

Слайд 1

Уважаемый председатель, уважаемые члены государственной аттестационной комиссии!

Тема моей выпускной квалификационной работы – **«ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ЕДИНОГО ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА»**.

Слайд 2

Итак, **целью** работы является оценка единого имущественного комплекса на основе обоснованного выбора подходов и методов.

Задачи исследования представлены на слайде.

Слайд 3

Итак, основные подходы и методы, используемые при оценке стоимости имущественных комплексов предприятий, представлены на рисунке. Каждый из трех названных подходов предполагает использование присущих ему методов. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Однако в последнее время получили распространение комбинированные методики, включающие статистические и экономические модели. Выбор методов зависит от оценочной задачи, состояния рынка, назначения оценки и других факторов. Поэтому в конкретной ситуации возможно использование максимального числа методов, что позволяет оценить стоимость с различных позиций. Вместе с тем в ряде случаев оценщик по объективным причинам вынужден ограничиться одним методом, что требует соответствующего обоснования в отчете. Оценка рыночной стоимости произведена в рамках затратного подхода методом замещения. Оценка в рамках доходного и сравнительного подходов не производилась.

Слайд 4

Итак, объект оценки находится на одной из основных транспортных магистралей города Горячий Ключ. Данный фактор обеспечивает высокую посещаемость рынка.

Слайд 5

Таким образом, оцениваемый объект расположен на земельном участке. На данном участке расположены здание крытого рынка с торговыми павильонами и пристройками, литер А, А1, А2, а, а1, а2, представляющих собой единый имущественный комплекс и состоящее из нескольких частей.

Слайд 6

Далее основные составные части оцениваемого объекта недвижимости сведены в таблицу. Таким образом, нами проводится анализ торговой недвижимости с основным упором на объекты большой площади - рынок нежилой недвижимости в Краснодарском крае с возможностью использования под торговое назначение за период в 12 месяцев до даты оценки. Если данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, будет недостаточно, то расширяется территория исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта и/или смежных сегментов рынка.

Слайд 7

Теперь рассмотрим влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки. Годовой темп прироста ВВП в III квартале 2019 г. составил 1,7%, что выше ожиданий Банка России (0,8 – 1,3%). Более высокие темпы роста, вероятно, были связаны с динамикой валовой добавленной стоимости в оптовой торговле и сельском хозяйстве. В октябре 2019 г. экономическая активность продолжила повышаться. Сохранилась тенденция к росту промышленного производства. Заметно ускорился рост оборота розничной торговли, что могло быть вызвано повышением доходов населения в III квартале 2019 года. В условиях увеличения капитальных расходов бюджета ускорился рост инвестиционной активности. По оценке, темп прироста ВВП в 2019 г. сложится ближе к верхней границе прогнозного интервала Банка России 0,8 – 1,3%.

Слайд 8

Также ситуация в Краснодарском крае соответствует общероссийским тенденциям. Таким образом, ВВП растёт, инвестиции в целом и в

строительство в частности увеличиваются и есть признаки того, что эта тенденции сохранится на несколько лет, однако темпы роста минимальны – всё это свидетельствует о пониженном спросе на объекты недвижимости. Минимальная инфляция на фоне стагнации инвестиционного спроса не снижает ликвидность недвижимости (снижается спекулятивный спрос).

Слайд 9

Итак, для расчета стоимости нового строительства в данной работе выбран метод сравнительной единицы с учётом требований МДС 81-35.2004 «Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации». Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения. В большинстве случаев применения данного метода для определения C_{ip} используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники регулярно выпускаются и содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий приводятся для сооружений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты.

При этом, если исследуемое здание больше, чем базовое, единичная цена обычно ниже, и наоборот. К нормативной базе метода укрупненных обобщенных показателей стоимости относятся также сборники УПВС, содержащие данные о восстановительной стоимости типовых объектов; укрупненные показатели стоимости строительства зданий и сооружений, содержащие показатели стоимости возведения типовых зданий и сооружений в целом. По данным Справочника УПСС КО-ИНВЕСТ «Общественные здания 2011» был определён аналог. В таблице представлен расчет затрат на замещение.

Слайд 10

Итак, в результате проделанной работы нами произведена оценка рыночной стоимости единого имущественного комплекса, расположенного по адресу Российская Федерация, Краснодарский край, г. Горячий Ключ. Оценка рыночной стоимости произведена в рамках затратного подхода методом замещения. Оценка в рамках доходного и сравнительного подходов не производилась. На основании проведенного анализа сделан вывод, что итоговая величина определения стоимости объекта оценки - рыночная стоимость имущественного комплекса, она же промежуточный результат расчетов в рамках затратного подхода составляет 153 630 000 рублей. Оценка произведена для принятия решения об изменении кадастровой стоимости

оцениваемого объекта и не предназначена для совершения конкретной гражданско-правовой сделки, не может использоваться для иных целей, в частности для отчуждения объекта.

Слайд 11

Таким образом, Цель работы достигнута.

Спасибо за внимание! Доклад окончен.