

## Слайд 1

**Здравствуйтесь, уважаемые члены аттестационной комиссии!**

Тема моей дипломной работы – **«Определение рыночной стоимости предприятия в целях получения кредита под залог».**

---

**Стоимость** является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает.

**При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:**

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

**Этапы оценки бизнеса:**

1. Анализ рынка
  2. Анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия (используются данные финансовой отчетности либо данные управленческого учета)
  3. Затратный подход
  4. Сравнительный подход
  5. Доходный подход
  6. Согласование результатов
- 

ООО "Петрокаменский" осуществляет деятельность по сдаче в аренду нежилых помещений офисного типа. ООО "Петрокаменский" зарегистрировано в 2011 году.

Для осуществления своей деятельности организация в 2011 году приобрела здание с земельным участком по адресу: Свердловская область, Пригородный район, с. Петрокаменское, ул. Кооперативная, д.24.

ООО «Петрокаменское» осуществляет контроль за надлежащим и своевременным исполнением договоров аренды, а так же несет управленческие расходы в связи с обслуживанием сдаваемого в аренду здания.

---

**Обзор рынка офисной недвижимости Екатеринбурга в части арендных ставок и доли вакантных площадей за I полугодие 2016 года**

Средние диапазоны арендных ставок в офисных центрах Екатеринбурга различных классов на 01.07.2016 представлены на рисунке 1.

Средний уровень вакантных площадей в офисных центрах Екатеринбурга за I полугодие 2016 года увеличился на 2-3% - рисунок 2.

---

Проанализировав **внеоборотные активы** ООО «Петрокаменский», которые в балансе представлены в виде основных средств можно сделать вывод, что сумма основных средств на 31.12.2015 г. по сравнению с прошлым годом уменьшилась, но

достаточно незначительно, что может говорить об их амортизации. Доля основных средств, в валюте баланса по сравнению с прошлым годом, уменьшилась на -5,04%.

**Оборотные активы** представлены в балансе в виде дебиторской задолженности и денежных средств. Следует отметить, что величина чистого оборотного капитала ООО «Петрокаменский» на конец анализируемого периода (31.12.2015) составила 881,00 руб., что говорит о том, что предприятие имеет чистый оборотный капитал для поддержания своей деятельности, и на отчетную дату положение предприятия можно назвать достаточно стабильным. Однако все же необходимо более подробно изучить структуру имущества ООО «Петрокаменский» (Рис. 3).

---

Уставный капитал никак не изменился за рассматриваемые периоды.

Прибыль увеличилась в 1,17 раза, ее доля в валюте баланса составила на 31.12.2015 - 15,28%, что на 1,43% больше чем в прошлом году. Данная динамика говорит нам о положительном финансовом состоянии организации.

В целом по краткосрочным обязательствам наблюдается положительная динамика в отрицательную сторону по всем позициям, что говорит о покрытии ООО «Петрокаменский» своих долгов как перед банками, так и перед подрядчиками/поставщиками и бюджетом. (Рисунок 4)

Проанализировав структуру баланса по горизонтали и вертикали, можно сделать вывод о том, что предприятие наращивает обороты, прибыль увеличивается, долги погашаются. В целом финансовое состояние можно охарактеризовать как положительное.

---

Как видно из таблицы, коэффициент абсолютной ликвидности и на начало, и на конец анализируемого периода (31.12.2014 – 31.12.2015) находится выше нормативного значения (0,2), что говорит о том, что предприятие в полной мере обеспечено средствами для своевременного погашения наиболее срочных обязательств за счет наиболее ликвидных активов.

Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности показывает, какая часть краткосрочной задолженности может быть погашена за счет наиболее ликвидных и быстро реализуемых активов. На начало анализируемого периода (на 31.12.2014), значение показателя быстрой (промежуточной) ликвидности составило 0.77. На 31.12.2015 значение показателя возросло, что можно рассматривать как положительную тенденцию, и составило 1.06.(Рисунок 5)

---

**В данной работе нами были рассчитаны и проанализированы различные коэффициенты ликвидности. Вывод по результатам анализа финансово-хозяйственной деятельности ООО «Петрокаменский»:** учитывая структуру баланса, основные финансовые результаты, значения и динамику основных показателей организации, можно говорить об эффективности деятельности Общества. Угроза финансовой устойчивости для организации отсутствует. В целом деятельность организации характеризуется как прибыльная и перспективная.

---

Оценка рыночной стоимости недвижимости заключается в оценке здания центральной конторы общей площадью 966,1 кв.м., расположенное на земельном участке, общей площадью 3610 кв. м., расположенных по адресу: Свердловская область, Пригородный район, с. Петрокаменское, ул. Кооперативная, д.24, и принадлежащих ООО "Петрокаменский" на праве собственности.

В целях определения рыночной стоимости объектов недвижимости как основных средств ООО "Петрокаменский", оценка здания осуществлялась тремя подходами: сравнительным, затратным и доходным, а оценка земельного участка осуществлялась сравнительным подходом. (Рисунки 6,7)

На момент оценки было найдено всего четыре аналога, соответствующие критериям. Характеристики объектов сравнения представлены в виде таблицы на рисунке 8.



**Дипломный доклад**  
**990 руб.**

- ✓ Оплата после выполнения
- ✓ Любые дисциплины
- ✓ Срок от 1 часа

Почта: [9186862@mail.ru](mailto:9186862@mail.ru)  
Телефон: 8-919-918-6862

**Вакадеме.ру**

В результате проведенных расчетов мы установили, что стоимость земельного участка составляет 5 256 160 рублей 00 копеек.

**Стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом, составляет:**  
16 226 483 рубля 93 копейки ( Шестнадцать миллионов двести двадцать шесть тысяч четыреста восемьдесят три рубля 93 копейки ).

**Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб. в том числе НДС -18%**  
(8/9) 17 835 082.

Стоимость, полученная доходным подходом, не является рыночной и не может рассматриваться отдельно от стоимости, полученной сравнительным подходом.

Итого **скорректированная стоимость**, в том числе НДС - 18% руб. 21 114 116.

Все расчеты подробно представлены непосредственно в самой дипломной работе.

Стоимость, полученная сравнительным подходом, не является рыночной и не может рассматриваться отдельно от стоимости, полученной доходным подходом.

Таким образом, результаты, полученные при применении одного подхода, находится в границах указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода, существенно отличающихся результатов подходов нет. Значение полученное затратным подходом не попадает в минимальную границу диапазона стоимости сравнительного подхода. Отклонение в 1,4 % не является существенным. (Рисунок 9)

---

При оценке объектов оценки Оценщиком был применен сравнительный подход к оценке рыночной стоимости, от применения затратного и доходный подходов Оценщик обоснованно отказался. Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки указана в таблице (Рис. 10).

---

Оценка рыночной стоимости прочих активов и обязательств приведена в таблице – рисунок 11.

---

Разность между рыночной стоимостью активов и реальной стоимостью обязательств на дату оценки и есть стоимость бизнеса по затратному подходу 20 193 693,00 руб. Рыночная стоимость ООО «Петрокаменский» определенная затратным подходом, с учетом округления составила 20 193 693,00 тысяч рублей ().

Рыночная стоимость ООО «Петрокаменский» доходным подходом округленно составляет 25 567 ().

---

Спасибо за внимание! Доклад окончен.