

мероприятий, в том числе технологическое обслуживание, планово-предупредительный ремонт, принудительная замена деталей и узлов изделия. В противном случае увеличивается вероятность аварии, что может привести к людским жертвам и ущербу для окружающей природной среды.

Очень важен этап утилизации: с переработкой металлов, стекла, органических пищевых остатков и др. особых проблем не возникает, а пластика, полиэтилена и ряда других материалов – они весьма велики. По оценкам американских специалистов, при сгорании 1 кг пластиковых бутылок в атмосферу выделяется такое количество диоксида (токсичного газа), что его предельно допустимая концентрация превышает в воздухе объемом в 2 км³.

Политика государственных органов и руководства предприятий-изготовителей должна состоять:

- в опережающей стандартизации в области качества конструкционных и упаковочных материалов;
- в запрещении использования и постепенном изъятии из производства вредных веществ и материалов, не подвергающихся утилизации без ущерба для окружающей среды.

Таким образом, авторы с полным основанием могут утверждать о положительном влиянии мероприятий по управлению качеством на рациональное природопользование и достижение устойчивого развития общества.

Доможирова Н. Н.

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА ПРИМЕРЕ АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ

Среди элементов рыночной экономики особое место занимает недвижимость, которая выступает в качестве средств производства (земля, административные, производственные, складские, торговые и прочие здания и помещения, а также другие сооружения) и предмета, или объекта, потребления (земельные участки, жилые дома, дачи, квартиры, гаражи).

Недвижимость служит базой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций всех форм собственности.

В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости. Все больше возрастает потребность в профессиональной оценке объектов. Оценочная деятельность выступает важнейшим фактором успешного управления собственностью, поиска и практической реализации мер, позволяющих предприятию достичь улучшения экономических показателей. Оценка объектов недвижимости - это деятельность субъектов, направленная на установление рыночной или иной стоимости объектов оценки, т. е. наиболее

вероятной цены, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции.

Оценка стоимости недвижимости - сложный и трудоемкий процесс, состоящий из следующих стадий:

- определение проблемы - идентификация объекта, выявление предмета оценки, определение даты оценки, формулирование цели и функции оценки, определение вида стоимости, ограничивающие условия;
- предварительный осмотр объекта и заключение договора на оценку - предварительный осмотр объекта и знакомство с его администрацией, определение исходной информации и ее источников, определение состава группы экспертов – оценщиков, составление задания на оценку и календарного плана, подготовка и подписание договоров на оценку;
- сбор и анализ общих и специальных данных;
- оценка земельного участка (как свободного, так и с имеющейся застройкой);
- применение трех подходов к оценке стоимости объекта – затратного, доходного, сравнения продаж;
- согласование результатов, полученных с помощью различных подходов;
- подготовка отчета и заключение об оценке;
- доклад об оценке.

Подход к оценке объектов недвижимости с точки зрения затрат – это определение его текущей стоимости на основе расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта (или стоимости замещения) и определения его физического, технического состояния и функционального соответствия на дату оценки. Блок-схема последовательности оценки стоимости недвижимости с использованием затратного метода представлена на рис. 1.

Доходный подход – это процесс определения текущей стоимости объекта, приносящего доход. При этом оценка стоимости недвижимости исходит из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Настоящий метод оценки подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем недвижимости в течение ряда будущих лет после сдачи объекта в эксплуатацию (сдачи в аренду) или размещения на его территории доходного бизнеса. Потоки дохода в период владения и выручка от последующих перепродаж имущества капитализируются в текущую стоимость недвижимости с помощью коэффициента (ставки) капитализации. При использовании доходного подхода применяют два метода оценки: прямой капитализации, дисконтирования денежных потоков. Блок-схема проведения оценки недвижимости доходным методом приведена на рис. 2.



Рис. 1. Последовательность проведения оценки недвижимости затратным методом



Рис. 1. Продолжение

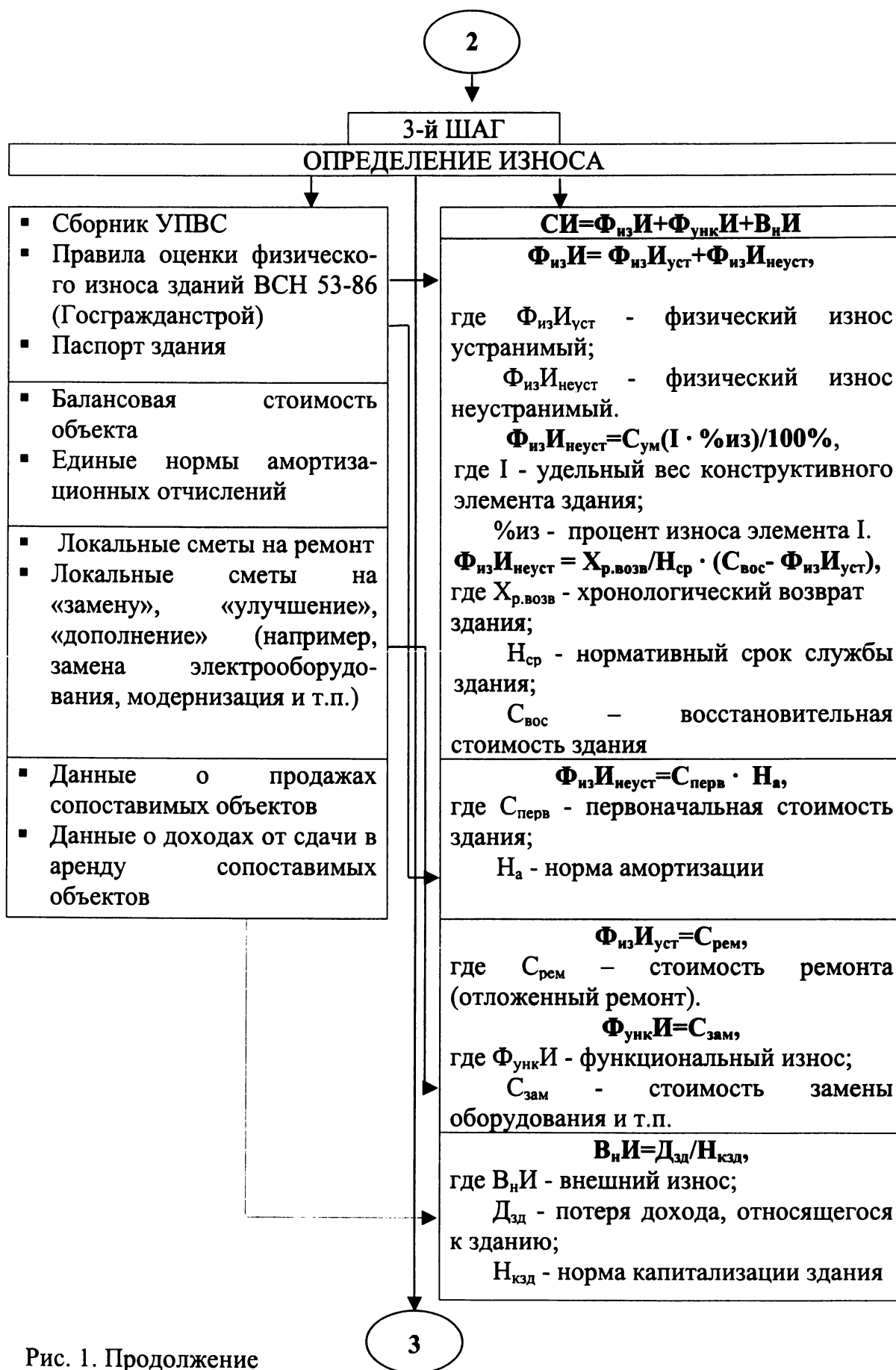


Рис. 1. Продолжение

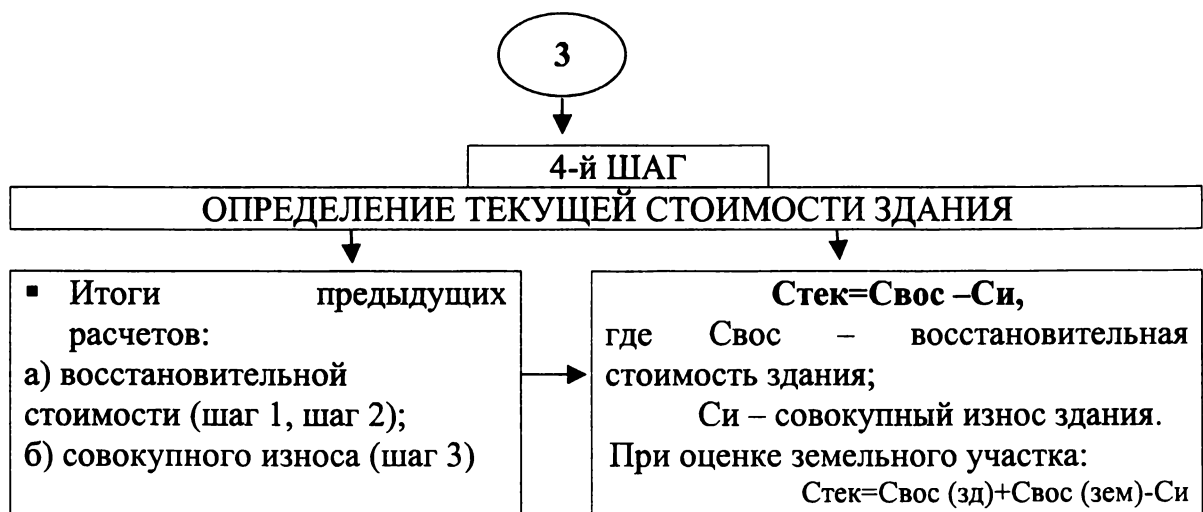


Рис. 1. Окончание

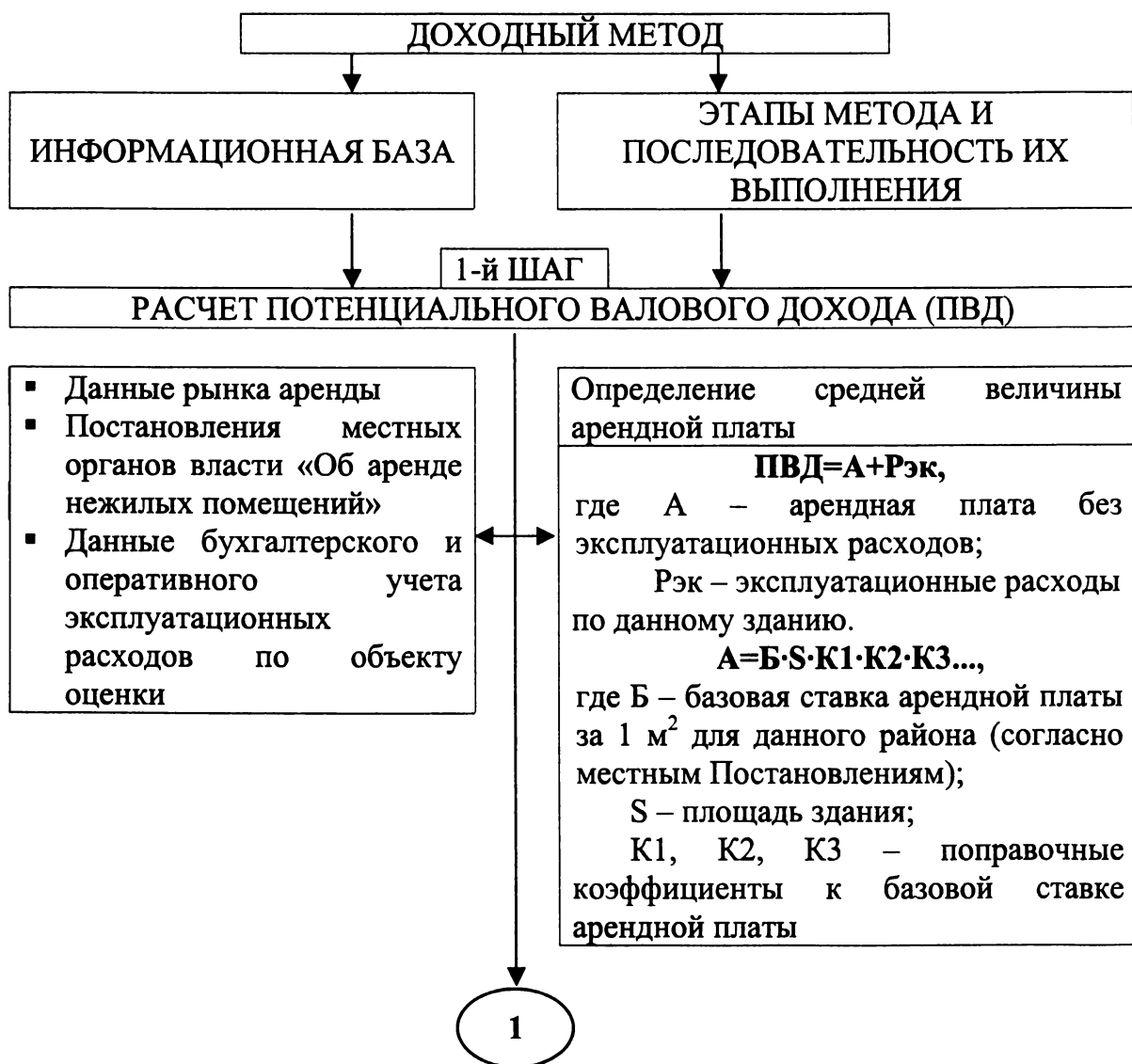


Рис. 2. Последовательность проведения оценки недвижимости доходным методом

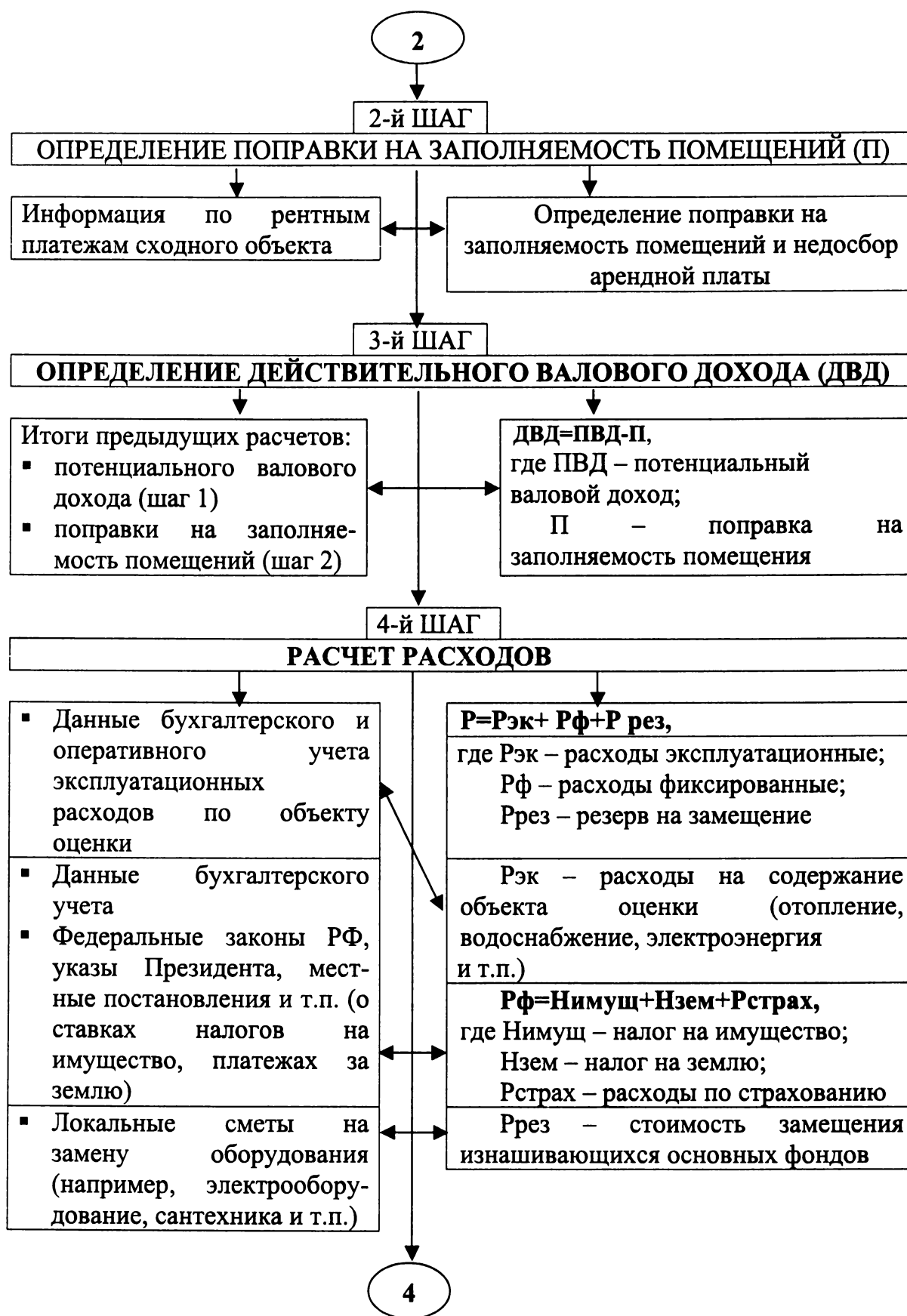


Рис. 2. Продолжение

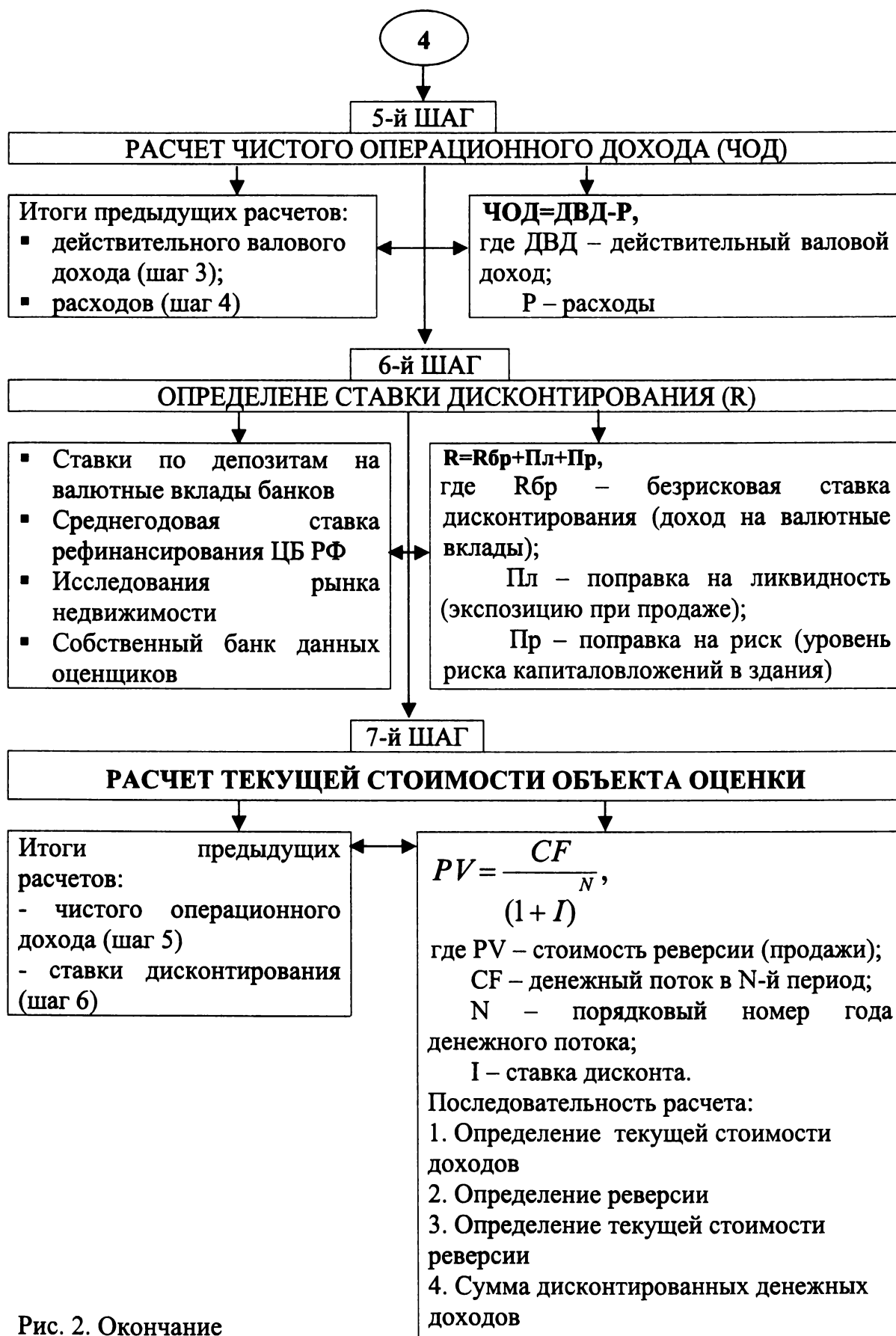


Рис. 2. Окончание

Метод прямого сравнительного анализа продаж базируется на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. Производится анализ фактических сделок купли-продажи объектов недвижимости и сравнения объектов, по которым эти сделки проводились, с оцениваемым объектом недвижимости. В связи с отсутствием достоверной информации о продажах аналогичных сопоставимых объектов недвижимости в данном регионе нами метод сравнительного анализа продаж не использовался.

В качестве объекта оценки принято административное трехэтажное кирпичное здание, построенное в 1985 году, общей площадью 1676,4 м², находящееся в Свердловской области. Оцениваемое здание по конструктивному решению и инженерному обеспечению соответствует своему назначению. Характеристика местоположения объекта недвижимости дана в табл. 1.

Таблица 1

Характеристика местоположения объекта недвижимости

Местоположение	Город
1	2
Тип застройки окружения	Уличная, плотная с разрывами; отдельно стоящие здания
Качество застройки и состояния	Малозэтажная, удовлетворительное
Полнота застройки	Свыше 28%
Состояние окружающей среды:	
<ul style="list-style-type: none"> запыленность и загазованность воздуха 	Основные ингредиенты загрязнения атмосферного воздуха в норме (в пределах ПДК)
<ul style="list-style-type: none"> загрязненность водоемов уровень шума интенсивность движения транспорта заболеваемость 	Нет данных В зависимости от расположения объекта (в пределах ПДК) Среднее Заболевание органов дыхания, кожи
Благоустройство территории:	
<ul style="list-style-type: none"> озеленение 	Соответствует норме
<ul style="list-style-type: none"> уличное освещение 	Соответствует норме
<ul style="list-style-type: none"> подъездные пути, автостоянки 	Имеются
Транспортная доступность	
<ul style="list-style-type: none"> виды транспорта временные интервалы расстояние до ближайшей остановки 	Автобус Интервал движения – 10 минут 250 метров

Окончание табл. 1

1	2
Удаленность:	
• от медицинских учреждений	150 метров
• от школ и детских садов	300 метров
• от объектов культуры (кинотеатр)	15 000 метров
Удаленность от главных автомагистралей	300 метров
Удаленность от железнодорожных вокзалов, станций	1 200 метров

Итоговая стоимость административного здания определяется как сумма стоимостей, определенных на основе вышеуказанных методов оценки, умноженных на соответствующие экспертные весовые коэффициенты (табл. 2).

Таблица 2

Расчет итоговой стоимости объекта оценки

№ п/п	Метод оценки	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
1	Затратный	3 297 728	0,60	1 978 637
2	Доходный	3 266 000	0,40	1 306 400
Итого				3 285 037

На основе фактов, предположений и примененных методик оценки была рассчитана рыночная стоимость административного здания, которая по состоянию на дату оценки составляла три миллиона двести восемьдесят пять тысяч тридцать семь рублей. Результаты оценки стоимости объекта недвижимости могут быть использованы не только для продажи здания, но и для решения вопросов о сдаче его в аренду, ипотечного кредитования, переоценки основных фондов, страхования объекта.

Доможирова Н.Н.
Титкова Е.А.

УПРАВЛЕНИЕ РАЗВИТИЕМ ПРЕДПРИЯТИЯ

Переход экономики России к рыночным отношениям требует создания и совершенствования качественно новой системы экономического образования. Руководителям всех рангов и предпринимателям нужны знания рынка, связанные с пониманием его функционирования, инфраструктуры, политики инвестиций, методов государственного регулирования и т.д. От эффективности