

Слайд 1

Уважаемый председатель, уважаемые члены государственной аттестационной комиссии!

Тема моей выпускной квалификационной работы – **«Осуществление технической инвентаризации объектов недвижимости муниципальном образовании Железнодорожного района города Екатеринбург».**

Слайд 2

Итак, **целью** работы является изучение теоретических и методических основ осуществления технической инвентаризации объектов недвижимости.

Задачи исследования представлены на слайде.

Слайд 3

Итак, город Екатеринбург приближен к границе Европы и Азии, которая проходит по территории Свердловской области, однако он полностью расположен на восточном склоне Уральских гор. Высота над уровнем моря составляет 270 м – не такой уж и большой показатель по сравнению с вершиной хребта. Однако метео- и климаточувствительные люди отмечают, что воздух в Екатеринбурге разреженный. Впрочем, это качество свойственно любой приподнятой местности.

В свою очередь, все объекты застройки разделяются на жилую и коммерческую. Жилые помещения, отнесенные законодательством к объектам недвижимости, являются, прежде всего, объектами права собственности публично-правовых образований, юридических лиц и граждан. В настоящее время правовой режим жилого помещения как объекта недвижимости закреплён федеральными законами «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Рынок недвижимости представляет собой достаточно многоаспектное явление.

Слайд 4

Таким образом, традиционно в России недвижимость делится на 3 группы. Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную и нормативную базу, представленную на рисунке.

Слайд 5

Также классификация объектов недвижимости по различным признакам способствует более успешному изучению объектов. Для этих целей можно применять разные принципы классификации в зависимости от их происхождения и назначения. Однако определение недвижимости предполагает выделение в его структуре двух составляющих в Гражданском кодексе Российской Федерации - далее ГК РФ определяется, что к недвижимым вещам - относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба и назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимости относятся condominiumы и предприятия как имущественные комплексы, которые представлены на рисунке.

Слайд 6

Итак, коммерческая недвижимость традиционно включает в себя сегменты. Данные соотношения сегментов в коммерческой недвижимости представлены на рисунке.

Слайд 7

Далее отметим, что в течение последних нескольких лет, рынок коммерческой недвижимости Екатеринбурга динамично развивается. Одной из основных тенденций рынка коммерческой недвижимости города является увеличение доли крупных торговых центров. Коммерческая недвижимость Екатеринбурга состоит из рынков, встроенных помещений, низко капитальных строений и отдельно стоящих зданий. Последних в городе около 80 объектов, что составляет 35%. Данное процентное соотношение представлено на рисунке.

Слайд 8

Итак, сравнительный подход в оценке – совокупность приемов и методов оценки, позволяющая определить рыночную стоимость объекта на основе фактической цены, по которой совершались сделки купли-продажи похожих объектов, скорректированной с учетом выявленных оценщиком отличий в характеристиках оцениваемого объекта и аналога. В данной работе нами

были рассмотрены три однотипных объекта недвижимости расположенных в Железнодорожном районе. Проведем сравнение трех объектов в таблице. Скорректированная стоимость объектов сравнения имеет расчетное значение. Она не является справедливой рыночной ценой сравниваемых объектов. Справедливая рыночная цена объекта сравнения = 112 006,12.

Следовательно, мы видим, что продавец установил адекватную цену за свой объект недвижимости даже немного занизив стоимость. Владея информацией об имеющихся на рынке сопоставимых объектах по локации и характеристикам, можно аргументированно вести переговоры.

Слайд 9

Таким образом, в результате проведенной работы можно сделать следующие выводы:

1. Инвентаризация — это определенная последовательность практических действий по документальному подтверждению наличия, состояния и оценки имущества и обязательств организации с целью обеспечения достоверности данных учета и отчетности. В ходе инвентаризации проверяются и документально подтверждаются наличие имущества и обязательств, их состояние и правильность оценки.
2. Инвентаризация позволяет проверить соблюдение правил и условий хранения материальных ценностей, денежных средств, ведения складского хозяйства и реальности данных учета, содержания и эксплуатации машин, оборудования, других объектов основных средств организации.

Следовательно, будущее системы технической инвентаризации представляется в оказании комплекса услуг сферы оборота недвижимого имущества, на качественно новом профессиональном уровне, восполняя тем самым утраченные государственные функции.

Слайд 10

Таким образом, Цель работы достигнута.

Спасибо за внимание! Доклад окончен.