

Министерство образования и науки Российской Федерации
ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет»
Институт повышения квалификации и профессиональной
переподготовки специалистов

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА
на тему:

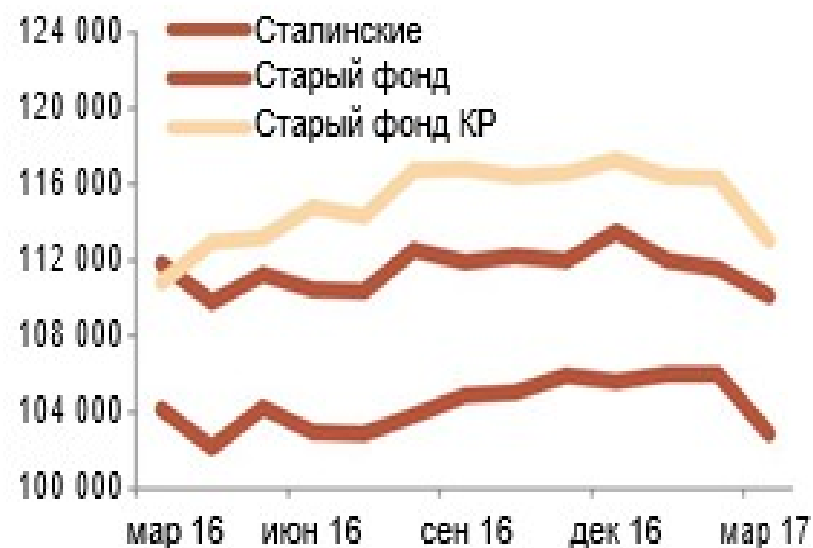
**«РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИСТОРИЧЕСКОГО ЗДАНИЯ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО
ПОДХОДА С ЦЕЛЬЮ СТРАХОВАНИЯ НА ПЕРИОД ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
ФАСАДА»**

Выполнил:
фио

Научный руководитель:
фио

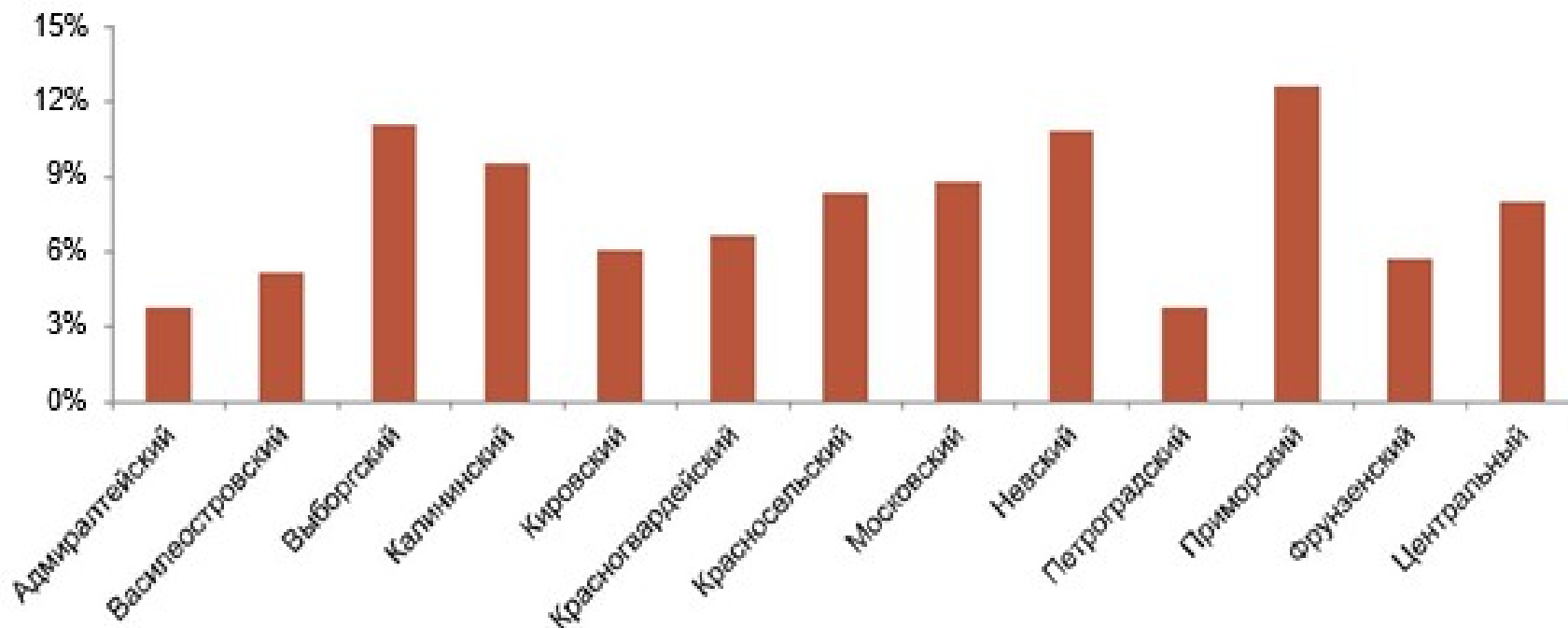
Цена по типу дома, руб./кв.м

Цена по типу дома, руб./кв. м



Структура предложения по районам на конец марта

Структура по районам, % от общего объема



По данным региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге по адресу г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 16 запланированы следующие виды работ:

- Период ремонта крыши: **2030 - 2032 гг.**
- Период ремонта фасадов: **2018 - 2020 гг.**
- Период ремонта внутридомовых инженерных систем электроснабжения: **2015 - 2017 гг.**
- Период ремонта подвальных помещений: **2033 - 2035 гг.**
- Период изготовления проектной документации: **2014 - 2037 гг.**

Регулирование оценочной деятельности как в России, так и в некоторых других странах происходит тремя разными механизмами:

- правовое регулирование;
- государственное регулирование;
- саморегулирование;

Методы оценки объектов недвижимости



Технический паспорт

п.н.	Наименование показателей	Характеристика
1	2	3
1.	Адрес, район	Петроградский район Каменноостровский проспект, 16/ Австрийская площадь, 5. Дореволюционная постройка, не прошедшая капитальный ремонт.
2.	Год постройки, архитектор	Виррих Э.Ф, Шауб В.В. Стилъ: модерн. 1905-1906гг
3.	Год проведения КАП ремонта	Не проводился
4.	Площадь земельного участка с благоустройством	1488,9 кв.м
5.	Площадь застройки	1162,8 кв.м
6.	Общая площадь	4731,6 кв.м
7.	Этажность	6/5
8.	Высота здания	30,964 м
9.	Строительный объём	27504 м.куб
10.	Количество входов	4
11.	Тип постройки	Жилой

Стоимость земельного участка (данные сайта rosrealty.ru, 20.03.2017 г)

Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость предложения	Стоимость квадратного метра (руб/кв.м)
Петроградский р-н, Мартынова наб.	2200	300 000 000	136 363,64
Петроградский р-н, Боковая аллея	3500	300 000 000	85 714,29
Петроградский р-н, Наб. реки Карповки	200	27 000 000	135 000
Петроградский р-н, Ул. Чапаева	2748	270 600 000	98 471,62
Петроградский р-н, Ул. Яблочкова	1136	115 000 000	101 232,39

Определение морального износа здания

№	Признаки морального износа	%
1	Высота помещений выше 3,5 м	+20
2	Узкие коридоры в квартирах, ограниченные несущими стенами, что затрудняет перепланировку	-20
3	Наличие окон, выходящих на Каменноостровский пр-т	+10
4	Окна некоторых комнат выходят во двор-колодец	-10
5	Здание – исторический объект, имеющий достаточно красивый декор и фасад, украшенный лепниной	+30
6	Интерьеры комнат с сохранившимися декоративными элементами и убранством	+15
ИТОГО		+45

Определение экономического износа здания

№	Признаки экономического износа	%
1	Нет организованной парковки автомобилей	-15
2	Здание находится в историческом центре города	+80
3	Наличие развитой инфраструктуры	+40
4	Близость к метро	+25
	ИТОГО	+130

Листинг предложений

№	Адрес	Стоимость за кв.м, руб
1	Каменноостровский проспект д.79	185 100
2	Каменноостровский проспект д.64	251 742
3	Улица Профессора Попова д.32	151 904
4	Улица Чапаева д.23, 18	193 324
5	Улица Куйбышева д.30	98 736

«ТЕМА»

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!