

**Санкт-Петербургское государственное бюджетное
профессиональное образовательное учреждение
«Колледж управления и экономики «Александровский лицей»**

**ЭКЗАМЕНАЦИОННАЯ РАБОТА
по ПМ.06 «Определение стоимости недвижимого имущества»**

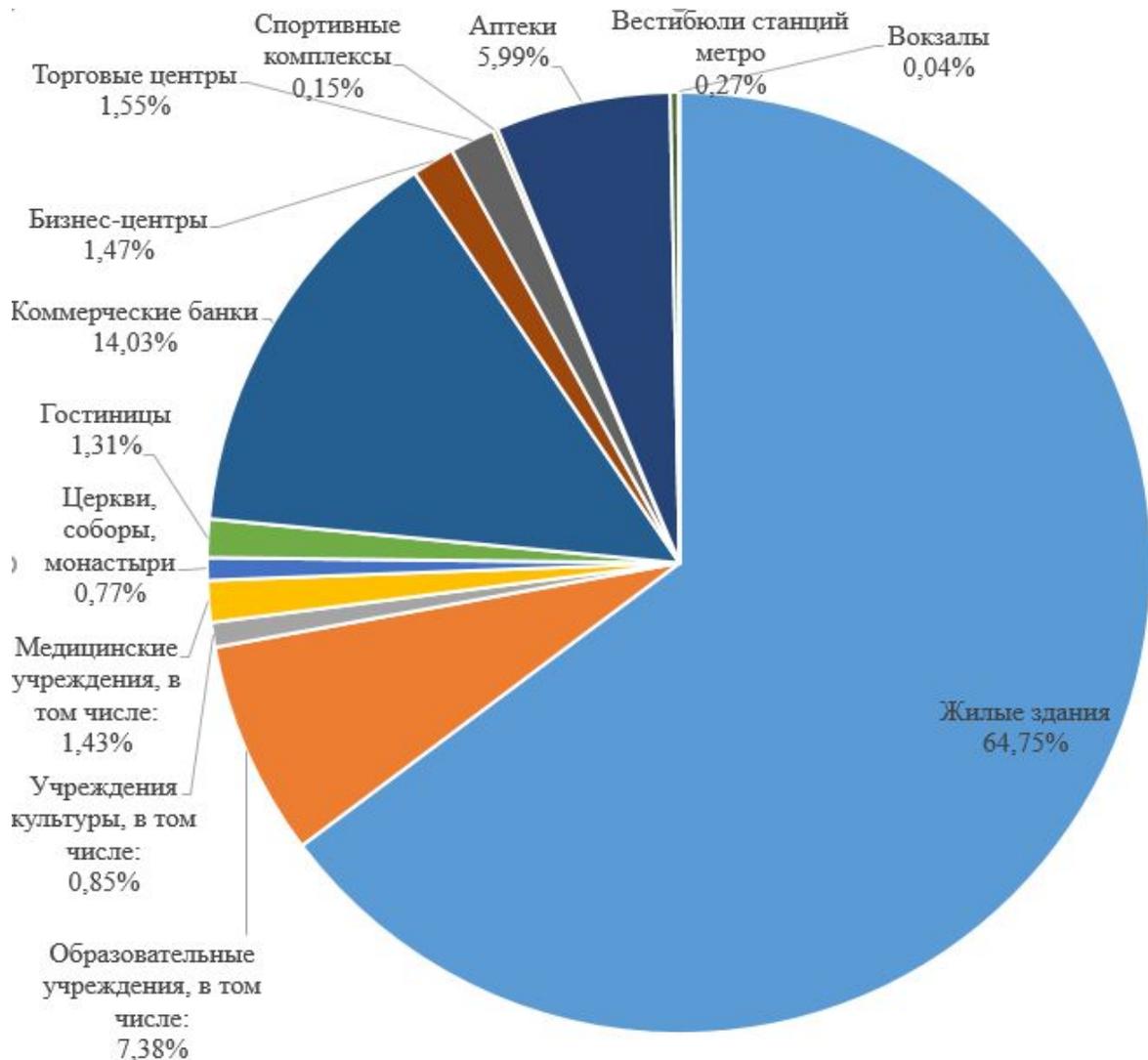
**Выполнил:
Митрохов Р.В.**

Группа 301

**Руководитель:
Гурьева О.С.**

**Санкт-Петербург
2020**

АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ ИМУЩЕСТВА В ПЕТРОГРАДСКОМ РАЙОНЕ

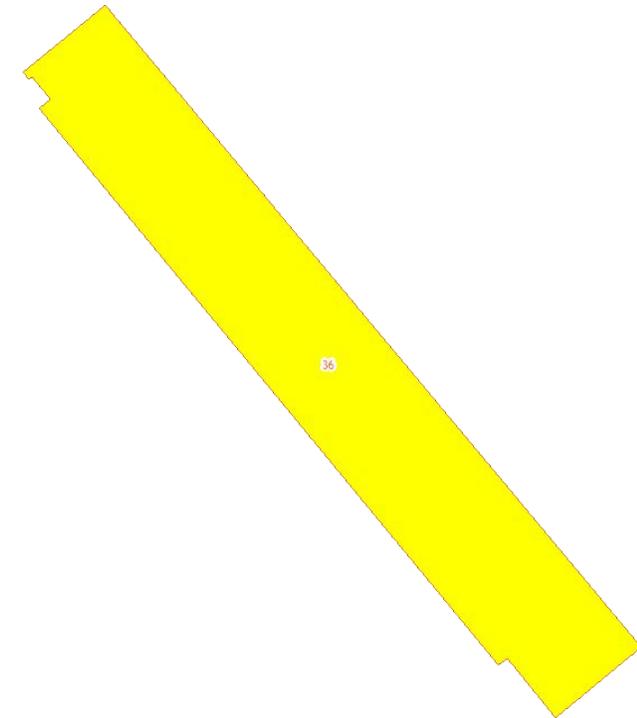


Назначение объектов	Количество объектов	Структура, %
Жилые здания	1675	64,8
Образовательные учреждения	191	7,4
Учреждения культуры	22	0,9
Медицинские учреждения	37	1,4
Церкви, соборы, монастыри	20	0,8
Гостиницы	34	1,3
Коммерческие банки	363	14
Бизнес-центры	38	1,5
Торговые центры	40	1,6
Спортивные комплексы	4	0,2
Аптеки	155	6
Вестибюли станций метро	7	0,3
Вокзалы	1	0,04
Итого	2837	100

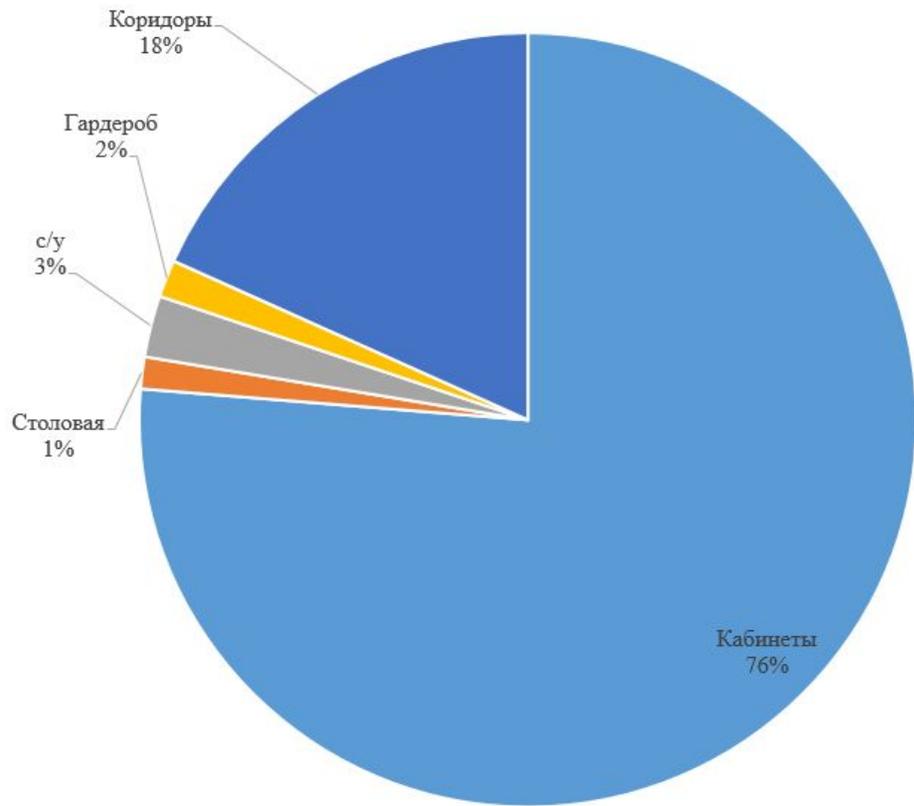
ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Расположение	г.Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 70, корпус 2, литера А
Собственник	Частная
Назначение земельного участка	Для размещения промышленных объектов
Год постройки объекта	1982
Текущее использование объекта	Административно-бытовой корпус
Техническое состояние объекта	Хорошее (0-20% износа)

План земельного участка



БАЛАНС ПЛОЩАДЕЙ ПО ОБЪЕКТУ



Наименование помещения	Структура, %	Площадь, кв. м
Кабинеты	76	7 642,59
Столовая	1	133,08
с/у	3	256,90
Гардероб	2	155,89
Коридоры	18	1 829,94
Итого	100	10 018,4

ДЕФЕКТНАЯ ВЕДОМОСТЬ

Методика определения физического износа гражданских зданий

Физический износ здания:

$$\Phi_3 = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} \cdot l_i = 9,93 \%$$

Элемент здания	Описание дефекта	Примерный состав работ по устранению дефекта
Фундаменты	Наличие трещин, сколов и выпадение отдельных камней в наземной части цоколя и столбов	Ремонт цоколя и наземной части фундаментных столбов
Стены кирпичные	Отдельные волосные трещины и выбоины	Текущий ремонт
Перегородки кирпичные	Волосные трещины в местах сопряжения перегородок с потолками, редкие выкоды от ударов	Текущей ремонт
Перекрытия из сборного железобетонного настила	Незначительные смещения плит (до 1,5 см) относительно друг друга по высоте; местами неровности потолка; отслоение выравнивающего слоя	Выравнивание поверхности потолка
Кровли из рулонных материалов	Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле, погнутые настенные желоба	Текущий ремонт

РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Площадь здания = 10 018,4 кв. м.

Коэффициент капитализации = 9,63%

Вариант застройки	Ставка арендной платы, руб./кв.м/мес.	Потери от недозагрузки, %	Эксплуатационные расходы, % от ДВД	Стоимость строительства 1 руб./кв.м
Склад	700	17,5	17,5	455
Офис	840	7	24,5	665
Торговое помещение	945	10,5	21	700

ННЭИ = Склад

Рыночная стоимость объекта = 410 710 тыс. руб.

Инвестиционная стоимость участка = 45 006 959,8 тыс. руб.

ОБЩАЯ СМЕТНАЯ ВЕДОМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ ПО ОБЪЕКТУ

ФОРМА №4		
Наименование стройки - Санкт-Петербург , пр Космонавтов, д.76		
Объект Административное здание		
ЛОКАЛЬНАЯ СМЕТА № 4		
на отделочные работы		
Основание ТЗ	Сметная стоимость-	192,783 тыс. руб.
	Нормативная трудоемкость-	122,97 чел-ч
	Сметная заработная плата-	17,468 тыс. руб.
Составлена в ценах Января 2000 г. с пересчетом в цены Августа 2008 г. (в базеТСНБ-2001 СПб)		

Наименование и значение множителей	Значение	Прямые
Итого		163 375,69
НДС	163375,69*0,18	29 407,62
Итого		192 783,31

Сметная стоимость строительства = 192 783 руб.

ОЦЕНОЧНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Техническое задание на оценку

Объект оценки	БЦ «Алекса́ндро-Невская мануфактура»
Адрес объекта оценки	Россия; г.Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 70, корпус 2, литера А
Собственник объекта оценки	Базаров А.А.
Реквизиты собственника:	Банковские реквизиты: к/с 20386000173648965874 БИК 1256008256 ОГРН 1147486964270, ИНН 7851256783
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Административно – бытовой корпус
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	20.03.2020
Срок проведения оценки	16.03.2020 – 20.03.2020

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН проведения оценки

№ п/п	Наименование этапа проведения оценки	Срок выполнения этапа		Стоимость этапа проведения оценки, руб. с учетом НДС	В том числе НДС, руб.	Результаты, представляемые при сдаче-приемке услуг
		начало	конец			
1	Составление задания на оценку	16.03.2020	17.03.2020	450	2950	Задание на оценку
2	Заключение договора на оценку	17.03.2020	18.03.2020	450	2950	Договор на оценку
3	Осуществление процесса оценки	18.03.2020	19.03.2020	4500	29 500	–
4	Составление отчета об оценке	19.03.2020	20.03.2020	3600	23 600	Отчет об оценке