подход заключается в перерасчете потоков будущих доходов в их текущую стоимость. Общий алгоритм расчетов при использовании доходного подхода оценки предусматривает выполнение пяти операций.*

*Алгоритм расчетов доходного подхода к оценке объектов недвижимости*

Определение и корректировка чистого дохода

Вычитание

операционных

издержек

Определение

будущего

валового дохода

Определение

будущего

валового дохода

Оценка и мультипликатор гудвилл

*Одним из основных методов оценки недвижимости является метод капитализации. Он используется, если прогнозируются постоянные или плавно изменяющиеся доходы. Ставка капитализации определяется по формуле:*

*Ставка капитализации =*

*Предприятие считается доходным. Ежегодно в ремонтно-механической мастерской производится 50 капитальных ремонтов. Ремонтно-механическая мастерская пользуется большим спросом у ведущих предприятий.*

*Стоимость ремонтно-механической мастерской, определенная доходным подходом составляет 15000 т.руб.*

1. *Определение стоимости ремонтно-механической мастерской рыночным подходом.*

*Рыночный подход основан на анализе рыночных продаж и используется для оценки большинства объектов недвижимости в рыночной экономике. Он базируется на легкодоступной для оценщика рыночной информации и позволяет получить простое, логически обоснованное суждение о цене объекта недвижимости.*

*Основной смысл осуществляемых в рамках рыночного подхода операций состоит в том, что покупатель объекта недвижимости не заплатит за него цену больше той, по которой может быть приобретен аналогичный по всем показателям объект недвижимости.*

*Общий алгоритм применения сравнительного метода при оценке объектов недвижимости*

*Временные корректировки*

*Изучение сделок*

*Сбор сравнительных данных*

*Вынесение решения*

*Корректировка различий по сопоставимым объектам недвижимости*

*Расчет стоимости ремонтно-механической мастерской методом анализа рыночных продаж осуществим способом сравнения ремонтно-механической мастерской с тремя ранее проданными промышленными объектами:*

1. *Кирпичный завод. Находится в 8 км от города Березники. Кирпичный завод эксплуатируется в течении 5 лет. Габариты здания в плане 18,00 × 36,00 м. Строительный объем завода 9800 м3. Общая площадь здания составляет 900 м2, рабочая площадь 813 м2. Завод имеет хорошо организованный подъезд к зданию. Производство работ не оказывает отрицательного влияния на экологические условия. Стоимость кирпичного завода составила 17000 т.руб.*
2. *Склад готовой продукции. Находится в 3 км от города Березники, эксплуатируется в течении 3 лет. Габариты здания в плане 12,00 × 42,00 м. Строительный объем склада 9000 м3. Общая площадь здания составляет 710 м2, рабочая площадь 680 м2. Нет хорошо организованного подъезда к складу. Склад готовой продукции не оказывает отрицательного влияния на экологические условия. Стоимость склада готовой продукции составила 13000 т.руб.*
3. *Лесопильный цех. Располагается на окраине города Березники, эксплуатируется в течении 2 лет. Габариты здания в плане 24,00 × 36,00 м. Строительный объем цеха 9200 м3. Общая площадь здания составляет 807 м2, 770 м2. Подъезд к цеху хорошо организованный. Лесопильный цех не оказывает отрицательного влияния на экологические условия. Стоимость лесопильного цеха составила 16000 т.руб.*

*Расчет стоимости ремонтно-механической мастерской*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *Характеристики*  *объекта* | *Объект*  *оценки* | *Объекты сопоставления* | | |
| *ОС-1* | *ОС-2* | *ОС-3* |
| *Местоположение* | *Отл.* | *Удовл.* | *Хор.* | *Отл.* |
| *Строительный объем* | *9300* | *9800* | *9000* | *9200* |
| *Состояние объекта* | *Хор.* | *Хор.* | *Хор.* | *Хор.* |
| *Площадь общая* | *815,62* | *900* | *710* | *807* |
| *Площадь рабочая* | *775,9* | *813* | *680* | *770* |
| *Организованный*  *подъезд к объекту*  *недвижимости* | *Отл.* | *Хор.* | *Удовл.* | *Отл.* |
| *Стоимость объекта недвижимости (т.руб)* |  | *17000* | *13000* | *16000* |
| *Корректировки:* | | | | |
| *Местоположение* |  | *+3%* | *+1%* | *-* |
| *Состояние объекта* |  | *-* | *-* | *-* |
| *Площадь рабочая* |  | *-* | *+3%* | *+1%* |
| *Стоимость объекта*  *недвижимости* | *15730* | *17510* | *13520* | *16160* |

*Таким образом стоимость ремонтно-механической мастерской, определяемая рыночным подходом, составила 15730 т.руб.*

1. *Определение окончательной цены ремонтно-механической мастерской.*

*В ходе исследовательской работы я определила стоимость ремонтно-механической мастерской тремя подходами: затратным, доходным, рыночным.*

*Окончательную стоимость ремонтно-механической мастерской найдем как среднее арифметическое стоимости затратного, доходного и рыночного подходов.*

*СРММ = = 14688,307 т.руб.*

*В результате мы определили окончательную стоимость ремонтно-механической мастерской, равную 14688,307 т.руб.*

***Вывод:*** *опираясь на знания, полученные в ходе лекционных и практических занятий по дисциплине «Оценка рыночной стоимости строительства», я смогла проделать данную исследовательскую работу, которая помогла мне приобрести навык исследовательской деятельности, освоить исследовательский тип мышления и сформировать активную позицию в процессе нахождения стоимости ремонтно-механической мастерской. А главное, я смогла ответить на поставленный вопрос «Как определить стоимость объекта недвижимости?»*

*Выполнив исследовательскую работу, я сделала вывод, что затратный подход является наиболее выгодным методом определения стоимости объекта недвижимости в настоящее время, так как он затрагивает все технико-экономические показатели объекта за вычетом стоимости физического, морального и экономического износа.*

*Литература*

1. *Международные стандарты оценки МСО-1, МСО-5;*
2. *Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебник и практическое пособие/ Под ред. д. э. н., проф. В.Рутгайзера. – М.: Дело, 1998;*
3. *Учебник А.Н.Асаул «Экономика недвижимости» - Питер, 2004 г.;*
4. *Рекомендации М.А.Ступницкая «Новые педагогические технологии: организация и содержание проектной деятельности учащихся»*
5. *Сайт* <http://www.permtpp.ru/> - *Пермская торгово-промышленная палата. Оценочная деятельность.*