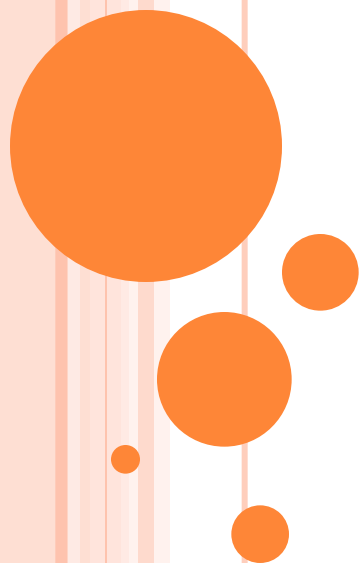


ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

на тему:

«Специфика применения затратного подхода в оценке дома (квартиры) расположенной по адресу Брянская область, г. Жуковка, ул. Ленская, д.11.».

**Выполнил студент Сивакова Елизавета
научный руководитель**



Введение

- ▣ **Актуальность исследования:** компетентная и объективная оценка стоимости недвижимости затратным подходом.
- ▣ **Предмет исследования:** частный дом, расположенный по адресу: Брянская обл. г. Жуковка, ул. Ленская, д.11.
- ▣ **Объект исследования:** оценка объекта недвижимости затратным подходом, расположенного по адресу: Брянская обл. г. Жуковка, ул. Ленская, д.11
- ▣ **Цель дипломной работы:**

Теоретический и практический анализ затратного подхода к оценке недвижимости на примере жилого дома по адресу Брянская обл. г. Жуковка, ул. Ленская, д.11.

Задачи исследования:

- изучить сущность затратного подхода к оценке недвижимости;
- рассмотреть этапы оценки недвижимости;
- проанализировать преимущества и недостатки затратного подхода к оценке недвижимости;
- охарактеризовать методы расчета затрат на конкретном примере.



В главе 1 Теоретические аспекты затратного подхода к оценке недвижимости рассматриваем:

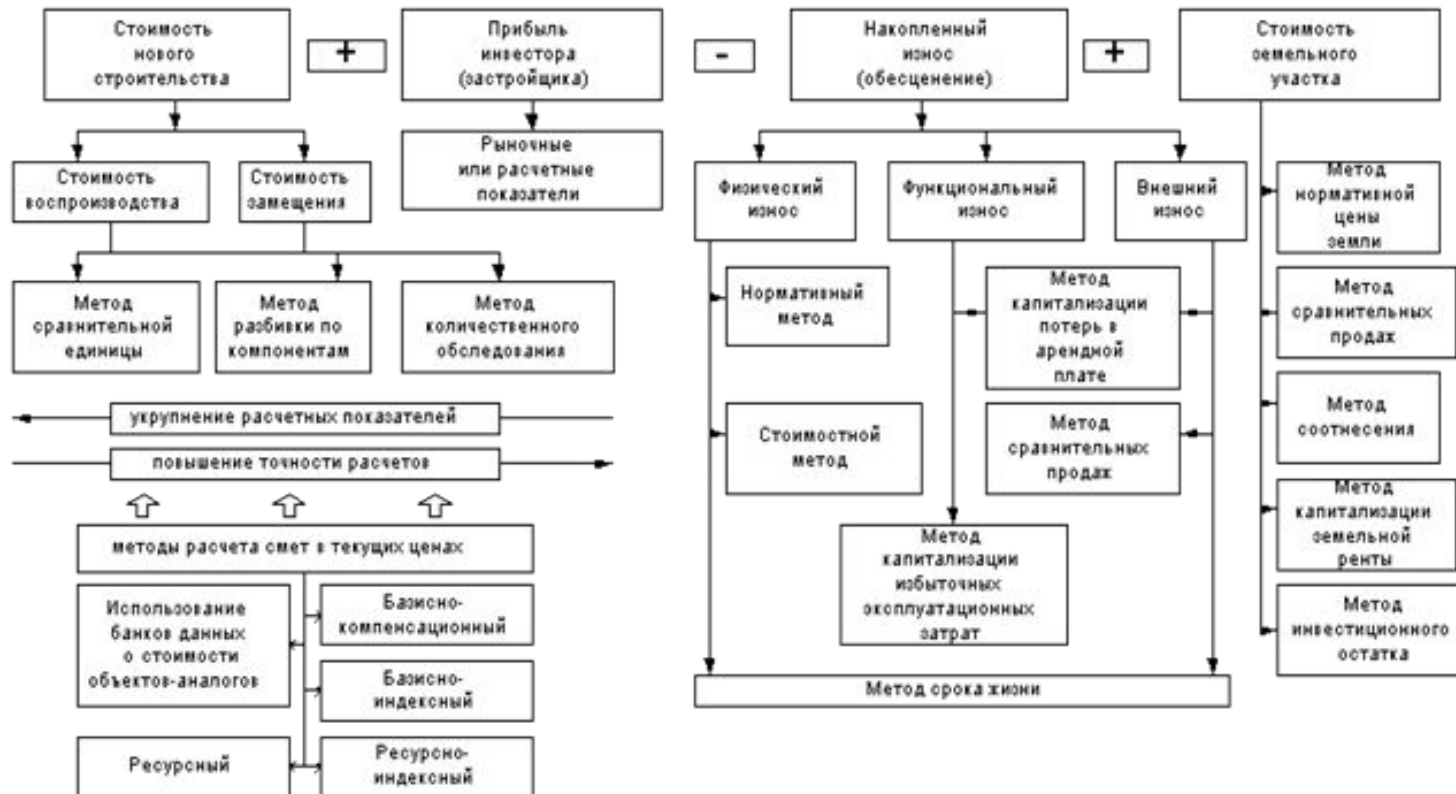
1. Сущность затратного подхода
2. Метод разбивки
3. Метод сравнения продаж
4. Характеристика методов расчета затрат
5. Метод количественного обследования
6. Методы расчета затрат

В главе 2 Затратный подход в оценке недвижимости на примере дома рассматриваем:

1. Описание объекта недвижимости
2. Оценка стоимости объекта затратным методом



ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ



Характеристика объекта недвижимости:

Местонахождение объекта:	Брянская обл. г. Жуковка, ул. Ленская, д.11.
Тип объекта недвижимости:	Одноэтажный загородный дом, площадь дома составляет 83,7 м ² , жилая 56,6 м ² и земельного участка 800 м ² .
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта для целей купли-продажи
Оцениваемые права:	
Земельный участок:	Право пользования
Улучшения (здания):	Частная собственность
Наилучшее и наиболее эффективное использование:	Использование объекта в качестве жилого помещения
Дата оценки:	15.02.2015 дата оценки объекта совпадает с датой осмотра
Основание для проведения оценки	Договор № 11 от 15.01.2015 заключённый между Заказчиком
Реквизиты заказчика	Российская Федерация, город Брянск, улица Ленина, дом 2, Щербакова И.В. Расчетный счет 40754545787185 в АКБ «*** банк» города Брянск, Брянской обл.
Стоимость объекта оценки	стоимость жилого помещения по информации, предоставленной по паспорту БТИ, составляет 800 000 рублей.



В доме имеются следующие инженерные и коммуникационные системы:

- отопление местное (водяное), котел;
- электроосвещение;
- вентиляция естественная;
- центральное водоснабжение;
- местная канализация.

Загородный дом представляет собой одноэтажное строение на фундаменте, имеющее четыре стены, крышу, окна и двери. Для строительства используют следующие материалы: бетон, щебень, песок, бревно, кирпич, плиты перекрытия ПК, фундаментные плиты ФЛ-Ю, перемычки, рубероид, смолу битумную, кровельное железо и прочие материалы.



Описание технического состояния основных элементов здания

1. Фундаменты. Вскрытие не производилось. Выпучивания кладки цоколя стен не обнаружено. Состояние хорошее.
2. Стены наружные и перегородки. При осмотре существенных дефектов и повреждений стен не обнаружено. Незначительные растрескивания и выветривание раствора из швов. Состояние наружных и внутренних стен можно охарактеризовать как хорошее.
3. Перекрытия. При осмотре трещин в местах примыкания к смежным конструкциям в дубовых перекрытиях потолка трещин и прелости, рассыхания и иных дефектов перекрытий не обнаружено. Состояние перекрытий характеризуется как отличное.
4. Крыша. При осмотре выявлено, что устройство кровли не повреждено, трещины и сколы, рассыхания отсутствуют. Состояние крыши характеризуется как отличное.
5. Полы. Следов рассыхания покрытия не обнаружено. Состояние полов характеризуется как хорошее.
6. Проёмы оконные и дверные. Рассыхание оконных и дверных блоков отсутствует. Повреждения поверхностного слоя не обнаружены. Состояние проемов оценивается как отличное.
7. Внутренняя и наружная отделка. Окрасочный слой местами потемнел, в отдельных местах повреждён. Состояние удовлетворительное.
8. Инженерное обеспечение. На момент осмотра все инженерные системы находились в исправном состоянии и не требуют ремонта или замены. Состояние можно оценить как отличное.



РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАГОРОДНОГО ДОМА ЗАТРАТНЫМ МЕТОДОМ

Наименование позиции	Ед. изм.	Кол-во	Цена единицы изд. руб.	Общая сумма, руб.
1. Бетон	м ³	20	2960	59200
2. Цементный раствор	м ³	30	2100	63000
3. Щебень	м ³	40	1100	44000
4. Штукатурная смесь	м ³	42	406	17052
5. Кирпич красный	шт.	9860	10,5	103530
6. Перемычка ИП 44-25	шт.	2	5753	11506
7. Плиты перекрытия ПК 63-12	шт.	12	7224	86688
8. Рубероид	Рулон	8	270	2160
9. Фундаментная плита ФЛ 10-24	шт.	12	2133	25596
10. Песок	м ³	36	120	4320
11. Цемент	тн	6	2990	43800
12. Керамзит	м ³	4	200	800
13. Битум	тн	12	1814,5	21774
14. Блоки оконные застекл.	шт.	8	12000	96000
15. Блоки дверные	шт.	9	5200	46800
16. Лестница + ковка	шт.	1	115400	115400
17. Крыльцо	шт.	1	59470	59470
18. Железо кровельное	м ²	240	250	60000
19. Стропила	шт.	18	1271	22878
20. Унитаз + компакт	шт.	1	12500	12500
21. Ванна	шт.	1	52000	52000
22. Кафельная плитка (стенная)	м ²	12	617	7404
23. Кафельная плитка (половая)	м ²	15	1231,2	18468
24. Кабина душевая	шт.	1	30000	30000
25. Стоимость монтажа электропроводки (с учетом материалов)				58400
26. Стоимость сантехработ (с учетом материалов, за исключением вышеуказанных)				14000
27. Стоимость прокладки газопровода (с учетом материалов)				135642
28. Стоимость всех СМР по объекту (за исключением вышеуказанных)				145000
29. Прибор АГВ				14530

ОЦЕНКА ВЕЛИЧИНЫ ИЗНОСА

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивного элемента %	Износ, %	Процент износа к строению
Земляные работы	1,33	0	0
Фундаменты	35,9	18	6,46
Стены и перегородки	39,93	17	6,79
Перекрытия	1,45	24	0,35
Проемы	11,2	17	1,90
Прочее	10,19	10	1,02
Итого	100	86	16,52



ИТОГИ ОЦЕНКИ

Цены указаны по состоянию на 15.05.2015.

Стоимость объекта, найденная по затратному методу составляет 1 371 819 р.

Таким образом, процент физического износа объекта оценки составляет 16,52%.

Исходя из того, что оцениваемый объект имеет значительный процент физического износа, его стоимость составит:

$$1\,371\,819 * (100 - 16,52) = 1\,145\,194,5 \text{ руб.}$$

- ▣ Стоимость участка согласно кадастровому паспорту составляет: 14025,6439.
- ▣ Получим полную стоимость жилого дома путем сложения кадастровой стоимости земли и стоимости самого дома полученной затратным путем:
- ▣ $14025,6 + 1145194,5 = 1159220,1 \text{ р.}$



Спасибо за внимание!

