

Слайд 1

Уважаемый председатель, уважаемые члены государственной аттестационной комиссии!

Тема моей выпускной квалификационной работы – **«Определение стоимости (оценки) комплекса объектов недвижимости».**

Слайд 2

Итак, **целью** работы является определение рыночной стоимости объекта недвижимости.

Задачи исследования представлены на слайде.

Слайд 3

Итак, процедура оценки включает в себя следующие 6 этапов:

- сбор информации об объекте оценки (натурный осмотр объекта и его окружения, сбор первичной информации о составе, размерах - площади, объемах и эксплуатационных характеристиках недвижимости, собеседование с представителями собственника (балансодержателя) объекта;
- изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки;
- анализ на наилучшее и оптимальное использование;
- использование традиционных подходов для определения стоимости объекта;
- согласование результатов и определение рыночной стоимости объекта;
- составление письменного отчета.

Слайд 4

Итак, оцениваемые объекты расположены в Свердловской области, г. Нижний Тагил.

Слайд 5

Отметим, что оцениваемые объекты расположены в промышленной зоне Нижний Тагил, на ул. Балакинская 47, район Тагилстроевский. С другой стороны улицы имеются остановки общественного транспорта.

Слайд 6

Далее в процессе мониторинга были получены следующие зависимости, представленные на слайде. Показатель разницы удельных цен свидетельствует о разнице цен базового интервала от остальных групп по площади. Так, удельная цена предложения склада площадью 100 кв.м в среднем в 3,4 раза больше склада площадью 3000 кв.м. Причем разница в цене по площади в сельских населенных пунктах выше, чем в крупных городах. Это связано с тем, что в городских округах большой объем предложения и покупатель может найти объект любой площади на любой вкус и кошелек.

Слайд 7

Также что касается рынка аренды, то в среднем по Нижнему Тагилу за 2013 год рост составил в среднем 5%. Уровень арендных ставок представим в таблице. Спрос и характер сделок с промышленными землями отличаются некоторыми особенностями. В отличие от земель под строительство загородного жилья земли промышленного назначения массовым спросом не пользуются, следовательно, критерии ценообразования для них не столь четкие. Хотя в целом можно отметить, что некоторые факторы, влияющие на стоимость участков под ИЖС, действуют и на рынке промышленных земель: удаленность от столицы, наличие удобных подъездных путей и адекватной инженерной инфраструктуры, несомненно, учитываются при определении стоимости промышленных участков.

Слайд 8

Далее для проведения анализа рынка земельных участков производственного назначения Нижнего Тагила были использованы данные сайтов сети Интернет. Проанализированы предложения к продаже земельных участков производственного назначения, при этом из выборки исключены предложения по г. Нижний Тагил ввиду того, что рынок земли имеет свои особенности и тенденции, отличные от характеристик рынка промышленных участков Тагила. Из диаграммы видно, что большинство всех предложений (43%) приходится на Тагилестроивском районе. С каждым годом объем предложений по земле в этом районе растет. Это связано с тем, что он активно развивается, инфраструктура расширяется, а значит, появляется необходимость в новых территориях и площадках. 31% объема предложений приходится на район Дзержинский. Хочется отметить, что подавляющее большинство объявлений приходится на Зеленодольский и Высокогорные районы, где достаточно хорошо развита промышленность, имеется большое количество производственных баз. Ленинские включают 21% всех предложений. Всего 5% всех предложений приходится на прочее. Найденные предложения не информативны, т.к. не дают общую картину рынка, а чаще основаны на субъективном мнении продавца по поводу ценности и стоимости участков, нежели диктуются рынком.

Слайд 9

Далее рассмотрим цены предложений на земельные участки производственного назначения в Нижнем Тагиле. В результате проведенного анализа земельного участка как вакантных и с существующими улучшениями мы пришли к выводу, что критериям оптимальности соответствует использование объектов недвижимости в качестве объектов производственно-складского назначения.

Слайд 10

Итак, расчёт полной восстановительной стоимости объектов недвижимости производился на основании технических характеристик, с использованием сборников УПВС. Расчет дифференцированного коэффициента перехода из цен 1969г. в цены на дату оценки представлен в следующей таблице.

Слайд 11

Таким образом, нами были рассмотрены все существующие подходы к оценке объектов недвижимости, описаны основные этапы оценки и содержание отчета об оценке.

- Сравнительный подход обеспечивает прямую оценку рыночной стоимости, опираясь на статистику по реальному рынку коммерческой недвижимости.
- Затратный подход позволяет наилучшим образом учесть конструктивные особенности и физическое состояние объекта оценки. В то же время информационная база не совершенна. При расчете восстановительной стоимости приходится полагаться на усредненные индексы пересчета в текущие цены, что может привести к ошибкам.
- Доходный подход построен на рыночных данных и лишен некоторых недостатков затратного подхода. Основным источником погрешности метода является неопределенность, связанная с использованием данных по доходам и расходам, а так расчетом ставки капитализации.

Полученные с помощью этих подходов размеры стоимости повлияли на выбор окончательной величины рыночной стоимости. По моему мнению, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет: Рыночная стоимость земельного участка 16 600 тыс.руб, склад 19 249 192.

Слайд 12

Таким образом, Цель работы достигнута. Спасибо за внимание! Доклад окончен.