

*Шаяхметова*

*Алина*

**Особенности оценки**

**незавершенного строительства**



# Оценка незавершенного строительства

- это определение действительной рыночной стоимости объекта незавершенного строительства, которая отражает строительную и рыночную ценовую ситуацию.



# Незавершенное строительство

A tall skyscraper under construction with a yellow crane against a blue sky. The building has a modern design with many windows. In the foreground, there are palm trees, a small building with a red sign, and a white van with 'GARDA' written on it.

*стоимость  
незаконченных  
строительством и  
несданных в  
эксплуатацию зданий и  
сооружений,  
смонтированного и  
находящегося в  
монтаже оборудования  
и др. затраты,  
оплаченные заказчиком,  
но не введенные в  
действие.*

# Факторы, влияющие на стоимость



## незавершенного строительства:

- степень завершенности строительства и величина затрат необходимых для полного завершения строительства;

- возможные варианты наиболее эффективного использования земельного участка, на котором расположен объект незавершенный строительством.



# Подходы в оценке стоимости незавершенного строительства

## Доходный подход

применяется при наличии у недостроенного объекта возможностей выступить в качестве доходной недвижимости.

- зданий и сооружений общественного назначения;
- жилые здания.

## Затратный подход

•здания и сооружения специализированного назначения, у которых возможности изменения функционального назначения практически отсутствуют из-за особенностей конструктивных решений.

- объекты, которые могут быть использованы для размещения в них различных типов производств.



## Задача №29

Известно, что оборотные активы предприятия составляют 200 000 на начало периода и 270 000 на конец, сумма активов 700 000, выручка 1300 000. Определите оборачиваемость оборотных активов, в днях.

Дано:

$$O_{\text{Анп}} = 200\ 000$$

$$O_{\text{Акп}} = 270\ 000$$

$$A = 700\ 000$$

$$B = 1300\ 000$$

Найти:

$$O_{\text{Бдн}} = ?$$

Решение:

1) Средняя за период величина оборотных активов:

$$O_{\text{Аср}} = (O_{\text{Анп}} + O_{\text{Акп}}) / 2 = (200\ 000 + 270\ 000) / 2 = 235\ 000;$$

2) Оборачиваемость, в размах:

$$\text{Образ} = B / O_{\text{Аср}} = 1300\ 000 / 235\ 000 = 5,53 \text{ раз};$$

3) Оборачиваемость, в днях:

$$O_{\text{Бдн}} = 360 / \text{Образ} = 360 / 5,53 = 65 \text{ дней.}$$