

КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
на тему:
**«ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ
ЕДИНОГО ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА»**

Выполнил:

Научный руководитель:

Цель и задачи

Цель - оценка единого имущественного комплекса на основе обоснованного выбора подходов и методов.

Задачи:

1. рассмотреть «имущественный комплекс» с учетом таких его специфических особенностей в качестве объекта оценки, как сложного единого объекта недвижимого имущества в силу закона и особого объекта прав;
2. определить существенные отличия единого недвижимого комплекса от предприятия как единого имущественного комплекса;
3. - провести сравнительный анализ основных подходов и методов оценки имущественного комплекса с целью обоснования выбора подходов и методов, применимых к оценке исследуемого объекта;
4. провести оценку исследуемого имущественного комплекса.

Объект - имущественный комплекс (крытый рынок), расположенный по адресу Российская Федерация, Краснодарский край, г. Горячий Ключ.

Основные подходы и методы, используемые при оценке стоимости имущественного комплекса предприятий (бизнеса)

Основные подходы и методы, используемые при оценке ЕИК

затратный подход

метод
чистых
активов

метод
ликвидаци
онной
стоимости

доходный подход

метод
прямой
капитализ
ации

метод
дисконтир
ования
денежного
потока

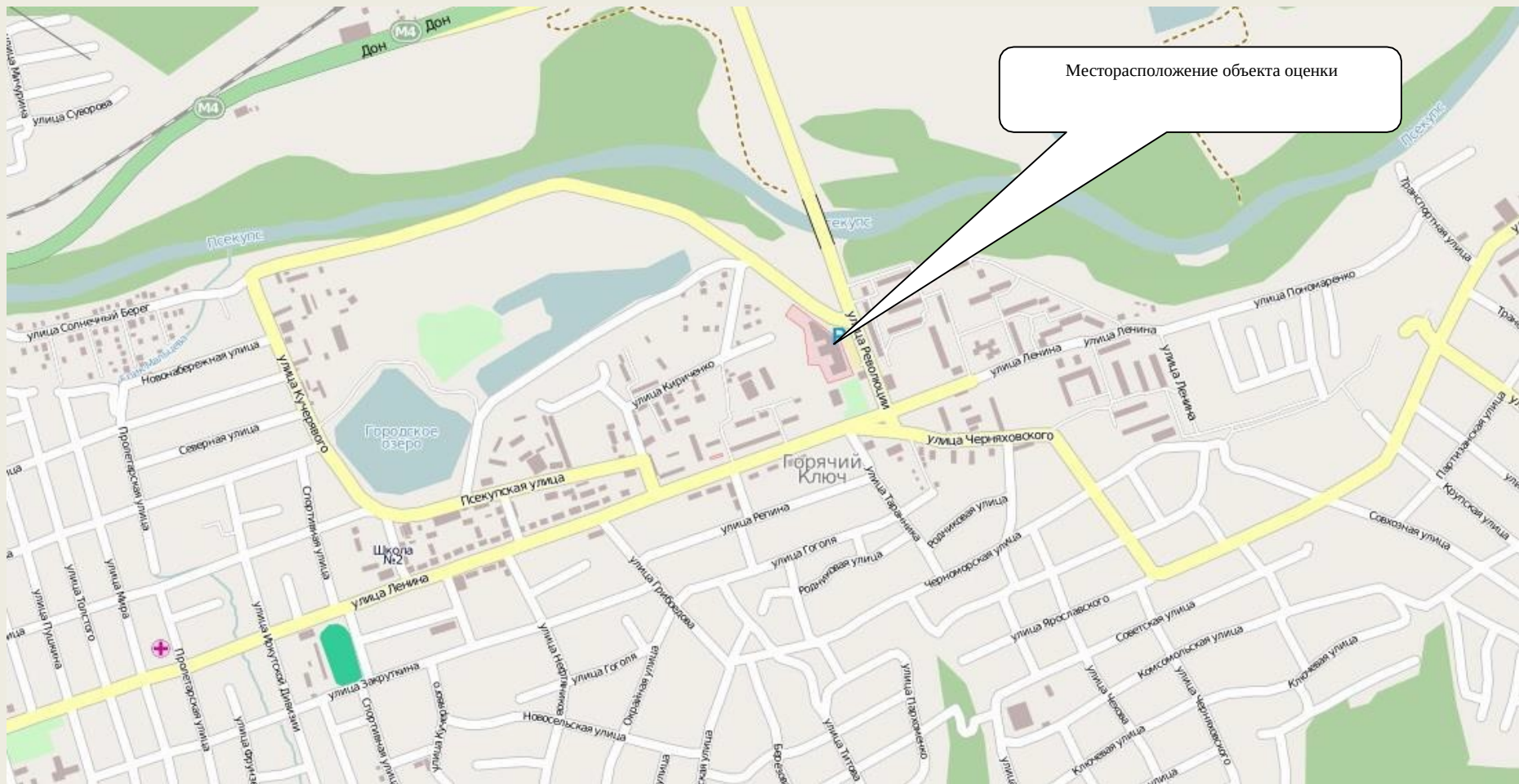
сравнительный подход

метод
отраслевых
коэффицие
нтов

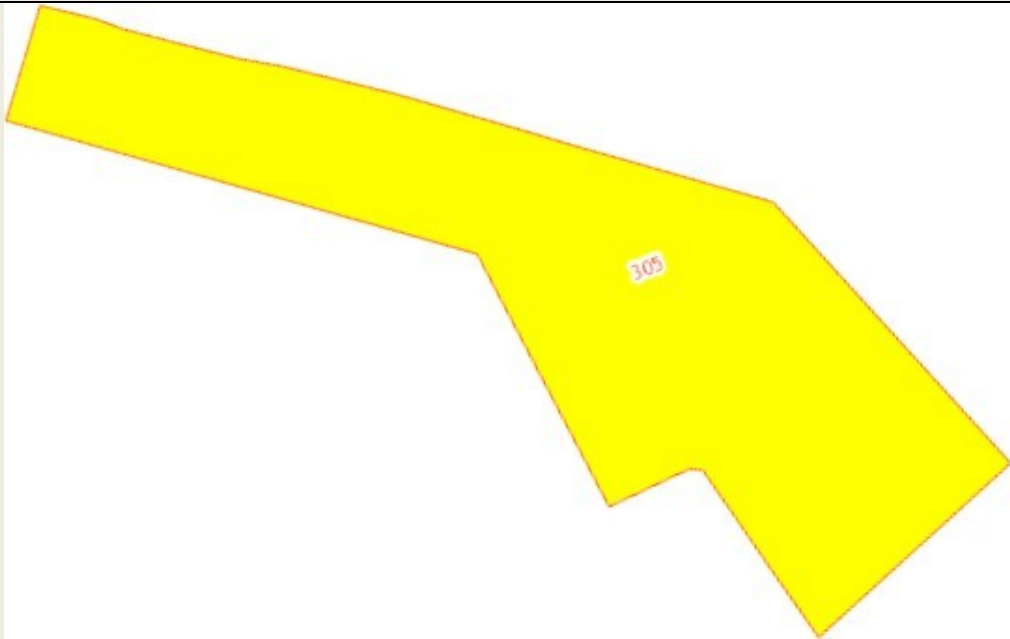
метод
сделок

метод
рынка
капитала

Месторасположение объекта оценки



Характеристика земельного участка, на котором расположен объект оценки

Месторасположение	Россия, Краснодарский край, г. Горячий Ключ, ул. XXX
Общая площадь участка, кв. м.	17 176,00
Форма участка	
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Назначение участка	Для общего пользования (уличная сеть) - эксплуатация крытого рын

Составные элементы оцениваемого объекта недвижимости

Литер	помещения		Общая площадь, кв.м.
Литер А	капитальная часть	1й этаж - помещения с №2 по №82, с №84 по №116	1 560,20
		2й этаж - помещения с №1 по №35	562,30
	быстровозводимая часть	1й этаж - помещения №1, №83, №83-1, №83-2, с №117 по №176, с №205 по №232, №235	2 786,40
		Итого по литер А (помещения №№1-235)	4 901,37
Литер А1	быстровозводимая часть	1й этаж - помещения с №177 по №192	569,50
Литер А2	быстровозводимая часть	1й этаж - помещения с №193 по №204	357,00
Литер а	быстровозводимая часть - пристройка	1й этаж - пристройка (входная группа - тамбур)	7,53
Литер а1	быстровозводимая часть - пристройка	1й этаж - помещение №234	53,10
Литер а2	быстровозводимая часть - пристройка	1й этаж - помещение №233	34,60
Итого, Нежилое здание крытый рынок, назначение торговое, литер А, А1, А2, а, а1, а2,			5 923,10
Литер Б	отдельностоящее капитальное здание	1й этаж - помещение №1	5,70
Литер В	отдельностоящее капитальное здание	1й этаж - помещения с №1 по №4	144,70
Литер Д	отдельностоящее капитальное здание	1й этаж - помещения №1 и №2	64,00

Динамика основных экономических показателей

	2017 г.	2018 г.	I кв. 2019 г.	II кв. 2019 г.	III кв. 2019 г.	Сентябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.
Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности (ИВБЭД)	2,4	3,1	0,9	1,7	2,6	2,9	...
Промышленное производство	2,1	2,9	2,1	3,0	2,9	3,0	2,6
Объем строительства	-1,2	5,3	0,2	0,1	0,5	0,8	1,0
Грузооборот транспорта	5,6	2,9	2,2	1,3	-0,6	0,0	-0,2
Производство сельхозпродукции	2,9	-0,2	1,1	1,2	5,1	5,6	5,2
Оборот розничной торговли	1,3	2,8	1,9	1,6	0,8	0,7	1,6
Объем платных услуг населению	0,2	1,4	-0,6	-1,0	-0,6	1,2	-0,5
Уровень безработицы/с исключением сезонности* (% от рабочей силы)	5,2	4,8	4,8 / 4,6	4,6 / 4,6	4,4 / 4,6	4,5 / 4,7	4,6 / 4,6
Номинальная заработная плата	6,7	11,6	6,5	7,7	7,4	7,2	...
Реальная заработная плата	2,9	8,5	1,3	2,6	3,0	3,1	...
Реальные располагаемые денежные доходы населения	-0,5	0,1	-2,5	-0,1	3,0	-	-

Основные показатели социально-экономического развития Краснодарского края

Показатели	11 месяцев 2019 года		11 месяцев 2018 года	
	значения	Темп роста, %	значения	Темп роста, %
Экономический рост				
Рост ВРП (оценка), в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	100,7 ¹⁾	X	101,9 ¹⁾
Индекс промышленного производства, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	103,4	X	103,6
Объем продукции сельского хозяйства, млрд. руб.	370,0	106,3	329,8	97,0
Объем строительных работ, млрд. руб.	206,7	69,1	258,0	94,6
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	3 666,6	104,6	3 556,8	90,5
Оборот оптовой торговли, млрд. руб.	1 900,6	100,02	1 727,1	104,0
в т.ч. по организациям оптовой торговли, млрд. руб.	1 632,1	99,8	1 486,2	103,7
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	1 309,6	102,4	1 222,1	103,1
Оборот общественного питания, млрд. руб.	73,4	101,4	69,2	102,2
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	488,6	99,1	475,3	103,9
Инфляция				
Индекс потребительских цен, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	104,7	X	102,3
Индекс потребительских цен, в % к декабрю предыдущего года	X	102,3	X	103,3
Цены производителей промышленных товаров, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	103,6	X	102,7
Цены производителей промышленных товаров, в % к декабрю предыдущего года	X	100,0	X	105,6
Финансы				
Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета края, млрд. руб.	292,0	116,6	250,3	108,2
Финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности предприятий, млрд. руб.	365,0	181,8	201,6	74,2
Доля убыточных предприятий, %	25,4	X	25,8	X
Уровень жизни населения				
Среднедушевые денежные доходы населения в январе-сентябре, руб. в месяц	33 968	104,3	32 559	101,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к соответствующему периоду предыдущего года		99,3		99,2
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, руб.	35 425	106,8	32 947	109,8
Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	102,0	X	107,3
Задолженность по заработной плате, млн. рублей	54,5	106,5	51,2	в 2,2 р.
Уровень зарегистрированной безработицы, в % к численности рабочей силы	0,5	X	0,5	X

Затраты на замещение

Наименование показателей и поправок		нежилое здание
		Справочник УПСС КО-ИНВЕСТ 2011, Общественные здания, ISBN 978-5-903734-21-4 объект ОЗ.
Справочный показатель стоимости по объектам аналогам, руб.	Сс =	5 552,00
Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 м3 объема здания		
на отсутствие части наружных стен	Сст =	0,00
на различие в высоте этажа	Свыс1 =	0,00
на различие в количестве перегородок	Сперег. =	0,00
на наличие подвалов	Сподв. =	0,00
на учет специальных работ и оборудования	Сспеп. =	0,00
на различие в конструктивных решениях:		
подземная часть, включая фундаменты	Сфун =	0,00
каркас	Скаркас =	0,00
стены наружные с отделкой	Сн.ст.=	0,00
внутренние стены и перегородки	Свн. ст. =	0,00
перекрытия и покрытия	Сперекр. =	0,00
кровля	Скр.=	0,00
окна и балконные двери	Сок. Балк. =	0,00
полы	Спол. =	0,00
отделка	Сотд. =	0,00
прочие конструкции	Спр. =	0,00
специальные конструкции	Сспеп.констр. =	0,00
отопление, вентиляция, кондиционирование	Сотопл. вент. конд. =	0,00
водопровод и канализация	Свод.кан. =	0,00
электроснабжение и электроосвещение	Сэл. =	0,00
слаботочные системы	Сел. СПС. =	0,00
прочие системы и специальное оборудование	Спр. =	0,00
Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам, руб.	Сск = Сс +с умС	5 552,00
Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
на различие в площади	Кобъём =	1,000
на класс конструктивной системы	Ккс =	1,000
на различие в климате	Кклим =	0,940
на сейсмичность	Ксейсм. =	1,040
на региональное различие в уровне цен на ресурсы	Крег. - эк. =	0,770
на величину прочих и непредвиденных затрат	Кпр. =	1,000
на изменение цен после издания справочника	Кинфл. =	1,410
по учету налога на добавленную стоимость	Кндс =	1,000
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	К	1.061
Стоимость 1 м3 руб.	Сск = (Сс +с умС) * К	5 890,67
Строительный объем, куб.м.	V	36 475.80
Стоимость замещения, руб.	СЗ = V * Сск	214 866 900

Заключение

- В результате проделанной работы нами произведена оценка рыночной стоимости единого имущественного комплекса (крытый рынок), 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 (крытый рынок), 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 (в оценке не учитываются права на земельный участок под зданием).

БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!