

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/kursovaya-rabota/126499>

Тип работы: Курсовая работа

Предмет: Ценообразование

Оглавление

Исходные данные 3

Расчет нормативов цен 4

Здание жилого дома из кирпича (5 этажей, 6000 м²) 4

Поправочные коэффициенты 5

Подземный гараж 6

Наружные сети водоснабжения и канализации 7

Наружные сети связи 8

Наружные электрические сети 9

Наружные тепловые сети 10

Дорожки и малые архитектурные формы (МАФ) 12

Озеленение 14

Расчет прогнозного индекса-дефлятора 16

Расчетная стоимость строительства кирпичного пятиэтажного жилого дома площадью 6000 м² в г.

Екатеринбург 17

Исходные данные

Жилой дом средней этажности из кирпича, условия строительства – обычные, г. Екатеринбург (табл. 1).

Таблица 1 – Данные об объекте строительства

Общая характеристика

Показатели по объекту

К-во этажей

К-во секций

Общая площадь квартир (дома) м²

Высота этажа

h (м)

Наличие подвала

Наличие гаража

(тип, площадь)

Площадь участка, отведенного под застройку (сотка)

Уровень

отделки

Жилой дом средней этажности из кирпича

5

4

6000

2,8

Подземный

S= 2000 м²

25

Без чистовой отделки

1. Стоимость аренды земельного участка за период строительства условно принять из расчета за сотку в месяц: 20000 руб.;

2. Продолжительность строительства определяется согласно СНиП 1.04.03-85 и МДС 12-43.2008.

Ориентировочная продолжительность строительства: 2 года 2 мес. (4 секции по 1500 м² по 6,5 месяцев), начало строительства – 01.11.2020 г., окончание строительства 01.01.2023 г.

3. Длину наружных сетей (канализация, теплоснабжение, водоснабжение, электричество) принять условно по 50 м;

4. Площадь дорожек, проходов и проездов принять условно: 300 м²;

Оставшуюся площадь (за минусом пятна застройки) распределить самостоятельно между озеленением (клумбы, газоны) и МАФ.

5. Затраты на присоединение объекта к инженерным сетям (в рамках проекта) принять условно в следующих размерах:

- к системам теплоснабжения – 13 млн. руб.;

- к системам водоснабжения и водоотведения – 29 млн. руб.;

- к электросетям – 16 млн. руб.

Расчет нормативов цен

Здание жилого дома из кирпича (5 этажей, 6000 м²)

Для определения показателя норматива цены строительства для основного объекта (здания жилого дома с общей площадью квартир 6000 м², 4 секции – площадь квартир в одной секции – 6000/4 = 1500 м²)

используем данные сборника НЦС 81-02-01-2020, отдел 1, раздел 5.

Таблица 01-01-005. Жилые здания средней этажности из кирпича

Код показателя

Наименование показателя

Норматив цены строительства на 01.01.2020, тыс. руб. на 1м² общей площади квартир

01-01-005-01

Жилые здания средней этажности (3-5 этажей) из кирпича площадью 1200 м²

51,34

01-01-005-02

Жилые здания средней этажности (3-5 этажей) из кирпича площадью 3200 м²

38,26

Так как требуемый параметр объекта (1500 м²) отличается от приведенных в таблице, то для определения показателя НЦС для заданного параметра необходимо выполнить интерполяцию

Па = 51,34 тыс. руб.

Пс = 38,26 тыс. руб.

A = 1200 м²

C = 3200 м²

B = 1500 м²

Поскольку в данном случае строительством не предусмотрена отделка помещения, а НЦС 81-02-01-2020 предусматривает в себе, в том числе, и стоимость отделки, то необходимо применить уточняющий коэффициент. Его размер не указан в НЦС 81-02-01-2020, поэтому можно использовать коэффициент из НЦС 81-02-01-2014, равный K = 0,93 (без чистовой отделки):

Пв = 49,378*0,93 = 45,92154 тыс. руб.

Показатель, полученный методом интерполяции, умножается на мощность объекта строительства:

Сдом = Пв*М = 45,92154 * (1500м² * 4 секции) = 275529,24 тыс. руб.

Поправочные коэффициенты

Переход от цен базового района «Московская область» к уровню цен субъектов Российской Федерации (г. Екатеринбург – Свердловская область):

Кпер = 0,93.

В соответствии с п. 29 технической части сборника НЦС 81-02-01-2020 в городах численностью более 500 человек (численность постоянного населения Екатеринбурга на 1 января 2020 года составляет 1493,7 тыс. человек) допускается применять повышающие коэффициенты:

- K=1,02, учитывающий увеличение площади остекления, обусловленное требованиями действующих норм, с применением двухкамерных стеклопакетов;

- K=1,04, учитывающий увеличение количества и мощности электропотребляющего оборудования, обусловленное требованиями действующих нормативных документов;

- $K=1,01$, учитывающий увеличение количества и площади противопожарных дверей, обусловленное необходимостью выполнения требований нормативных документов в области пожарной безопасности. Но относительно строительства пятиэтажного дома из кирпича (таблица 01-01-005) указанные повышающие коэффициенты не применяются, но может применяться коэффициент $K=1,06$ при строительстве объектов в стесненных условиях застроенной части городов. Приведение показателей НЦС к условиям субъектов Российской Федерации производится с применением коэффициента, учитывающего регионально-климатические условия осуществления строительства в регионах Российской Федерации (в данном случае – Свердловская область) по отношению к базовому району «Московская область»:

$K_{рег} = 1,02$

С учетом всех поправок рассчитываемый показатель равен:

Далее по соответствующим сборникам НЦС определяем показатели для расчета стоимости всех сопутствующих объектов и видов работ.

Подземный гараж

В НЦС 2020 года информация о стоимости подземных гаражей отсутствует. Поэтому для расчета можно использовать данные НЦС 2014 года – НЦС 81-02-01-2014 с учетом индекса-дефлятора за период 2014-2019 гг., стоимость 1 м² подземного гаража – 13,80 тыс. руб.

Таблица 2. Данные индексов цен производителей, в % г/г

Отрасли

2014

2015

2016

2017

2018

2019

Строительство

ИЦП

107,2

110,3

103,2

103,1

107,3

105,1

Источник: http://www.perepis-2020.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/tariffs/#

Индекс-дефлятор за период 2014-2019 гг. составит:

$I_{2014-2019} = 1,072 * 1,103 * 1,032 * 1,031 * 1,073 * 1,051 = 1,41877$

Пгараж = $13,80 * 1,41877 = 19,579$ тыс. руб. / м²

Сгараж = $19,579 * 2000 = 39157,97$ тыс. руб.

В данном случае может применяться коэффициент $K=1,06$ при строительстве объектов в стесненных условиях застроенной части городов.

Переход от цен базового района «Московская область» к уровню цен субъектов Российской Федерации (г. Екатеринбург – Свердловская область):

$K_{пер} = 0,93$.

без списка

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/kurovaya-rabota/126499>