Отчет по учебной практике

Основы оценки недвижимости

Выполнила:

Желнова Ирина

Введение

недвижимость оценка риэлтерский экономический

Преддипломная практика выполнена в обществе с ограниченной ответственностью «БизнесОценка», созданное в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» и другими действующими нормативными актами Российской Федерации. Сокращенное фирменное наименование общества: ООО «БизнесОценка». Местонахождение общества: 125195, г. Москва, Ленинградское шоссе., д. 59, помещение 335. Период прохождения дипломной практики с 26 марта по 3 мая 2015г.

Общество является юридическим лицом по российскому праву: имеет в собственности обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Общество может иметь гражданские права и нести гражданские обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных федеральными законами, если это не противоречит предмету деятельности общества. Бщество имеет груглую печать со своим наименованием, имеет фирменные бланки, эмблему. Общество является самостоятельной хозяйственной единицей, действующей н основании полного хозяйственного расчета, самофинансирования и окупаемости.

Целью преддипломной практики являются следующие задачи:

Закрепить теоретические знания, полученные по дисциплинам специальности «Финансы и кредит» ;

Приобрести необходимые навыки самостоятельной работы по составлению отчётов об определении рыночной стоимостей недвижимого имущества;

Получить практические навыки экономиста;

Обеспечить сбор и обработку необходимого статистического материала для выполнения дипломной работы.

Задачами преддипломной практики является:

∙ Ознакомление с организационной структурой, функциями управления на уровне предприятия (организации);

∙ Изучение содержания экономической работы на предприятии;

∙ Подбор необходимых материалов для написания отчета о прохождении практики, в которой должен найти отражение опыт функционирования данной организации.

В ходе преддипломной практики мною были получены следующие задания от руководителя практики:

▪ Подбор аналогов для проведения оценки объектов оценки;

▪ Поиск и оформление обзоров макроэкономических тенденций и показателей;

▪ Поиск и оформление обзоров отрасли или рынка объектов оценки;

▪ Помощь в проведении расчетов рыночной стоимости объектов оценки;

▪ Помощь в оформлении отчета;

▪ Подготовка отчета к выпуску;

▪ Брошюровка и выпуск отчета заказчику.

На производственной практике в мои функции входил полный спектр обязанностей, связанных с подготовительными работами, связанными с проведением процедуры оценки до полного впуска отчета об оценке.

 Описание компании ООО «БизнесОценка»

1.1 Описание компании

Компания ООО "БизнесОценка" была зарегистрирована в 2001 году. До вступления в силу поправок от 01 января 2008 года в законодательство оценочной деятельности об отмене лицензирования ООО "БизнесОценка" обладало Лицензией на осуществление оценочной деятельности Министерства имущественных отношений №003607 от 08 февраля 2002 года.

ООО «БизнесОценка» является коммерческой организацией, преследующей в качестве своей предпринимательской деятельности извлечение прибыли.

Основным предметом деятельности Общества являются:

∙ Проведение работ по оценке стоимости различного имущества, в том числе:

o Оценка стоимости права собственности, иных вещных прав, обязтельств (долгов), работ и услуг в отношении недвижимного имущества;

o Определение рыночной стоимости нового незавершенного строительства объектов промышленного и гражданского назначения;

o Определение величины рыночной стоимости недвижимости при хозяйственных операциях (сдача в аренду, кредитование под залог и т.д.)

o Оценка стоимости права собственности, иных вещных прав,обязательств (долгов) и работ/услуг в отношении движимого имущества, а также подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов;

o Оценка стоимости права собственности, иных вещных прав, обязательств (долгов) и работ/услуг в отношении интеллектуальной собственности и нематериальных активов, а также конфиденциальной информации, имеющей коммерческую ценность.

o Оценка стоимости права собственности, иных вещных прав, обязательств (долгов) и работ/услуг в отношении ценных бумаг, паев, долей (вкладов) в уставный (складочных) капиталах), а также предприятий как имущественных комплексов (бизнеса) и других активов;

o Определение стоимости активов при приватизации, слиянии, реструктуризации других видов реорганизации обществ различных форм собственности;

o Оценка инвестиционных проектов и их сопровождение;

o Оценка активов компаний для трансформации отчетности по международным стандартам.

∙ Оказание консультационных услуг, в том числе по вопросам оптимизации структуры финансирования, оценки рисков и стоимости привлекаемого капитала; оздоровлению финансов и реструктуризации задолженности;

∙ Экономическая и юридическая экспертиза инвестиционных соглашений;

∙ Подготовка сделок по слиянию и поглощению предприятий всех форм собственности

∙ Подготовка информационных меморандумов для потенциальных инвесторов

∙ Оказание услуг в области реструктуризации предприятий и реорганизации структуры управления

∙ Инвестиционное консультирование, разработка инвестиционной политики промышленных компаний

∙ Проведение фундаментальных, прикладных, научных, научно-исследовательских, социально-экономических исследований, в том числе рынка недвижимости и иных вопросов недвижимости, а также их внедрение

∙ Проведение работ по адаптации и распространению на внутреннем рынке иностранной экономической, научно-технической, рекламной и другой коммерческой информации, а также российской информации на зарубежных рынках

∙ Создание и коммерческая эксплуатация информационных банков и баз данных

∙ Оказание маркетинговых услуг и оказание услуг комиссии, поручения, представительства отечественным и иностранным юридическим и физическим лицам

∙ Организация и проведение выставок, галерей, конкурсов, симпозиумов, конференций, программ, выставок-продаж, в том числе по вопросам оценочной деятельности

∙ Подготовка и издание методических пособий обзоров, справочников, создание программ проектов, аудио- и видео- материалов для обеспечения деятельности общества в области оценки и консалтинга

∙ Содействие государственным учреждениям в разработке новых образовательных программ для подготовки профессиональных оценщиков

∙ Приобретение, владение, эксплуатация, найм и сдача в аренду, строительство, ремонт, а равно и любой иной вид распоряжений объектам производственного, культурно-бытового и спортивного назначения, оборудованием и другими видами материальных ценностей в рамках действующего законодательства

Оценщики ООО "БизнесОценка" с большим опытом работы являются членами одной из ведущих саморегулируемых организаций оценщиков в РФ - Некоммерческого Партнерства "Сообщества специалистов-оценщиков "СМАОс". Дополнительно ООО "БизнесОценка" как юридическое лицо - исполнитель работ по оценке - является членом Некоммерческого Партнерства "Сообщества оценочных компаний "СМАО".

Выполняя отчеты, наши оценщики строго придерживаются выполнения требований следующих законов и нормативных актов:

Федеральный закон "Об оценочной деятельности в российской федерации";

Федеральный стандарт оценки №1(ФСО №1) "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки";

Федеральный стандарт оценки №2(ФСО N 2)"Цель оценки и виды стоимости";

Федеральный стандарт оценки №3(ФСО №3) "Требования к отчету об оценке".

Принципы ООО «БизнесОценка»:

Профессионализм

Независимость проведения оценки

Индивидуальный подход к каждому клиенту

Кратчайшие сроки выполнения работ и составления отчетов об оценке

Анализ места компании на рынке

ООО «БизнесОценка» является небольшой компанией, состоящей из нескольких сотрудников. На данный момент компаний занимает одно из наименьших мест на рынке оценочных услуг. Отсутствие роста данной компании определяется большой конкуренцией среди оценочных организаций и трудностями выхода на данный рынок, в условиях отсутствия финансовой возможностей организации рекламы предприятия. Однако ООО «БизнесОценка» со сменой Генерального Директора, начала успешно внедряться на рынок, заниматься поиском и привлечением новых клиентов, заниматься пиаром и рекламой своей деятельности. В настоящий момент данная работа начала приносить свои плоды и в скором времени из-за большого объема поступивших работ, будут привлечены новые специалисты в области оценки для проведения оценочных работ. Среди новых проектов, поступивших в ООО «БизнесОценка» являются оценка бизнеса ОАО «Москапстрой», оценка 100% пакета акций ОАО «Росагролизинг», оценка имущественного фонда ОАО «Московское речное пароходство» и др.

2. Научно-исследовательская работа

Находясь на преддипломной практике в ООО «БизнесОценка», я была ознакомлена с основными видами деятельности организации и со следующими правилами:

\* уставом,

\* правилами делового общения,

\* формами служебного этикета,

\* служебной субординации,

\* внутренним трудовым распорядком организации,

\* сохранением конфиденциальности информации,

\* должностная инструкция помощника оценщика,

\* инструкцией по делопроизводству.

В рамках научно-исследовательской работы мною были просмотрены различные нормативные акты, учебники и специальная литература, касающаяся проведения оценки.

В данной главе отчета я представлю аналитический обзор, составленный для проведения оценки офиса г. Москвы, который будет представлен в выпускной дипломной работе во второй главе.

Обзор офисной недвижимости г. Москвы по итогам 2012 года

Предложение

Во 2-ом полугодии 2012 года общий объем введенных офисных площадей составил 200 тыс. кв.м., что уступает аналогичному показателю во втором полугодии 2011 года. Такая тенденция может быть обусловлена политикой пересмотра инвестконтрактов, а также посткризисными сложностями получения финансирования. Таким образом, на конец 4-го квартала 2012 года совокупный объем качественных офисных площадей составляет 13,8 млн.кв.м.

В течение второй половины 2012 года поглощение офисных площадей происходило на достаточно высоком уровне, что объясняется ростом спроса на аренду и покупку качественных помещений.

Однако, при сохраняющейся тенденции увеличения спроса на качественные офисные помещения, объем ввода новых офисов по-прежнему остается не невысоком уровне. Более того, на рынке сформировался спрос как на офисы в центральном деловом районе, так и на удаленные от центра районы, что на фоне изменения в градостроительной политике и вводом ограничений на новое строительство в пределах ТТК повлекло существенный рост цен в данной зоне.

В четвертом квартале 2012 г. в эксплуатацию были введены 7 бизнес-центров общей площадью 106 100 кв.м., больше половины объема которого является частью офисного комплекса SkyLight, оказавшимся единственным бизнес-центром класса А за весь II квартал.

Несмотря на понижательную тенденцию ввода в эксплуатацию новых офисных помещений, на первое полугодие 2013 г. запланировано введение крупных проектов общей площадью более 650 тыс. кв. м. Данный показатель превышает количество введенных офисных площадей за весь 2011 г., однако, учитывая сложившуюся в России практику смещения заявленных сроков готовности зданий, реальный объем ввода скорее всего окажется ниже запланированного.

Таблица 1. Некоторые проекты, заявленные к строительству в 1 полугодии 2012 г.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Компания | Бизнес центр | Местонахождение | Площадь |
| VTB Arena | МФК «Арена-парк» | м. Динамо | 152 000 кв.м. |
| BPS International | МФК «Старый город» | г. Химки | 50 000 кв.м. |
| Amtel Properities | БЦ «Орбита-2» | Кулакова, 20 | 40 000 кв.м. |
| Промсвязьнедвижимость | БЦ «Аэродром» | Ленинградский проспект, 37, корп.7 | 36 000 кв.м. |
| ГК «Ташир» | БЦ «CityPoint» | ММДЦ «Москва-Сити» | 27 000 кв.м. |
| Coalco, ВТБ | БЦ «Искра» | Ленинградский пр., 35 | 201 000 кв.м. |
| Renaissance Construction | н/д | ММДЦ «Москва-Сити» | 330 000 кв.м. |
| Внешэкономбанк | МФК ЦСКА | 3-я Песчаная, вл.2 | 176 000 кв.м. |
| MR Group | МФК | Береговой пр-д, вл.5 | 240 000 кв.м. |

Спрос

Во втором полугодии 2012 года сохранилась тенденция высокой активности арендаторов и покупателей на рынке офисной недвижимости - общий объем поглощения за данный период превысил 0,5 млн.кв.м.

Лидером в структуре спроса на аренду в зависимости от класса объекта в 1 полугодии 2012г. остается класс «В»: на помещения категории «В+» пришлось 39% заявок, на класс «В-» - 35%.

Диаграмма 1. Структура спроса на аренду офисных помещений по классу зданий

Что касается спроса на покупку в зависимости от класса, то во втором полугодии 2012 г. также доминировали заявки на покупку помещений класса «В+» (48%).

Диаграмма 2. Структура спроса на продажу офисных помещений по классу зданий

Наибольшим спросом во втором полугодии 2012 г. пользовались небольшие блоки: более 60% всех заявок пришлось на помещения площадью до 500 кв. м, что аналогично структуре аналогичного периода прошлого года.

Диаграмма 3. Структура спроса на аренду офисных помещений по метражу:

В сегменте купли-продажи наиболее популярными стали большие офисные блоки площадью от 1 500 кв.м. Данная тенденция близка к докризисной и свидетельствует о восстановлении рынка: спрос на покупку маленьких блоков снижается за счет существенного роста цен, покупку помещений могут позволить себе лишь крупные компании либо инвесторы.

Диаграмма 4. Структура спроса на покупку офисных помещений по метражу:

В целом во втором полугодии 2012 г. активность арендаторов и покупателей была достаточно высокой, что положительно отражается на развитии рынка. Данная тенденция будет стимулировать рост объемов ввода в перспективе.

В 2013 г. прогнозируется:

• Сохранение высокой активности участников рынка;

• Дальнейший рост активности в сегменте объектов на стадии строительства;

• Усиление тенденции децентрализации спроса;

• Сокращение доли иностранных инвесторов в общем объеме инвестиционного спроса.

Вакантные площади

В ходе исследования аналитических обзоров различных агентств недвижимости, были получены различные значения уровня загрузки офисных площадей.

По данным Colliers в среднем по Москве уровень вакантных помещений класса А снизился до 12,35% во IV квартале 2012 г., а доля свободных площадей в классе В сократилась до 7,57%.

По данным аналитического агентства Knight Frank ввиду низкого объема нового предложения и стабильного спроса доля вакантных площадей продолжила снижение во втором полугодии 2012 г. и составила 11,9% в классе А и 14,2% в классе B.

На основании аналитического обзора Blackwood к началу третьего квартала 2012 г. объем вакантного предложения офисов в классе «А» составил 9%, в классе «В» - 10%.

Аналитики агентства CBRE приводят следующие показатели: по итогам IV квартала общая доля свободных площадей составила 11%, в сегменте класса А - 13%, в сегменте класса В - 10%.

Обобщенная информация по вакантным площадям приведена в таблице ниже.

Таблица 2. Сводная таблица о вакантных площадях по классу зданий по данным аналитических агентств:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Класс помещений | Colliers | Knight Frank | Blackwood | CBRE |
| Класс А | 12,35% | 11,9% | 9% | 13% |
| Класс В | 7,57% | 14,2% | 10% | 10% |

Арендные ставки

Несмотря на снижение доли свободных площадей во втором полугодии 2012 г., наблюдается стабилизация ставок аренды на офисные помещения. Частично это связано с падением стоимости на нефть, которое по итогам IV квартала составило 24%. Рост арендных ставок составил ожидаемые 5-10% в зависимости от класса офиса и местонахождения. В дальнейшей перспективе тенденция роста ставок, обусловленная низкими объемами ввода качественных офисных площадей, по-прежнему будет актуальна.

По данным аналитического агентства Colliers в центральном деловом районе (ЦДР) увеличение ставок аренды наблюдалось только в классе В, где оно стимулировалось дефицитом свободных помещений. За второе полугодие арендные ставки в этом сегменте выросли на 7% и составили $680/кв. м/год. В бизнес-центрах класса А, расположенных в центральном деловом районе, средневзвешенные ставки аренды остались на уровне конца 2011 г. - $900/кв. м/год.

За пределами ЦДР по итогам IV квартала средневзвешенные арендные ставки в этом сегменте составили $700/кв. м/год. В офисных зданиях класса В за пределами ЦДР ставки аренды также стабилизировались и по итогам второго полугодия 2012 г. составили примерно $340/кв. м/год.

По мнению аналитиков Knight Frank средневзвешенные ставки аренды офисных площадей остаются стабильными на протяжении второй половины 2012 г. и начала 2013 г., сохраняясь на уровне 830 $/м2/год для класса А и 480 $/м2/ год для класса В соответственно. Средневзвешенные арендные ставки находятся в диапазоне $700-1300 за м2 в год в классе А и $350-700 за м2 в год в классе B.

На основании анализа коммерческой недвижимости, проведенного аналитическим агентством Blackwood, на конец 2-го полугодия 2012 г. ставки аренды на офисные помещения класса «А» варьировались от $650 до $1800 за кв. м в год, в классе «В+» диапазон ставок составил $450 -$1000 за кв. м в год. Ставки аренды офисных помещений класса «В-» варьировались от $380-$900за кв. м в год (все ставки без учета НДС и эксплуатационных расходов). На конец 1 полугодия 2012 г. средняя ставка аренды в классе «А» составляет $850, в классе «В+» $590, в классе «В-» -$420 за кв. м в год. Эксплуатационные расходы за исследуемый период составили $70-$200 за кв. м в год для помещений класса «А»; $60-$130 - для классов «В+», «B-».

По данным аналитиков CBRE в течение II полугодия 2012 года ставки аренды на офисные помещения оставались стабильными: средняя ставка в сегменте класса А прайм - $1 200 за кв. м. в год, в сегменте класса А - $750, в сегменте класса В - $450 (все ставки указаны без учета эксплуатационных расходов и НДС). Обобщенные данные по арендным ставкам по итогам первого полугодия 2012 года приведены ниже в таблице 3.

Таблица 3. Сводная таблица об арендных ставках офисных помещений по классу зданий по данным аналитических агентств:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Класс помещений | Colliers | Knight Frank | Blackwood | CBRE |
| Класс А (средняя/диапазон) | 900$ (в пределах ЦДР) 700$ (за пределами ЦДР) 700-900$ | 830$ 700-1300$ | 850$ 650-1800$ | 750$ |
| Класс В (средняя/диапазон) | 680$ (в пределах ЦДР) 340$(за пределами ЦДР)340-680$ | 480$ 350-700$ | 500$ B+: 450-1000$ B-: 380-900$ | 450$ |

Что касается сегмента купли-продажи, то диапазон цен обусловлен качеством офисных помещений: для офисов класса «А» цена варьируется от $6 600 до $19 000 за кв. м, класса «В+»/«B-» - $4 000-$10 000 за кв. м (по данным агентства Blackwood).

Прогноз

В 2013г. к вводу в эксплуатацию ожидается примерно 560 000 кв. м качественных офисных помещений. Почти половину этих площадей составляет класс А. Только 30% заявленных к вводу в 2013 г. помещений находятся в ЦДР. Таким образом, к середине 2013 г. общий объем офисной недвижимости в Москве достигнет 14,35 млн. кв. м.

Высокая активность арендаторов на фоне низких объемов ввода офисных площадей может стать катализатором роста арендных ставок в первую очередь для премиального сегмента. Однако для офисного рынка в целом ставки аренды, вероятнее всего, останутся стабильными как минимум до середины года.

Основные макроэкономические показатели

В феврале текущего года положительный годовой рост экономики, наблюдаемый с ноября 2009 г. практически полностью иссяк. По отношению к февралю 2012 года ВВП увеличился только на 0,1%, против роста на 1,6% в январе. Определенное влияние на замедление годового роста большинства макропоказателей оказал високосный февраль 2012 г., но при этом месячная динамика в феврале также оказалась достаточно низкой. Второй месяц подряд наблюдается снижение экономической динамики по отношению к предыдущему месяцу. По оценке Минэкономразвития России, ВВП в феврале снизился по сравнению с январем на 0,1% с исключением сезонного фактора (в январе 2013 г. снижение составляло 0,3 процента). За этим снижением стояла отрицательная (с исключением фактора сезонности) динамика производства и распределения электроэнергии, газа и воды, обрабатывающих производств, строительства, торговли и платных услуг населению. Ускорилось падение экспорта, прежде всего, в результате снижения вывоза газа. При этом в феврале сохранился положительный рост инвестиционный активности и возобновился рост в добыче полезных ископаемых.

По промышленности в целом с исключением сезонной и календарной составляющих падение производства продолжается второй месяц подряд. После снижения выпуска в январе на 1,6%, в феврале падение замедлилось до -0,1 процента.

В добыче полезных ископаемых после продолжительного спада, длившегося с октября 2012 г., в феврале наблюдался рост добычи на 1,0 процента. На динамику производства и распределения электроэнергии, газа и воды существенное влияние оказала достаточно теплая погода в феврале на территории России, что привело к снижению выпуска на 2,3 процента.

В обрабатывающих производствах падение продолжается третий месяц подряд (декабрь - -0,2%, январь - -1,3%, февраль - -0,3 процента).

Падение отмечается в потребительских отраслях (производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, в текстильном и швейном производстве, производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви), в отраслях лесного комплекса (обработке древесины и производстве изделий из дерева, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности), а также в производстве кокса и нефтепродуктов. В машиностроении стабилизировалось производство машин и оборудования, спад отмечен в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования и в производстве транспортных средств и оборудования. При этом в феврале продолжился рост (с исключением фактора сезонности) в химическом производстве, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; стабилизировалось производство резиновых и пластмассовых изделий.

Инвестиции в основной капитал с исключением сезонного и календарного факторов, по оценке Минэкономразвития России, в феврале увеличились на 1,0% после прироста на 0,3% в январе текущего года.

Сезонноочищенная динамика по виду деятельности «Строительство» в феврале стала отрицательной - по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 0,6% против прироста на 0,1% в январе.

Снижение оборота розничной торговли, по оценке Минэкономразвития России, в феврале замедлилось до -0,6% с исключением фактора сезонности против -1,5% в январе. Спрос на платные услуги населению, упал на 0,2% после роста на 1,1% в январе 2013 года.

Реальные располагаемые доходы населения после снижения в январе (на 2,5%) в феврале вновь выросли, по оценке Минэкономразвития России, на 2,6 процента. Реальная заработная плата с исключением сезонности составила 0,5% против снижения на 0,7% в январе.

Уровень безработицы в феврале после январского роста до 6,0% вновь снизился и составил 5,8%, при этом эти изменения полностью объясняются сезонностью, а с поправкой на сезонный фактор сохраняется на уровне января - 5,3 процента.

Экспорт товаров в феврале 2013 г., по оценке, составил 40,0 млрд. долларов США (88,6% к февралю 2012 г. и 102,5% к январю 2013 года).

Импорт товаров в феврале текущего года, по оценке, составил 26,3 млрд. долларов США (105,4% к февралю 2012 г. и 123,3% к январю 2013 года).

Положительное сальдо торгового баланса в феврале 2013 г., по оценке, уменьшилось по сравнению с февралем прошлого года, на 32,2% и составило 13,7 млрд. долларов США.

В феврале 2013 г. инфляция замедлилась до 0,6% против 1,0% в январе (в феврале 2012 г. - 0,4%), с начала года она составила 1,5% (в январе-феврале 2012года - 0,9 процента). По сравнению с февралем 2012 г. она составила 7,3%, ускорившись с 7,1% в январе 2013 года.

Таблица 4. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2012 | 2013 |
|  | февраль | январь-февраль | январь | февраль | январь-февраль |
| ВВП1) | 105,6 | 105,4 | 101,6 | 100,1 | 100,9 |
| Индекс потребительских цен, на конец периода2) | 100,4 | 100,9 | 101,0 | 100,6 | 101,5 |
| Индекс промышленного производства 3) | 106,5 | 104,9 | 99,2 | 97,9 | 98,5 |
| Обрабатывающие производства4) | 106,3 | 105,6 | 99,7 | 99,9 | 99,8 |
| Индекс производства продукции сельского хозяйства | 103,9 | 103,2 | 102,5 | 102,4 | 102,4 |
| Инвестиции в основной капитал | 116,3 | 116,4 | 101,1 | 100,35) | 100,65) |
| Объемы работ по виду деятельности «Строительство» | 104,6 | 106,5 | 101,4 | 100,3 | 100,8 |
| Ввод в действие жилых домов | 105,0 | 113,1 | 114,7 | 104,8 | 110,0 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения6) | 101,9 | 101,3 | 100,7 | 105,7 | 103,5 |
| Реальная заработная плата | 112,1 | 111,2 | 105,4 | 105,05) | 105,25) |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб. | 24036 | 23891 | 26840 | 271105) | 269755) |
| Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода) | 6,2 |  | 6,0 | 5,8 |  |
| Оборот розничной торговли | 107,9 | 107,7 | 103,5 | 102,5 | 103,0 |
| Объем платных услуг населению | 106,5 | 105,1 | 105,68) | 102,1 | 103,8 |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США | 45,2 | 84,9 | 39,0 | 40,07) | 79,07) |
| Импорт товаров, млрд. долл. США | 24,9 | 44,3 | 21,3 | 26,37) | 47,67) |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель | 118,9 | 114,4 | 111,8 | 114,4 | 113,1 |

1 Оценка Минэкономразвития России.

2 Январь и февраль - в % к предыдущему месяцу, январь-февраль - в % к декабрю предыдущего года.

3 Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

4 С учетом поправки на неформальную деятельность.

5 Оценка Росстата.

6 Предварительные данные.

7 Оценка.

8 Данные изменены за счет уточнения респондентами представленных данных зв январь в отчете за февраль.

В годовом выражении к февралю прошлого года прирост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, замедлился до 0,1% против 1,6% в январе. Отрицательное влияние на общеэкономическую динамику в феврале 2013 г. по сравнению с январем оказало снижение промышленного производства, связанного с существенным спадом в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды, а также снижением добычи полезных ископаемых и обрабатывающих производств.

Другим существенным фактором замедления роста стала более низкая по сравнению с январем годовая динамика строительства, розничной торговли, платных услуг населению, а также замедление инвестиционной активности.

По оценке Минэкономразвития России, за период с начала года ВВП вырос на 0,9 процента.

Заключение

Преддипломная производственная практика студентов является обязательным компонентом учебного плана, основной частью подготовки высококвалифицированных специалистов. Ее цель - закрепить теоретические знания по специальным дисциплинам, привить практические навыки работы, собрать практический материал для дальнейшего исследования и написания дипломной работы. Во время ее прохождения будущий специалист применяет полученные в процессе обучения знания, умения и навыки на практике. За период практики я изучила все вопросы по темам, предусмотренным программой практики. Ознакомилась с нормативно-правовой базой регулирования учета по изучаемым темам, составляла отчёт об оценке рыночной и ликвидационной стоимости недвижимости, анализировала рынок недвижимости, работала с юридической документацией. Я хорошо усвоила структуру предприятия, технологию производства, систему и правила составления отчётов об оценке.

За время практики я:

\* изучила особенности будущей профессии;

\* получила всестороннюю практическую подготовку для выполнения своих будущих профессиональных обязанностей;

\* приобрела опыт составления отчётов об оценке недвижимости;

\* получила навык общения с заказчиками;

\* приобрела практические навыки аналитической работы.

Библиография

1. Конституция Российской Федерации.

 Федеральный Закон "Об оценочной деятельности" № 135 от 29.07.1998г.;

 Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (ред. от 22.10.2010);

 Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (ред. от 22.10.2010);

 Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;

 Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

 Стандарты и правила оценочной Деятельности Некоммерческого партнерства "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО" от 19.10.2010 г.

 Приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 № 328 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

 Приказ Минэкономразвития РФ от 07.11.2011 № 628 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)».

 Международные стандарты оценки;

 Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002 г.

 Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное пособие. - М.: Дело, 1998.-384 с.;

 Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие.- М.: Русская Деловая Литература, 1998.-224 с.;

 Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: Дело, 1997.-480 с.;

 Технология работы с недвижимостью:1. Операции с объектами недвижимости / Под общ. ред. О. М. Толкачева. - М.: Издательский дом "Городская собственность", 1998.-264 с.

 Земельный участок: вопрос ответ / Под ред. Боголюбова С. А. 2-е изд., стер. -М.: Издательство "Юстицинформ", 2005.-352 с.;

 Государственные сметные нормативы. Укрупненные нормативы цены строительства. НЦС 81-02-02-2012. Административные здания. Утверждены приказом Министерства регионального развития РФ 30.12.2011 г, №643;

 Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(Р), "Правила оценки физического износа";

 Бейлезон Ю.В. Курс лекций "Основы оценки недвижимости";

 Информационно-аналитический бюллетень №58-74 Ко-Инвест;

 Информационно-аналитические бюллетени рынка недвижимости "RWAY" за 2009-2012 годы;

 Бюллетени "Оценочная деятельность" Сообщества специалистов оценщиков "СМАО".