

Слайд 1

Слайд 2

Уважаемый председатель, уважаемые члены государственной аттестационной комиссии!

Тема моей выпускной квалификационной работы – **«Основные методы и подходы, используемые при оценке стоимости объектов недвижимости».**

Слайд 3

Итак, **целью** работы является раскрыть все тонкости подходов и методов при оценке недвижимости и обосновать преимущества и недостатки в применении различных подходов к оценке имущества. Изучить основную теорию моей темы и выяснить значение оценки имущества для человека.

Слайд 4

Задачи исследования представлены на слайде.

Слайд 5

В свою очередь, **объект** исследования – процедура определения рыночной стоимости объекта имущества, на примере складского здания.

Предмет исследования – обоснование расчета рыночной стоимости объекта имущества.

Слайд 6

Итак, в оценке недвижимости существуют три общепринятых подхода к определению стоимости: затратный, рыночный и доходный. В каждом подходе имеются свои сложившиеся методы, приемы и процедуры. Обнаруживается концептуальное сходство подходов к оценке различных объектов собственности. В то же время вид оцениваемого объекта определяет особенности конкретных методов, вытекающие из специфических проблем оценки, присущих, как правило, только данному виду собственности.

Слайд 7

Итак, доходный подход — это совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Суть данного подхода заключается в определении времени и размеров доходов, которые будет получать собственник, и выявлении рисков, с которыми это связано. Необходимо составить прогноз доходов и привести их

к текущей стоимости. Для применения доходного подхода необходима достоверная информация, которая позволит прогнозировать будущие доходы и расходы объекта оценки. Чем выше доход объекта оценки, тем выше его рыночная стоимость. Данный подход основан на принципе ожидания. При использовании этого способа можно применять два метода оценки имущества:

- капитализация доходов. Этот вариант расчета предполагает, что стоимость представлена величиной, рассчитываемой при делении чистого операционного дохода на ставку капитализации. Важно брать доход до вычета налогов. Ставка капитализации рассчитывается в зависимости от ставки, определяемой финансовым регулятором. Дополнительно она изменяется при учете имеющихся рисков.
- дисконтирование денежных потоков. Этот вариант расчета считается целесообразным для применения в случае, если доходы от использования имущества постоянно изменяются. Также этот метод оценки имущества предприятия эффективен при использовании разных коэффициентов капитализации.

Слайд 8

Далее опишем сравнительный подход, итак — это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Под объектами-аналогами оцениваемого предприятия понимается предприятие со схожими экономическими, материальными, техническими условиями, цена которого известна. Точность оценки зависит от качества собранных данных, включающих физические характеристики, время продажи, местоположение, условия продажи и финансирования. Таким образом, особенностью сравнительного подхода к оценке бизнеса является его ориентация на фактические цены купли-продажи аналогичных предприятий или в случае, если проводится оценка не всего предприятия, цены акций, сформированных на фондовом рынке. Данный подход целесообразно применять в тех случаях, когда имеется достоверная и достаточная для проведения анализа информация об объектах-аналогах. Точность оценки зависит от качества собранных данных.

Слайд 9

Также затратный подход — это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратный подход применяют в тех случаях, когда имеется достоверная информация, с помощью которой возможно определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. При затратном подходе стоимость бизнеса определяется как стоимость имущества предприятия. Суть данного подхода заключается в том, что

стоимость предприятия равна стоимости его активов на данный момент времени за вычетом обязательств.

Слайд 10

Итак, сравнительный подход - самый распространенный. Суть его заключается в сравнении аналогичных оцениваемому объектов. Исходя из этого сравнения, а также с применением различных поправочных коэффициентов и допущений в итоге и выводится искомая величина – стоимость.

Слайд 11

Далее затратный подход применяется в основном в случаях, когда сравнительный подход использовать невозможно, а также когда объект находится еще на стадии строительства. Если упростить, то суть данного метода заключается в том, чтобы определить “сколько денег нужно, чтобы создать такой же”.

Слайд 12

И, наконец, доходный подход используется часто для инвестиционного анализа или в рамках оценки бизнеса. Является обязательным при оценке предприятий.

Слайд 13

Итак, объектом оценки является здание склада класса А, расположенное на территории Логопарка "Высота", в непосредственной близости от автодорожной развязки ЕКАД и Кольцовского тракта. Общая площадь здания 5000 кв.м.

Слайд 14

Далее представим на слайде конструктивные элементы здания.

Слайд 15

Теперь представим схему склада.

Слайд 16

Итак, перейдем к характеристике объектов сравнения.

Слайд 17

И, наконец, укажем местоположение склада.

Слайд 18

Подводя итоги, можно сказать, что все три подхода оценки бизнеса взаимосвязаны и дополняют друг друга. Каждый из них предполагает использование различных видов информации, получаемой на рынке. Так, для затратного подхода нужны данные о текущих рыночных ценах на материалы, рабочую силу и другие элементы затрат. А для доходного подхода необходимо использовать коэффициенты капитализации, расчет которых также осуществляется по данным рынка.

Для проведения качественной оценки бизнеса необходимо использовать все три подхода, так как при расчёте каждого из них учитываются различные свойства предприятия, оказывающие влияние на величину его стоимости.

Исходя из проделанной работы можно сделать вывод о том, что в настоящее время в России недвижимое имущество обладает высокой социальной значимостью. И всё это приводит к тому, что рынок недвижимости заполнен процессами продажи, приобретения в собственность и аренды. Поэтому с каждым новым днем увеличивается потребность в объективной и специализированной оценке стоимости недвижимого имущества.

Слайд 19

Таким образом, Цель работы достигнута.

Спасибо за внимание! Доклад окончен.