

**Государственное автономное профессиональное образовательное учреждение
«Кузбасский техникум архитектуры , геодезии и строительства»**

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
ФОРМИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
СКЛАДСКОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
ВКР 21.02.05.18.18576**

**Выполнил студент:
Фролов И.А. 3-го курса,
группы 181-ЗИО
Руководитель: Якушева Е.П.**

Кемерово, 2021

Цель:

Выпускной квалификационной работы
- определить рыночную стоимость
складского объекта недвижимости в
городе Кемерово.

Задачи данной работы:

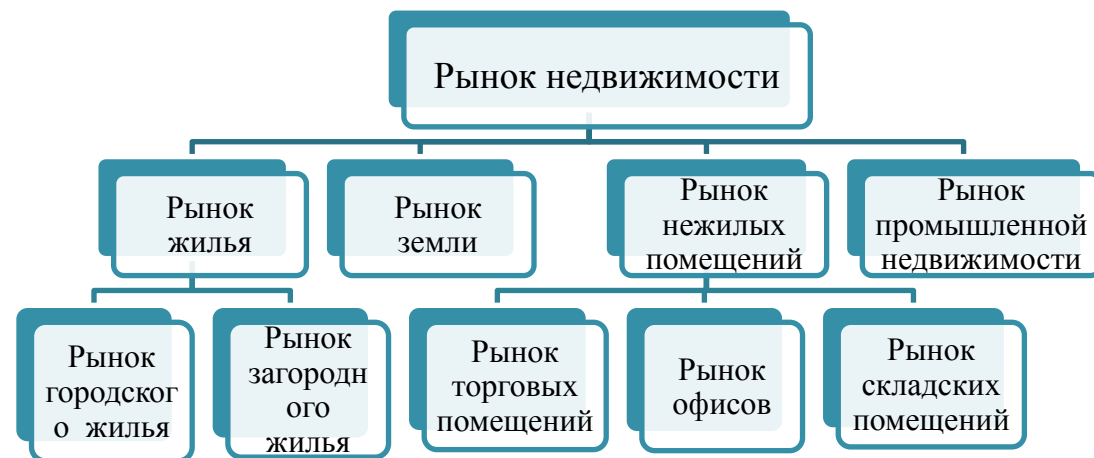
- Проанализировать нормативно-правовую базу оценки объектов недвижимости;
- Обосновать выбор методологического подхода к оценке стоимости объектов недвижимости;
- Рассмотреть факторы, влияющие на ценообразование объекта недвижимости;
- Определить рыночную стоимость склада.

Структура рынка недвижимости

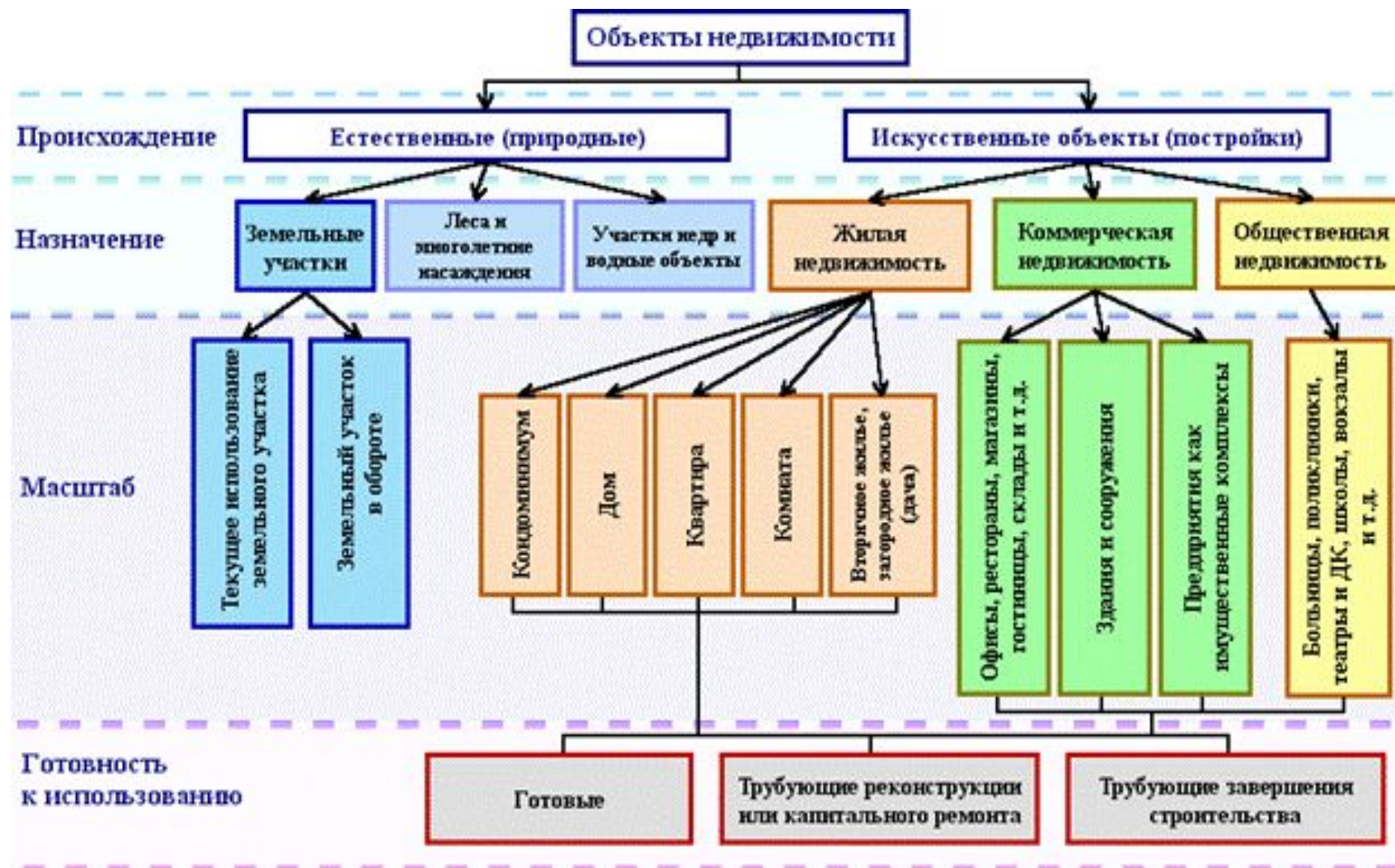
Структура рынка недвижимости



Сегментация рынка недвижимости



Классификация объектов недвижимости



Методологические подходы к оценке стоимости объектов недвижимости



Описание объекта оценки недвижимости

Местоположение объекта оценки

ОКС

42:24:0101043:252

42:24:0101043:252

Без координат границ

Кемеровская область, г Кемерово, Заводской район, пер Центральный, дом № 1а

Информация

Услуги

Наименование:

Склад №1

Адрес:

Кемеровская область, г Кемерово, Заводской район, пер Центральный, дом № 1а

Форма собственности:

-

Кадастровая стоимость:

6 502 371,72 руб.

Дата определения ИС:

13.01.2012

Дата внесения сведений о ИС:

19.11.2014

Дата утверждения ИС:

13.01.2012

Дата применения ИС:

-

Общая площадь:

581,9 кв. м



Общие сведения об объекте оценки

Объект оценки	Адрес	Назначение	Год постройки	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
Отдельно стоящее нежилое здание: склад №1, назначение: нежилое здание, площадь 581,9 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 1	Кемеровская область, г. Кемерово, пер. Центральный, д. 1а	Нежилое здание производственно-складского назначения	1981	6 502 371,72	42:24:0101043:252	Отсутствует, так как собственником объекта является физическое лицо

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

№	Характеристика	Оцениваемый объект	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
1	Функциональное использование	Отдельно стоящее нежилое здание: склад №1, назначение: нежилое здание, площадь 581,9 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 1	Здание производственно-складского назначения	Здание производственно-складского назначения	Здание производственно-складского назначения
2	Местоположение	Кемеровская область, г. Кемерово, пер. Центральный, д. 1а	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Светлая, 7а ("Сибхимпромэнерго")	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Муромцева, д. 1/1	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Грузовая, д. 1/13
3	Кадастровый номер	42:24:0101043:252	42:24:0101015:2371	42:24:0101011:1472	42:24:0101026:1275
4	Цена продажи без учета стоимости з/у, руб.		1 100 000	2 500 000	500 000
5	Площадь объекта, кв. м.	581,9	387,7	926,0	216,3
6	Цена 1 кв.м, руб.		2 837,25	2 699,78	2 311,60
7	Источник данных		База агентства коммерческой недвижимости "Дмитриев & партнеры" тел.: 8-960-923-0004	База агентства коммерческой недвижимости "Дмитриев & партнеры" тел.: 8-960-923-0004	База агентства коммерческой недвижимости "Дмитриев & партнеры" тел.: 8-960-923-0004
8	Условия финансирования сделки	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные

Корректировки для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости

Корректировка на разницу в площади

Корректировка на разницу в площади	
So /Sa	Коэффициент
<0,25	1,25
0,25-0,49	1,2
0,50-0,85	1,1
0,86-1,15	1,0
1,16-1,50	0,95
>1,50	0,93

Показатели скидок с цены объекта недвижимости

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Кол-во значений
Скидки на цены офисно-торговых объектов	12%	11%	13%	202
Скидки на арендные ставки офисно-торговых объектов	9%	8%	10%	201
Скидки на цены производственно-складских объектов	15%	14%	16%	202
Скидки на арендные ставки производственно-складских объектов	11%	10%	12%	200
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	11%	10%	12%	196
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	13%	11%	14%	157
Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты	13%	12%	14%	190
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское назначение	15%	13%	16%	192
Скидки на цены земельных участков сельхозназначения	17%	15%	19%	180
Скидки на цены жилой недвижимости	7%	6%	8%	165

Корректировка физического износа

Средние нормативные сроки службы здания

Тип здания	Срок службы, лет
Здания каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, заполненным каменным материалом	100
Здания с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные и деревянные	80
Здания со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные, железобетонные или деревянные; перекрытия железобетонные или деревянные	65
Здания деревянные с брусчатыми или бревенчатыми рубленными стенами	40
Здания деревянные, каркасные и щитовые, контейнерные, деревометаллические, каркаснообшивные и панельные	20
Здания глинобитные, сырцовые и саманные	15

Расчет физического износа по методу срока жизни для объекта оценки

Объект	Год постройки	Возраст объекта, лет	Нормативный срок службы, лет	Физический износ по методу срока жизни
Объект оценки	1981	100	69	31%
Объект аналог №1	1972	100	60	40%
Объект аналог №2	1980	100	68	32%
Объект аналог №3	1976	100	64	36%

Сравнительный подход: расчет

№	Характеристика	Аналоги		
1	Цена продажи 1 руб./кв.м.	2 837,25	2 699,78	2 311,60
2	Скорректированная стоимость, руб., (НДС)	2837,25	2699,78	2311,60
3	Скорректированная стоимость, руб. (Дата продажи)	2932,58	2790,49	2389,27
4	Скорректированная стоимость, руб. (Масштаб)	2785,95	3069,54	2222,02
5	Скорректированная стоимость, руб. (Местоположение)	2785,95	3069,54	2222,02
6	Скорректированная стоимость, руб./кв.м (Тип объекта)	2785,95	3069,54	2222,02
7	Скорректированная стоимость, руб./кв.м (Материал стен)	2785,95	3069,54	2222,02
8	Скорректированная стоимость, руб./кв.м (Перевод цены)	2368,06	2609,11	1888,72
9	Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. (Условия финансирования)	2368,06	2609,11	1888,72
10	Скорректированная стоимость, руб./кв.м(Физ.износ)	2723,27	2648,25	2036,04
11	Абсолютная величина суммы корректировок, внесенных в i-тый объект сравнения	0,3836	0,2986	0,3316
12	Весовой коэффициент	0,322	0,343	0,335
13	Стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта, руб.	2467,32		
14	Расчетная стоимость оцениваемого объекта,руб.	1435 734		



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!!!