

Дипломная работа на тему: Затратный подход в  
оценке недвижимости. Метод количественного  
обследования

Выполнил студент группы ЗИО-32 Гареев А.Р.

Преподаватель: Ахунзянова Г.А

# ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ РАБОТЫ

Целью дипломной работы является изучение затратного подхода в оценке недвижимости, в частности метода количественного обследования.

## Задачи данной работы

- ▶ Рассмотреть нормативно-правовую базу оценочной деятельности
- ▶ Изучить теоретические материалы по затратному подходу
- ▶ Рассмотреть сущность, значение, этапы и методы для затратного подхода
- ▶ Определить задание на оценку
- ▶ Провести анализ рынка коммерческой недвижимости по сегменту производственно-складских помещений
- ▶ Определить рыночную стоимость объекта недвижимости методом количественного обследования
- ▶ Вывести итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки

# Нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности

Конституция  
Российской  
Федерации

Федеральные  
стандарты оценки

Гражданские  
кодексы

Федеральные  
законы

# Теоретическое обоснование затратного подхода.

Сущность и значение затратного подхода при  
оценке объекта недвижимости

$$C_{об} = C_{зу} + C_{вс} - C_{из}$$



# Этапы оценки и методы затратного подхода при оценке объекта недвижимости

Оценка восстановительной стоимости оцениваемого здания

Оценка величины предпринимательской прибыли

Расчет износа

Оценка рыночной стоимости земельного участка

Расчет итоговой стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода к оценке

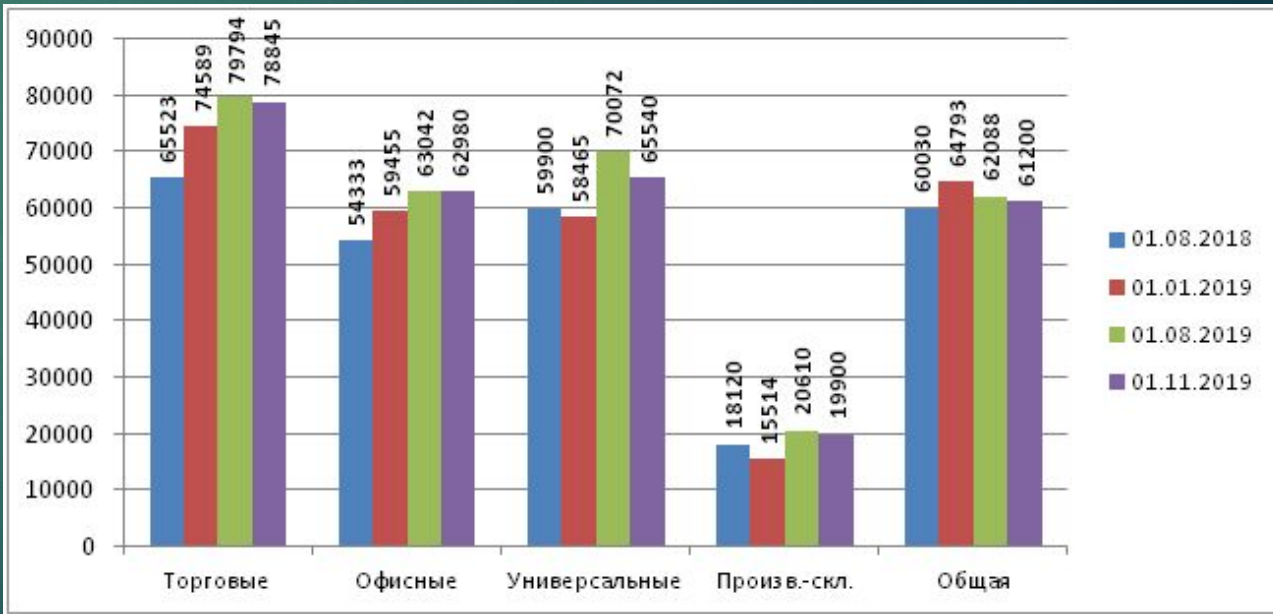
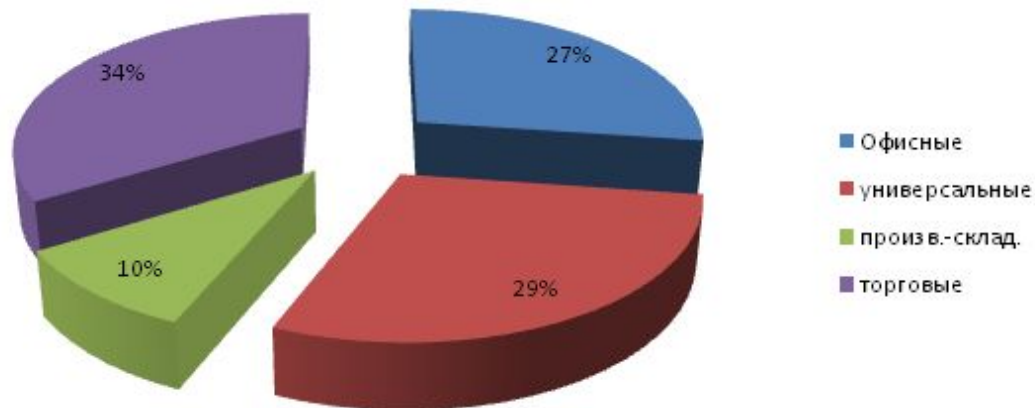


# Определение рыночной стоимости объекта оценки методом количественного обследования

Задание на оценку и описание объекта оценки

# Анализ рынка коммерческой недвижимости по сегменту производственно-складских помещений по городу Уфа

Структура предложения сегмента продаж коммерческой недвижимости г. Уфы





# Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

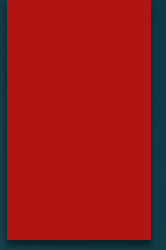
Вариант использования	Критерии выбора					
	1	2	3	4	5	6
Офисное помещение	-	-	+	+	-	-
Торговое помещение	-	-	+	-	-	-
Складское помещение	+	+	+	+	+	+
Производственное помещение	+	+	+	+	+	+

# Определение рыночной стоимости объекта оценки методом количественного обследования

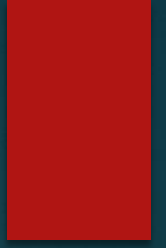


<b>Итого прямые затраты по смете в базисных ценах</b>	<b>142581,3</b>	<b>10144,6</b>	<b>12766,3</b>	<b>1409,38</b>
Накладные расходы	13822,53			
Сметная прибыль	8835,45			
<b>Итого по смете:</b>				
Земляные работы, выполняемые ручным способом	1000,46			
Полы	11433,14			
Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в промышленном строительстве	8384,79			
Конструкции из кирпича и блоков	115923,5			
Бетонные и железобетонные сборные конструкции в промышленном строительстве	4242,03			
Кровли	9072,05			
Деревянные конструкции	15183,27			
<b>Итого</b>	<b>165239,2</b>			
<b>В том числе:</b>				
Материалы	47628,76			
Машины и механизмы	12766,31			
ФОТ	11553,96			
Накладные расходы	13822,53			
Сметная прибыль	8835,45			
<b>19271-ИФ/09 от 21.05.2020 165 239,23 * 7,17</b>	<b>1184765</b>			
НДС 20%	236953,1			
<b>ВСЕГО по смете</b>	<b>1421718</b>			

# Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки



# Выводы и предложения





Спасибо за внимание!