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)
Нали-чие подва-ла
Наличие гаража
(тип, площадь)
Площадь участка, отведен-ного под застрой-ку (сотка)
Уровень
отделки
Жилой дом средней этажности из кирпича
5
4
6000
2,8

Подзем-ный
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.
А = 1200 м2
С = 3200 м2
В = 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 К = 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:
- К=1,02, учитывающий увеличение площади остекленения, обусловленное требованиями действующих норм, с применением двухкамерных стеклопакетов;
- К=1,04, учитывающий увеличение количества и мощности электропотребляющего оборудования, обусловленное требованиями действующих нормативных документов;

- К=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 К=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»:
Крег = 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 НСЦ 2020 года информация о стоимости подземных гаражей отсутствует. Поэтому для расчета можно использовать данные НСЦ 2014 года – НСЦ 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	ИЦП
2014	107,2
2015	110,3
2016	103,2
2017	103,1
2018	107,3
2019	105,1
Строительство	

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

Индекс-дефлятор за период 2014-2019 гг. составит:
И2014-2019 = 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 К=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):
Кпер = 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/kursovaya-rabota/126499