

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего  
образования  
«Тольяттинский государственный университет»

Институт финансов, экономики и управления  
(наименование института полностью)

---

Департамент бакалавриата (экономических и управленческих программ)  
(наименование)

38.03.01 Экономика

(код и наименование направления подготовки, специальности)

---

Финансы и кредит

(направленность (профиль)/специализация)

---

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему Оценка стоимости производственной недвижимости

Студент

И.И. Халилуллова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. экон. наук, О.А. Филиппова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2020

## Аннотация

Тема работы: Оценка стоимости производственной недвижимости.

Представленная бакалаврская работа включает 49 страниц, которые включают в себя 13 таблиц и 12 рисунков. При написании данной работы использовалось 20 источников.

Ключевые слова: недвижимость, производственная недвижимость, способы оценки стоимости производственной недвижимости, сравнительный подход, доходный подход, затратный подход.

Предметом бакалаврской работы являются методы оценки стоимости производственной недвижимости.

Объектом исследования рыночная стоимость оцениваемой производственной недвижимости для ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС».

Данная работа состоит из трех глав, введения, заключения, списка использованной литературы и приложения.

Во введении обосновывается актуальность выбранной темы, формулируется цель и задачи исследования, указывается объект и предмет исследования. Первая глава посвящена исследованию теоретические основ оценки недвижимого имущества. Во второй главе дана технико-экономическая характеристика недвижимости ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС», проведен анализ рынка коммерческой недвижимости г. Тольятти. В третьей главе представлены расчеты рыночной стоимости недвижимости ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС», рекомендации к усовершенствованию сравнительного подхода к оценке производственной недвижимости.

## **Abstract**

The topic of the qualified work is «Valuation of industrial real estate».

The aim of this work is to consider the theoretical aspects of commercial real estate estimating. The tasks are the following: to study the methodology of the analysis of the properties market; to find the most effective methods of the evaluation; to increase efficiency while using the estimating methods.

The object of the graduation work is Public Joint-Stock Corporation «HI-LEX RUS».

The subject of the graduation work is the implementation of different evaluating methods with the aim.

This work consists of an introduction, three chapters, a conclusion, references, and an application. In the introduction, we substantiate the relevance of the chosen topic, formulate the aim and the objectives of the study, and indicate the object and subject of the research.

In the introduction, we substantiate the relevance of the chosen topic, formulate the aim and the objectives of the study, and indicate the object and subject of the research. The first chapter is devoted to the study of the theoretical basis. The second chapter gives the technical and economic characteristics of the real estate of HI-LEX RUS, analyses the land market in Togliatti. The third chapter is devoted to calculates the value of the real estate of HI-LEX RUS and solving the problems of real estate estimate activities. The conclusion contains the main summaries and a proposal to improve the effectiveness of real estate estimate activities.

## Содержание

Введение.....	5
1 Теоретико-методологические принципы изучения стоимости недвижимости.....	7
1.1 Теория изучения оценки недвижимого имущества.....	7
1.2 Правовые аспекты оценки недвижимости .....	10
1.3 Обзор методологических подходов расчета стоимости .....	16
2 Практика оценки стоимости производственной недвижимости на примере ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС».....	25
2.1 Экономически-производственная характеристика ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС» .....	25
2.2 Анализ рыночной политики и стоимости производственной недвижимости.....	30
2.3 Описание объекта недвижимого имущества ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС» .....	36
3 Рекомендации по усовершенствованию деятельности ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС» .....	41
3.1 Определение стоимости производственной недвижимости ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС».....	41
3.2 Заключение по оценке стоимости коммерческой недвижимости для ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС» .....	45
3.3 Рекомендации к усовершенствованию сравнительного подхода к оценке производственной недвижимости .....	46
Заключение .....	49
Список используемой литературы .....	50
Приложение А. Финансовая отчетность ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС» за 2016-2018 гг.....	52
Приложение Б. Промышленное здание ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС» .....	53
Приложение В. Расположение г. Тольятти.....	54
Приложение Г. Карта г.Тольятти .....	55

## Введение

Тема выпускной квалификационной работы «Оценка стоимости производственной недвижимости», во время нестабильной экономики страны, является как никогда соответствующей. В современном мире компаниям приходится бороться с периодически появляющимися рисками, оставаясь конкурентно способными. За прошедшие четверть века методы и модели ведения экономической деятельности, экономические институты и даже финансовый рынок в корни изменились. Волатильность рынка недвижимости за последние годы, резко возросла именно из-за этого в особенности необходимо эффективная оценка стоимости производственной недвижимости. Тем самым выбранная тема для проведения исследований и написания работы представляется актуальной.

Основной целью выпускной квалификационной работы является непосредственно оценка производственной недвижимости

Так как темой данной работы не указана конкретная модель для определения стоимости целедостижение включает в себя раскрытие понятия и теоретических аспектов понимания оценки недвижимости.

Так же задачами выпускной квалификационной работы предоставляются следующие:

1. Обзор методов определения и оценки стоимости недвижимости;
2. Анализ оценки стоимости на основе более подходящей модели;
3. Обоснование и демонстрация, использования выбранной модели для определения настоящей стоимости производственной недвижимости.

Объектом исследования выступает японское предприятие, ведущее свою первостепенную деятельность на территории Российской Федерации общество с ограниченной ответственность «ХАЙ-ЛЕКС РУС» (далее в работе ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС»). Предметом исследования является

экономические и прочие показатели, отражающие стоимость недвижимости предприятия.

В процессе написания работы исследовались различные источники, такие как:

1. Основные и периодические издания зарубежных, а также российских авторов;
2. Законодательно-нормативные акты;
3. Бухгалтерская (экономическая) отчетность;
4. Сведения с веб-сайта предприятия.

Написание дипломной работы состоит из нескольких частей: введение, первый раздел, второй раздел, третий раздел, заключение и список используемой литературы.

В первом разделе настоящей работы раскрываются теоретико-методологические понятия и исследования методов оценки стоимости производственной недвижимости.

Во втором разделе данной работы предоставляется экономическо-хозяйственная характеристика ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС», а также проведена оценка стоимости недвижимости данного предприятия на основе выбранной методике оценивания объекта изучения.

В третьем разделе написанной работы предоставлены обобщающие данные по заключению выполненного исследования, что позволяет сформировать некие предложения по повышению стоимости недвижимого имущества.

# **1 Теоретико-методологические принципы изучения стоимости недвижимости**

## **1.1 Теория изучения оценки недвижимого имущества**

В России оценочная деятельность дала своё официальное начало в 1993 году. Хотя первые упоминания об оценках недвижимости зарождалось в 18-19 веках в Миланском герцогстве, далее охват кадастровой оценки распространился на Францию и Австрию, так город за городом оценивая крупную недвижимость в большинстве стран Западной Европы, дойдя до России в 93 году 19 века. Но заинтересованность к какой-либо оценке была не велика, поэтому оценочная деятельность дала обширное распространение только спустя сотню лет. Несомненно, объект оценки это и есть то самое некое имущество, представленное на рынке недвижимости. Теория изучения оценки недвижимого имущества начинается с самого определения понятия недвижимость. Для раскрытия данного понятия рассмотрим определения «недвижимости», что нам предписывает Гражданский Кодекс Российской Федерации по Статье 130: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.» [3]

Основные различия особенности понятий недвижимости и их составляющие отражает рисунок 1.



Рисунок 1- Понятия недвижимости как объекта оценки и в определении ГК РФ

Обобщая формулировки объяснения сути значения слова «недвижимость» можно выделить собственное определение. Недвижимость, оно же недвижимое имущество – это некое имущество в виде зданий, сооружений, цехов, строений, статично прикрепленных к какой-либо территории, а также свободный земельный участок. А производственная недвижимость – это недвижимость, соответствующая для осуществления производственной деятельности.

После того как мы выделили понятие недвижимости, можно приступать к непосредственной оценке объектов недвижимого имущества.

«Оценка — это 1) научно обоснованное мнение оценщика о стоимости оцениваемого объекта и 2) процесс определения стоимости объекта.» [2, с. 6]

«Предмет оценки — это различные виды вещных прав на собственность.

Объект оценки — это различные объекты гражданских прав, недвижимость, движимое имущество, предприятие, интеллектуальная собственность и пр.» [2, с. 7]

На практике, оценщики используют 2 группы видов стоимости. Конечно же данные определения так же можно вывести в блок-схему.

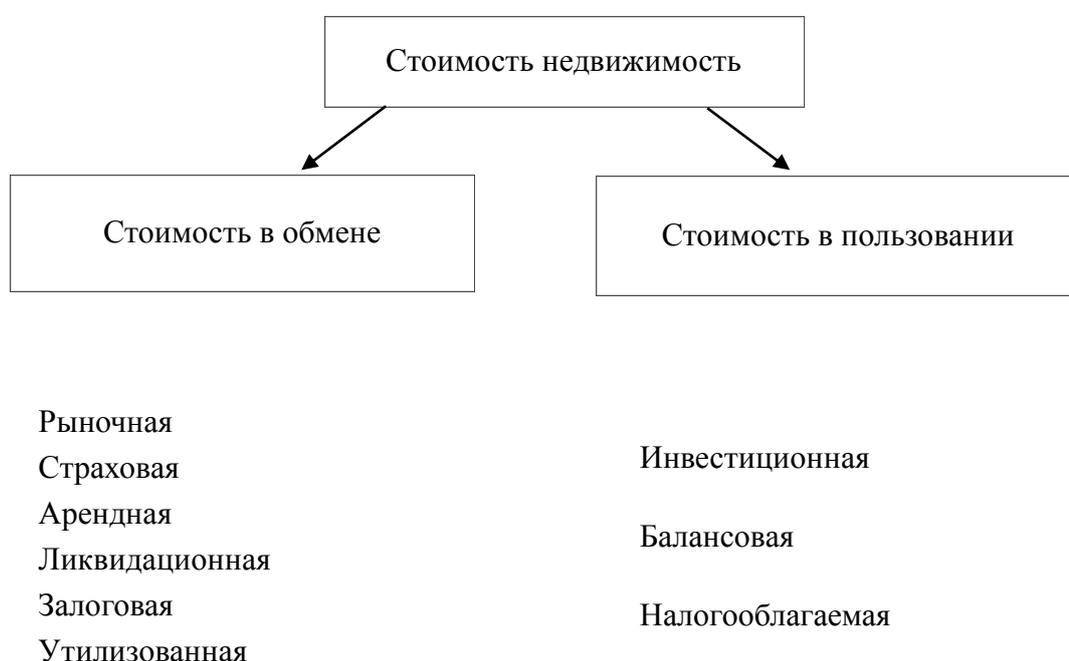


Рисунок 2 - Содержание стоимостей использования и обмена.

Группы могут разделяться в зависимости от непосредственных целей оценивания. Первая группа - стоимость в пользовании, как правило выражает потребительскую стоимость. Вторая группа - стоимость в обмене, при сделках купли-продажи (обмена на деньги) или же иного равноценного

обмена, в качестве залога (к примеру, при ипотечном кредитовании), при записи в активы на баланс предприятия и др.

## 1.2 Правовые аспекты оценки недвижимости

Несомненно, знание законов и правовых аспектов в любой деятельности, а в особенности при оценочной практике, является неотъемлемой частью. Оценка объектов недвижимого имущества начинается с ознакомления с правовыми нормами и законами Российской Федерации непосредственно об этой оценке. В целях основательного анализа разберемся в самых обширных правовых документах. За базу изучения возьмем Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ. Для подробного рассмотрения законов составим таблицу.

Таблица 1 – Закон об оценочной деятельности

№ Главы	Название	Статьи
1	2	3
1	Общие положения.	«Ст. 1. Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в РФ Ст. 2. Отношения, регулируемые настоящим федеральным законом Ст. 3. Понятие оценочной деятельности Ст. 4. Субъекты оценочной деятельности Ст. 5. Объекты оценки Ст. 6. Право Российской Федерации, субъектов РФ или муниципальных образований, физических и юридических лиц на образование и проведение оценки принадлежащих им объектов оценки Ст. 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объектов оценки Ст. 8. Обязательность проведения оценки объектов оценки» [4]

Продолжение таблицы 1

1	2	3
2	<p>Основания для осуществления оценочной деятельности и условия её осуществления.</p>	<p>«Ст. 9. Основания для проведения оценки объекта оценки            Ст. 10. Обязательные требования к договорам проведения оценки            Ст. 11. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки            Ст. 12. Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения            Ст. 13. Оспоримость сведений, содержащихся в отчете            Ст. 14. Права оценщика.            Ст. 15. Обязанности оценщика            Ст. 15.1. Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.            Ст. 16. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор            Ст. 16.1. Ответственность оценщика            Ст. 16.2. Эксперт саморегулируемой организации оценщиков            Ст. 17.1. Экспертиза отчета» [4]</p>
3	<p>Регулирование оценочной деятельности.</p>	<p>«Ст. 18. Регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков            Ст. 19. Функции уполномоченных органов            Ст. 20. Стандарты оценочной деятельности            Ст. 21. Профессиональное обучение оценщиков            Ст. 21.1. Единый квалификационный экзамен            Ст. 21.2. Квалификационный аттестат            Ст. 22. Саморегулируемые организации            Ст. 22.1. Функции саморегулируемой организации оценщиков            Ст. 22.2. Основные права и обязанности саморегулируемой организации оценщиков            Ст. 22.3. Раскрытие информации саморегулируемой организацией оценщиков            Ст. 23. Лицензирование оценочной деятельности            Ст. 24. Требования к осуществлению оценочной деятельности</p>

Продолжение таблицы 1

1	2	3
		<p>Ст. 24.1. Ведение саморегулируемой организацией оценщиков реестра членов саморегулируемой организации оценщиков</p> <p>Ст. 24.2. Органы саморегулируемой организации оценщиков</p> <p>Ст. 24.3. Порядок проведения саморегулируемой организацией оценщиков контроля за осуществлением оценочной деятельности</p> <p>Ст. 24.4. Порядок применения дисциплинарных взысканий в отношении членов саморегулируемой организации оценщиков</p> <p>Ст. 24.5. Надзор за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков</p> <p>Ст. 24.6. Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности</p> <p>Ст. 24.7. Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности</p> <p>Ст. 24.8. Компенсационный фонд саморегулируемой организации оценщиков</p> <p>Ст. 24.9. Условия и порядок размещения средств компенсационного фонда</p> <p>Ст. 24.10. Национальный совет по оценочной деятельности и иные объединения саморегулируемых организаций оценщиков» [4]</p>
3.1	Государственная кадастровая оценка	<p>«Ст. 24.11. Понятие государственной кадастровой оценки</p> <p>Ст. 24.12. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки</p> <p>Ст. 24.13. Формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке</p> <p>Ст. 24.14. Заключение договора страхования ответственности за причинение ущерба</p> <p>Ст. 24.15. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости</p>

Продолжение таблицы 1

1	2	3
		<p>Ст. 24.16. Экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости</p> <p>Ст. 24.17. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости</p> <p>Ст. 24.18. Опубликование утвержденных результатов определения кадастровой стоимости</p> <p>Ст. 24.19. Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости</p> <p>Ст. 24.20. Внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости</p> <p>Ст. 24.21. Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик</p> <p>Ст. 24.22. Фонд данных государственной кадастровой оценки» [4]</p>
4	Заключительные положения	<p>«Ст. 25. Вступление в силу настоящего федерального закона</p> <p>Ст. 26. Приведение нормативных правовых актов в соответствие с настоящим федеральным законом» [4]</p>

Из таблицы 1 можно сделать следующие выводы:

В первой главе закона об оценочной деятельности говорится о том, что оценочная деятельность может осуществляться:

1. Следуя законам РФ;
2. В отношении объектов оценки любыми способами прописанными федеральными стандартами оценки;
3. Действуя в рамках письменного договора;
4. Только в денежном эквиваленте.

В этой же главе указываются случаи для проведения обязательного установления стоимости имущества, а это такие случаи как:

1. Сдача имущества в аренду;
2. При заключении брачного контракта или вступлении в действие о разделе имущества;
3. Страхование имущества или залог имущества под выдачу материальных средств;
4. Ипотечное кредитование;
5. Запись имущества в капитал предприятия и др.

Во второй главе настоящего закона предписывается, что оценка может быть осуществлена исходя из решения суда, также указываются права и обязанности оценщика и заказчика оценки, требования к физическому лицу (если таковой является заказчиком или держателем предмета оценки), требования к оформлению изложенных на бумаге документов, рамки соглашения и неотъемлемые условия договора осуществления оценочной деятельности, но кроме того право на экспертизу подлинности и справедливости отчета. В третьей главе установлены требования к уполномоченным лицам проверки оценщиков и система стандарта образования и надзора легитимных действий в их работе. В главе 3.1 полностью раскрывается суть понятия кадастровой оценки, правила, установление необходимости и порядок её проведения. Завершающим пунктом рассматриваемого закона является четвертая глава, которая представляет собой заключительное положение о вступлении в силу и приведении нормативно-правовых актов в соответствии с законодательством.

В данном федеральном законе предоставляется вся нужная информация для дальнейших действий как стороны оценки физических, юридических лиц или государственных и муниципальных объектов. Полностью доступно объясняется легитимность документов, требующихся от начала заключения договора до передачи денежных средств за оценку

имущества, а также полный перечень действий с правовой точки зрения для оспаривания результатов.

Однако, чтобы раскрыть тематику оценки именно недвижимости рассмотрим следующий правовой документ, а именно федеральный стандарт оценки (ФСО №7). Данный Федеральный стандарт утвержден приказом министерства экономического развития РФ 25.09.2014г. и состоит из 8-ми частей, которые включают в себя: общие положения; информацию о правовых аспектах настоящего Федерального стандарта; целенаправленность объектов оценки, требования, задания и подходы оценки; направления и структуру анализов рынка недвижимости и наиболее эффективного его использования; действия при согласовании результатов оценочной экспертизы, описание операций при возникших разногласиях и дополнительные сведения для различных вариаций событий.

Таким образом, можно выделить общие правила об оценке недвижимости:

1. оценщик первоначально заключает договор с заказчиком на оценку недвижимого имущества с точно прописанными заданиями на оценку;
2. стоимость недвижимости должна быть конструктивна и обоснована с точки зрения метода оценки;
3. предмет оценки должен находиться на реальном рынке недвижимости в открытом доступе;
4. результат оценки должен выражаться в реальной денежной величине;
5. по окончании оценочного анализа, должен быть предоставлен отчет об оценке.

### 1.3 Обзор методологических подходов расчета стоимости

Различные блага (предметы, вещи, имущество) создаются, продаются и приобретаются для удовлетворения определенных потребностей государства, юридических и физических лиц, а также для получения выгод от владения ими и использования. От возможности того или иного объекта собственности удовлетворять имеющиеся потребности и от преимуществ, которые принесет обладание этим объектом в дальнейшем, зависит его ценность, а, следовательно, и стоимость. Все операции и сделки с имуществом требуют знания стоимости объектов собственности. В рыночных условиях стоимость имущества не задается директивно, а зависит от факторов, тенденций и изменений в экономике и жизни общества в целом. Поэтому постоянно возникает необходимость определения стоимости объектов собственности [1, с. 56].

На сегодняшний день используют три основных метода для расчёта стоимости недвижимости. Конечные цифры, полученные разными методами расчета, могут кардинально отличаться друг от друга, но это совершенно не означает, что какой-либо метод может оказаться не правильным. Оценщик и даже заказчик оценки могут выбрать любой из разнообразия подходов оценивания недвижимости, в зависимости от целей оценки и специфики объекта оценки. Конечно же выбранный метод должен быть логически обоснован и приемлем в той или иной ситуации расчета стоимости. К примеру, сравнительный метод, где, опираясь на рыночную стоимость аналогичных объектов недвижимости, рассчитывают примерно возможную стоимость объекта оценки. Так же одним из ключевых методов является затратный метод, где стоимость определенного объекта недвижимости рассчитывается путём общей суммы затрат на возведение постройки. Не мало важным представляется доходный метод, при котором рассчитываются возможные будущие доходы от эксплуатации помещения или земельного

участка в период нескольких лет. Теперь рассмотрим каждый из методов более подробно.

Первым рассмотрим доходный подход оценки недвижимости. Как говорилось ранее доходный подход оценки недвижимости заключается в доходности недвижимости и привлекательности с точки зрения инвестирования для привлечения дохода в будущем. Оценка данным подходом основывается на принципе ожидания, предполагается, что цена недвижимости ориентируется величиной грядущих выгод её обладателя.

Необходимые для проведения определения стоимости этапы при применении заданного способа отображены на рисунке 3.



Рисунок 3 - этапы определения стоимости доходным подходом.

Несомненно, стоит учитывать подобранную методику вычисления данным подходом, этапы могут меняться в зависимости от подходящих формул расчета.

Данный подход имеет два различных метода для расчета:

1. Метод прямой капитализации. Данный метод применяется, если доходы меняются только в случае равномерного прироста дохода или, если доходы полностью стабильны. Расчеты выполняются на один промежуток времени.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_{\text{кап}} , \quad (1)$$

где  $C$  – стоимость объекта недвижимости;

$R_{\text{кап}}$  – коэффициент капитализации;

ЧОД – чистый операционный доход.

2. Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП). Используется при неравномерных потоках прибыли, при смоделированных данных их поступления в реальном долгосрочном прогнозе.

Для определения величины дохода методом ДДП выполняются следующие действия:

— определяется период прогноза (в среднем типичная величина пяти лет, но может быть, как меньше, так и больше, в зависимости от целей и условий расчета);

— прогнозируется величина доходов и расходов для каждого года прогнозирования.

Базовые формулы для расчета денежных потоков:

ДВД = ПВД – Потери от незанятости и при сборе арендной платы +

+ Прочие расходы  
(2)

ЧОД = ДВД – ОР – Предпринимательские расходы владельца  
недвижимости, связанные с недвижимостью

(3)

Денежный поток до уплаты налогов = ЧОД – Капиталовложения –  
Обслуживание кредита + Прирост кредитов

(4)

Денежный поток для недвижимости после уплаты налогов =  
= Денежный поток до уплаты налогов – Платежи по доходному  
налогу владельца недвижимости.

(5)

Расчет стоимости объекта недвижимости методом дисконтирования  
определяется по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{R}{(1+i)^n}, \quad (6)$$

где  $PV$  – текущая стоимость;

$C_t$  – денежный поток периода  $t$ ;

$i$  – ставка дисконтирования денежного потока периода  $t$ ;

$R$  – стоимость реверсии;

$n$  – длительность прогнозного периода, лет.

Исходя из этого, мы видим, что стоимость недвижимости,  
рассчитанная методом ДДП – это текущая сумма будущего

дисконтированного дохода и реверсии (остаточной стоимости по текущем измерениям).

Второй подход расчета стоимости, который мы будем рассматривать – это затратный подход. Чаще всего он применяется для оценки имущества в целях страхования или налогообложения, а стоимость незаконченного строительства наиболее точно можно определить только данным способ, для инвесторов это наиболее выгодный вариант при покупке новостроек, незавершенных зданий и сооружений. Оценка данным подходом подразумевает точный расчет затрат, затрагивая все детали на воспроизводство сооружений или зданий, с вычетом коэффициента износа на данный момент времени. Необходимые для проведения определения стоимости этапы при применении заданного способа выведены на рисунке 4.



Рисунок 4 – этапы оценки затратным способом.

Итак, на блок схеме 4 мы видим точное описание и последовательность выполнений расчетов от подготовительной части до конечного этапа вычислений со всеми особенностями данного способа. Для того чтобы более детально рассмотреть каждый из этапов со всевозможными параметрами настоящего метода рассмотрим следующую блок-схему.

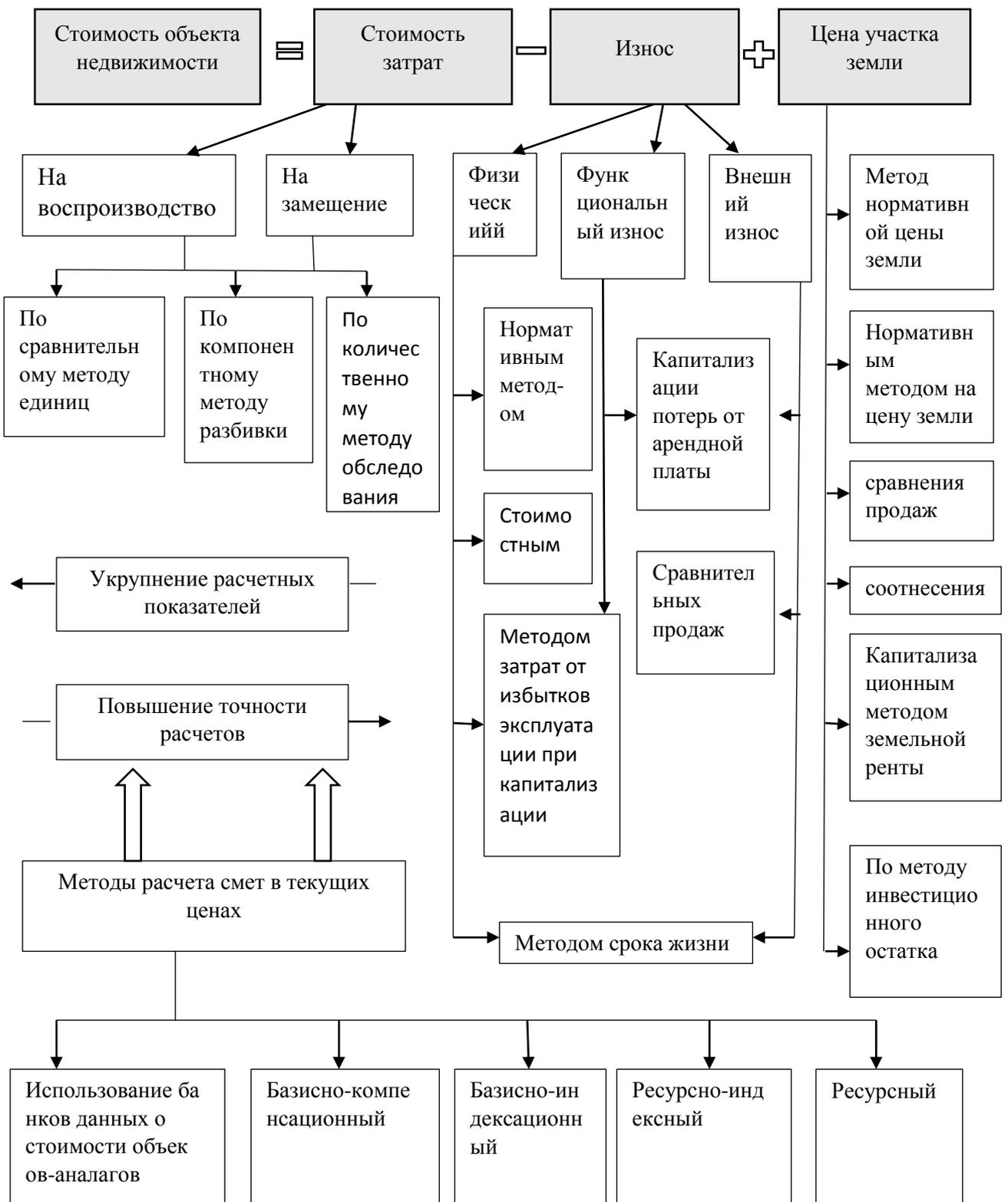


Рисунок 5 –расчёт стоимости затратным способом

Анализируя рисунок 5 можно сделать выводы, что каждый пункт этапа содержит уточняющие подпункты, а каждый подпункт можно рассчитать различными методами более подходящие в той или иной ситуации.

Формула расчёта стоимости замены (воспроизводства) способом разбивки по компонентам:

$$C_{зд} = \left[ \sum V_j \cdot C_j \right] \cdot K_n, \quad (7)$$

где  $C_{зд}$  – стоимость строительства здания в целом;

$V_j$  – объем  $j$  – го компонента;

$C_j$  – стоимость единицы объема;

$K_n$  – коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением для индентичного объекта.

Для приближенных (неточных) расчетов физического износа используют следующую формулу:

$$И = (XB : ФЖ) \cdot 100\% , \quad (8)$$

где  $И$  – износ %Я

$ФЖ$  – типичный срок физической жизни.

Далее изучению подлежит сравнительный подход, как и уточнялось ранее этот способ оценки основан на сравнении реальных продажах и предложениях рынка недвижимости. Данный способ используется при достаточно развитом рынке недвижимости по спектру вида оцениваемого объекта недвижимости, другими словами, нельзя брать за сравнения объектов недвижимости с разными целевыми назначениями, так как стоимость на данные объекты будет различаться и цены не смогут быть объективно сопоставлены. Опираясь на вышеозначенное выделены основные

этапы для точного вычисления расчета по методу сравнения продаж, которые описаны на рисунке 6.



Рисунок 6 – Этапы расчета сравнительным методом.

## 2 Практика оценки стоимости производственной недвижимости на примере ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС»

### 2.1 Экономически-производственная характеристика ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС»

Производственное предприятие ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС» находится в Самарской области прилегающей территории города Тольятти на территории особой экономической зоны. Юридический адрес: Самарская область, Ставропольский район, ул. 3-я Магистраль (Оэз Ппт Тер. ), строение 5/1 [5].

ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС» является одной из крупнейших заводов комплектующих для автомобилей различных марок. Данная компания производит экспорт автомобильных и прочих тросов в крупные автомобильные заводы, такие как АО «АвтоВАЗ», "ТОЙОТА ЦУСЕ КОРПОРЕЙШН", ООО «Тойота Мотор» и другие. Род деятельности по общероссийскому классификатору видов экономической деятельности приведен в таблице 2.

Таблица 2 – Род деятельности по ОКВЭД

Код	Вид
Основной	
27.32	Производство прочих проводов и кабелей для электронного и электрического оборудования.
Дополнительный	
27.90	Производство прочего электрического оборудования.
27.31	Производство электрического и электронного оборудования для автотранспортных средств.
29.32	Производство прочих комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств.
45.31.1	Торговля оптовая автомобильными деталями, узлами и принадлежностями, кроме деятельности агентов.

Продолжение таблицы 2

Код	Вид
45.32	Торговля розничная автомобильными деталями, узлами и принадлежностями
45.40.1	Торговля оптовая мотоциклами, их деталями, узлами и принадлежностями
45.40.2	Торговля розничная мотоциклами, их деталями, составными частями и принадлежностями в специализированных магазинах
45.40.3	Торговля розничная мотоциклами, их деталями, узлами и принадлежностями прочая
46.69.5	Торговля оптовая производственным электротехническим оборудованием, машинами, аппаратурой и материалами

В деятельности ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС» используют Конституцию РФ [6], положения Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 г. №14-ФЗ (ред. от 23.04.2018 г. №87-ФЗ) [7], Федерального закона «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 г. №2300-1 (ред. от 18.07.2019 г. №191-ФЗ) [8], Федерального закона «О техническом регулировании» от 27.12.2002 г. №184-ФЗ (ред. от 28.11.2018 г. №449-ФЗ) [9], а также:

- Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ с изменениями от 18.07.2019 г. №177-ФЗ, определяющего правовое положение торговой организации и ее деловой среды в процессе установления договорных отношений [10];
- Трудовой кодекс РФ от 30.12.2001 г. № 197-ФЗ с изменениями от 01.04.2019 г. №48-ФЗ, в котором отражены требования к установлению трудовых и социальных отношений [11];
- Налоговый кодекс РФ от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ с изменениями от 18.07.2019 г. №176-ФЗ для регулирования налоговых обязательств торговой организации ведения налогового учета [12].

Учредителями компании ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС» являются японская акционерная компания "ХАЙ-ЛЕКС КОРПОРЭЙШН" в количестве 90% и

японская акционерная компания "ТОЙОТА ЦУСЕ КОРПОРЕЙШН" соответственно в количестве 10 %.

Организационная структура управления ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС» отображена на блок-схеме в рисунке 7.

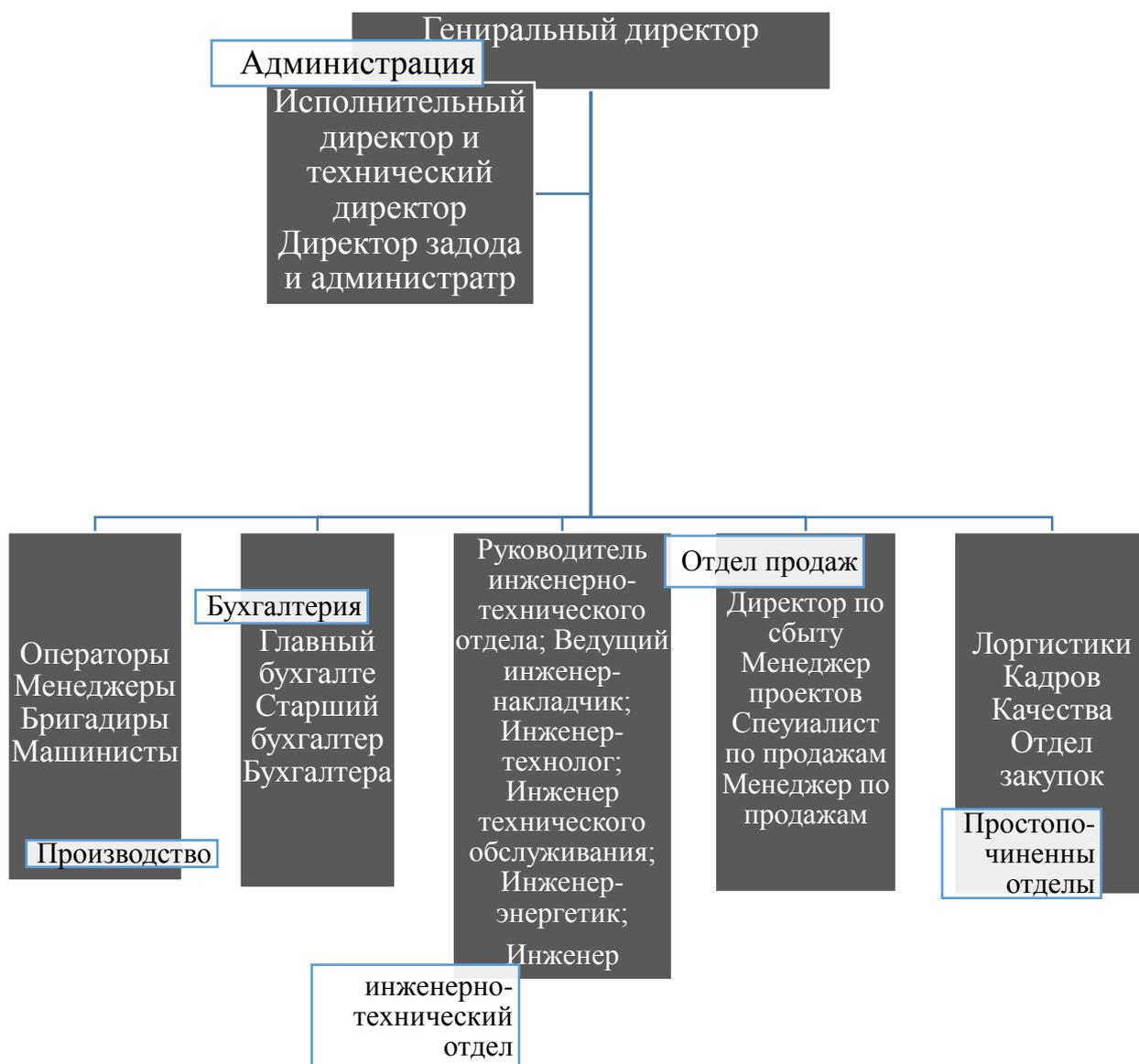


Рисунок 7 - структура управления ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС»

Как видно из рисунка 7, контроль и управление деятельностью торговой организации осуществляет генеральный директор Хиросе Тамио в его прямом подчинении находится вся администрация, а также и другие

отделы данного предприятия, в непосредственном подчинении администрации находится производство, бухгалтерия и отделы во главенстве которых стоят директора отделов, а именно отделы продаж, закупок, логистики, кадров.

Финансовая отчетность ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС» за 2016-2018 гг. приведена в приложении А. На основании финансовой отчетности ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС» (приложение А) выполним анализ основных технико-экономических показателей с помощью таблицы 3.

Таблица 3 – Анализ основных технико-экономических показателей ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС» за 2016-2018 гг.

Показатель	2016 г.	2017 г.	2018 г.	Абсолютное изменение 2018 г., +/-	
				к 2016 г.	к 2017 г.
1	2	3	4	5	6
1. Выручка от реализации, тыс. руб.	135 072	264 902	335 864	200792	70962
2. Себестоимость, тыс. руб.	165 394	264 344	325 602	160208	61258
3. Прибыль от реализации продукции, тыс. руб.	-80 697	-64 119	-78 946	1751	-14827
4. Чистая прибыль, тыс. руб.	-132 503	-69 719	-71 036	61467	-1317
5. Основные фонды предприятия	568 592	593 770	606 935	38343	13165
6. Оборотные фонды предприятия	367 639	280 743	227 421	-367639	-53322
7. Фондоотдача, руб./руб. (п.1/п.5)	0,24	0,45	0,55	0,31	0,1

Продолжение таблицы 3

1	2	3	4	5	6
8. Коэффициент оборачиваемости оборотных фондов, руб. руб. (п.1/п.6)	0,37	2,03	0,83	0,46	-1,2
9. Чистая рентабельность, % (п. 4/п.1)	-0,98	-0,26	-0,21	0,77	0,05

Как видно из таблицы 3, чистая прибыль ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС» за 2016-2018 гг. увеличилась на 61467 тыс. руб. На это повлиял рост выручки от реализации на 200792 тыс. руб., прибыли от реализации продукции на 1751 тыс. руб.

Учитывая темпы роста чистой прибыли и темпов роста выручки от реализации чистая рентабельность за 2016-2018 гг. выросла на 77%.

Увеличение суммы основных фондов предприятия на 38343 тыс. руб. и рост выручки от реализации позволили за 2016-2018 гг. увеличить фондоотдачу на 31%.

Несмотря на то, что сумма основных оборотных фондов торговой организации за 2016-2018 гг. снизилась на 367639 тыс. руб., рост выручки от реализации позволил увеличить оборачиваемость оборотных фондов на 46%.

За 2017-2018 гг. экономическая деятельность ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС» улучшилась, не смотря на убыточные показатели 2017г. на что указывает увеличение чистой прибыли в сравнении с 2016 г. на 61467 тыс. руб., выручки от реализации на 200792 тыс. руб.

Так же к экономическо-производственной характеристики предприятия относиться анализ его активов, в нашем случае главным критерием является производственная недвижимост. Для того чтобы дать подробную характеристику и оценку объекту недвижимости следует проанализировать рынок купли-продаж.

## **2.2 Анализ рыночной политики и стоимости производственной недвижимости**

Городской округ Тольятти считается промышленным. Развитая инфраструктура, удобство точек сбыта и разнообразие промышленных предприятий является неотъемлемой частью города с самого его основания. Хотя и рынок производственной недвижимости весьма узкая направленность, это не означает ограниченность выбора недвижимости разных целевых назначений, удаленности от города и подбор по площади помещений.

Определение цены недвижимости в определенной местности напрямую зависит от предложений купли-продажи. В особенности по значению инвестиционной привлекательности тех или иных объектов. Производственная недвижимость представляет собой часть коммерческой недвижимости. Таким образом рассмотрим весь предложенный тип.

Вся коммерческая недвижимость города Тольятти делится на несколько сегментов:

1. Складские помещения;
2. Магазины;
3. Отели;
4. Офисные помещения;
5. Общепит;
6. Производственная недвижимость.

Проведя анализ на основании сайта [domofond.ru](http://domofond.ru), можно составить наглядную схему структуры отрасли в долях. Содержание рисунка 8 подтверждает значительную долю коммерческих предложений производственной недвижимости.

Ценовая политика основывается не только на спросе и предложениях на рынке недвижимости, также на формирование уравновешенной рыночной цены влияет общая площадь объекта.

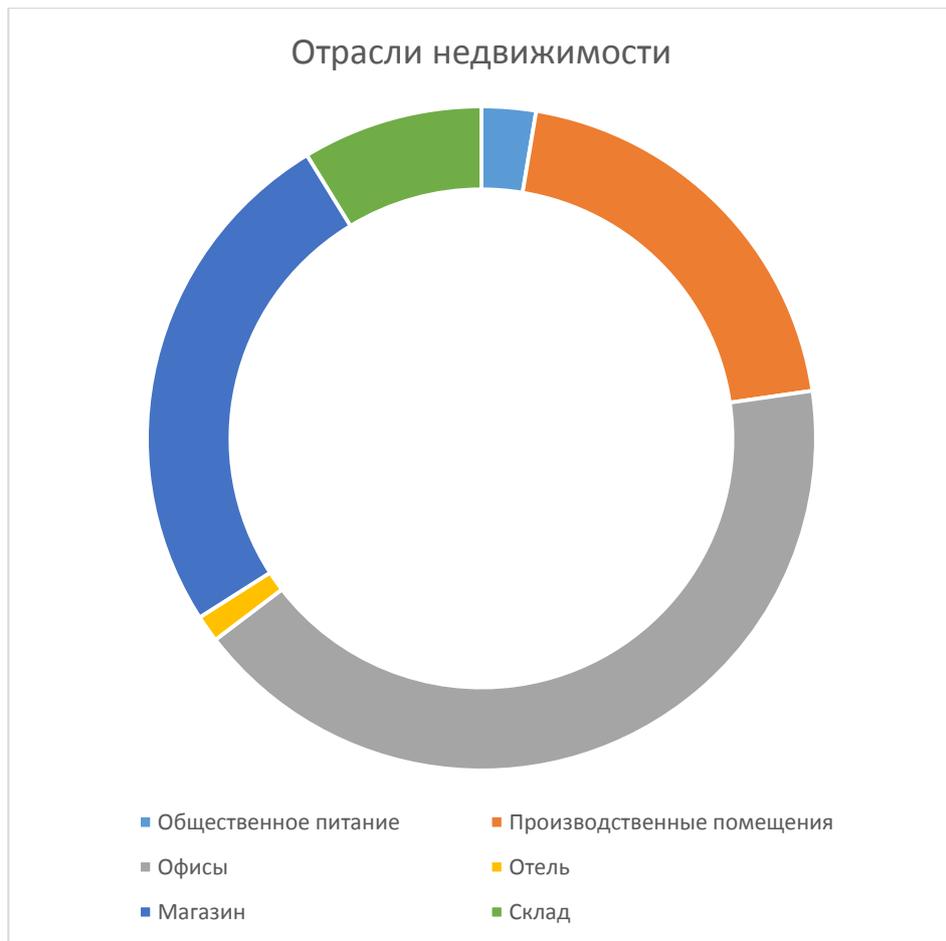


Рисунок 8 – Структура отраслей недвижимости.

На диаграмме рисунка 8 видно, что большая часть рынка относится к производственным помещениям с меньшей площадью и далее предложения падают с градацией площадей.

Как правило, удельная цена 1 кв. м объекта недвижимости большей площади дешевле удельной цены объекта с меньшей площадью, так как сказывается «эффект масштаба».

В городе Тольятти более 46 предложений производственной недвижимости разной площади. Самая маленькая 76 кв.м. и по возрастанию площади здания доходит до 26553 кв.м. Отсюда выведем диаграмму предложений по покупке производственной недвижимости по метражу здания.



Рисунок 9 – Аналитика площади производственной недвижимости.

Исследуя рынок можно выделить ту самую зависимость между ценой и площадью недвижимости. Уточняющие значения выразим в таблице 4.

Таблица 4 – Влияние площади на удельную цену.

Площадь объектов, в кв.м.	Разница удельных цен	
	Доверительный интервал	Средневзвешенное значение
До 1500	1,00	1,0
От 1500 до 5000	1,46-2,32	1,8
Свыше 5000	1,5-4,8	3,2

Из таблицы 4 следует, что прямая зависимость масштаба постройки к его стоимости может быть обобщена в 3 группы, из которых выделяются относительные коэффициенты снижения цены за квадратный метр.

Так же фактором к рассмотрению покупки недвижимости является местоположение объекта. Разные районы города имеют разную

транспортную и ресурсную доступность, а значит имеют разную релевантность.

Административно-территориальное деление города Тольятти осуществляется посредством деления города на районы, далее некоторые районы делятся на кварталы с присущими номерами. Всего существует 5 основных районов:

1. Автозаводский район;
2. Центральный район;
3. Комсомольский район;
4. Шлюзовой район;
5. Жигулёвское море.

Автозаводский район является самым крупным по численности и общей территориальной площади. Исходя из названия можно понять, что в нём находится градообразующий завод АО «АвтоВАЗ». В данном районе находится большая часть не только производственной недвижимости, но и коммерческой недвижимости в целом.

Центральный район является именованным и находится в центральной части города. Данный район в основном состоит из ИСЖ (индивидуального жилого строительства), с развитой узконаправленной промышленностью, такими предприятиями как ПАО «КуйбышевАзот», ООО «ХИМЗАВОД», ОАО «Волгоцеммаш» и др.

Комсомольский район города Тольятти располагается вдоль побережья реки Волги, имеет более низкую территориальную площадь и значим своим портом и грузоперевозками речным транспортом. В основном, промышленные предприятия основываются на стройматериалах, к примеру ЗАО «Тольяттинский завод ЖБИ».

Так же для рассмотрения предложений на рынке производственной недвижимости возьмём данные о Шлюзовом районе, микрорайоне Жигулёвское море и ближайшем пригороде.

Распределение предложений производственной недвижимости по районам города Тольятти изображено на рисунке 10.

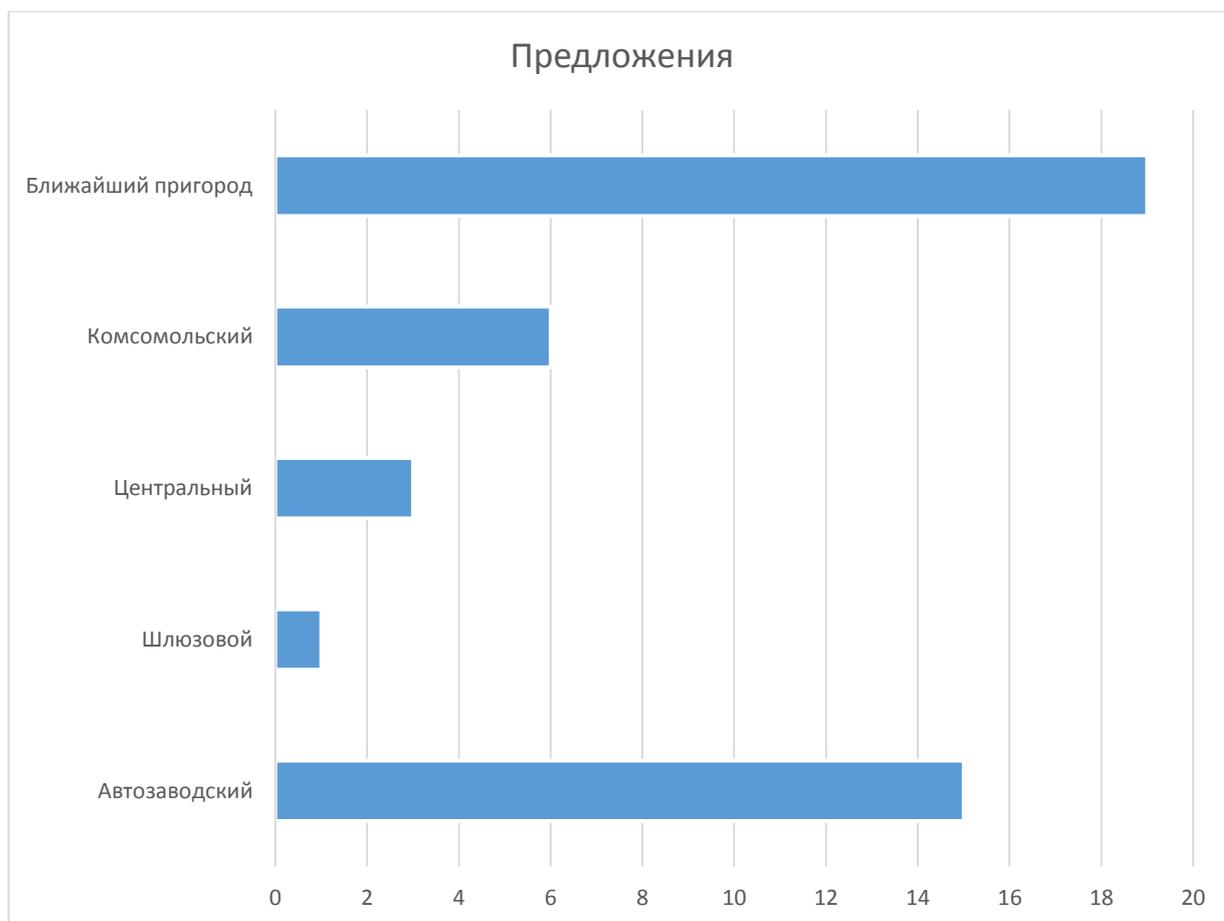


Рисунок 10 – Производственная недвижимость по районам г. Тольятти

Из диаграммы на рисунке 10 можно сделать вывод, что основные предложения недвижимости находятся в ближайшем пригороде в непосредственной близости к жилым районам с относительно хорошей транспортной доступностью, менее доступные для покупки производственной недвижимости являются районы так называемые «спальные» районы города, а именно «жигулёвское море» (где абсолютно нет предложений) и «шлюзовой» (имеющий лишь одно предложение на продажу).

Просмотреть ценовую зависимость производственной недвижимости относительно месторасположения можно просмотреть на рисунке 11. Для

удобства разделим на 3 параметра максимальные, средние и минимальные цены за квадратный метр недвижимости.

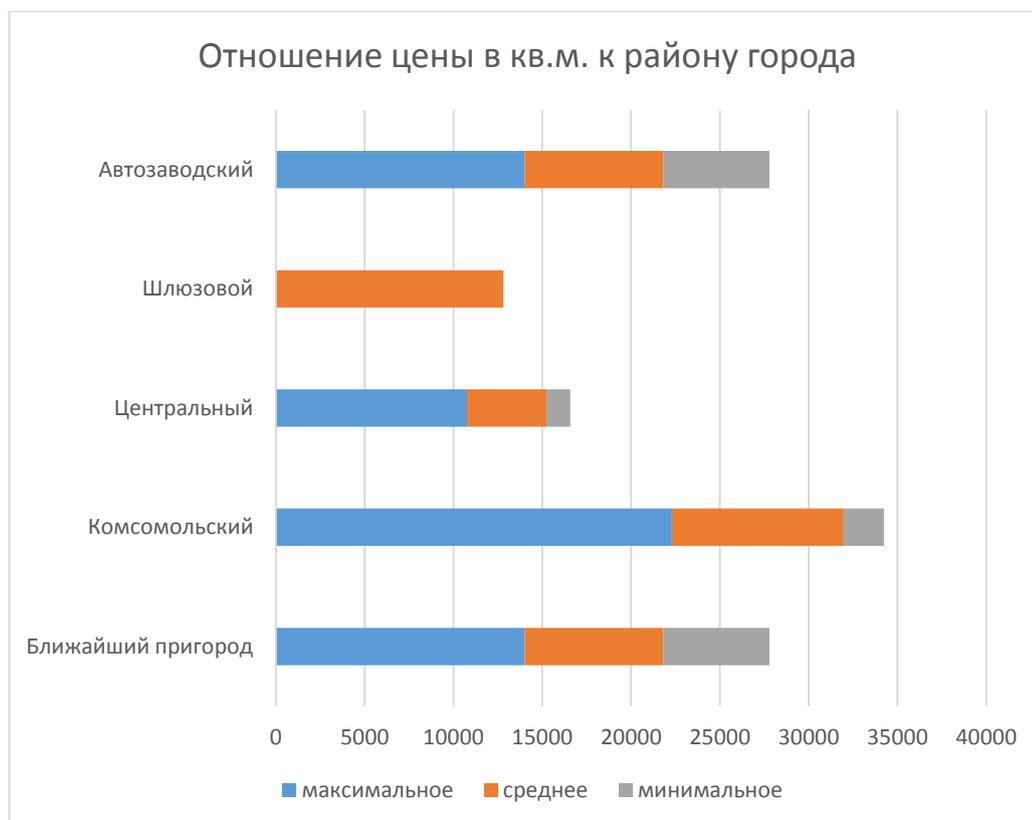


Рисунок 11 - Минимальные, средние и максимальные цены предложений по районам Тольятти

Можно обозначить, что самый дорогой объект находится в Комсомольском районе, самый дешевый в Центральном. Так же следует отметить, Шлюзовой и Центральные районы уступают в цене по каждому из заданных параметров и являются более низкими в цене. Не смотря на большое количество предложений, в Автозаводском районе и районе Ближайшего пригорода ценовая политика практически не отличается и существенно уступает по обладанию внушительными расценками.

## 2.3 Описание объекта недвижимого имущества ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС»

Производственное здание ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС» находится в резиденции особой экономической зоны (далее в работе ОЭЗ) города Тольятти, на земельном участке в 4 га расположен завод площадью ровно 1000м<sup>2</sup>, наглядный пример в приложении Б. Точный юридический адрес указан в главе 2.1 настоящей выпускной квалификационной работы.

Конкурентные преимущества нахождения производственного здания на данной территории отобразим в блок схеме на рисунке 12.



Рисунок 12 - Конкурентные преимущества расположения.

Особая экономическая зона города Тольятти предоставляет всем своим резидентам особые льготы, право выкупа земли и систему «одно окно». По всей территории ОЭЗ работает система свободного таможенной зоны, из этого следует: беспошлинный ввоз оборудования, сырья и материалов на территорию ОЭЗ; Беспошлинный вывоз готового товара за пределы Евразийского экономического союза; НДС Импортных пошлин равен нулю. Что даёт особое преимущество в особенности для иностранных компаний или международных организаций. Подробные преимущества представлены в таблице 5.

Таблица 5 – преимущества ОЭЗ

Преимущества	Особенности	
Налоговые льготы	Налог на прибыль	Первые 5 лет - 2%
		6-10 лет – 7%
		После 10 лет – 15,5%
	Налог на имущество	Первые 10 лет – 0%
	Налог на землю	Первые 5 лет – 0%
	Налог на транспорт	Первые 10 лет – 0%
Промышленная инфраструктура	Газоснабжение	1615 <sub>млн м<sup>3</sup>год</sub>
	Электроснабжение	180 <sub>МВт</sub>
	Водоснабжение	7300 <sub>м<sup>2</sup> /сутки</sub>
	Водоотведение канализационных стоков	7300 <sub>м<sup>2</sup> /сутки</sub>
	Водоотведение ливневых стоков	40000 <sub>м<sup>2</sup> /сутки</sub>

Как видно из таблицы 5 нахождения промышленного предприятия на территории ОЭЗ является выгодным для начинающего бизнеса из-за низкой ставки налогообложения по многим видам налогообложения. Расположение на территории г.о. Тольятти и Самарской области так же является выгодным по принципу территориально расположение в России и Европе, так как в радиусе 1000 км находятся крупные города с развитой промышленностью,

такие как Челябинск, Калуга, Нижний Новгород и столица Москва, а на расстоянии примерно 2000 км. Наглядное месторасположение изображено в приложении В.

Описание характерных черт недвижимости, находящейся в собственности ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС» приведено в таблице 6.

Таблица 6 – Описание недвижимости

Параметр	Описание
1	2
Первичный объект недвижимости	Помещение, назначение: нежилое производственное
Собственник объекта	Субъект права: ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС»
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены организацией
Дата осмотра	30 апреля 2020 год
Место осмотра	Территория ОЭЗ ПИТ, Шоссе №2, участок №3, строение 4, Подстёпки, Самарская обл., 445000
Транспортная доступность	Транспортная доступность средняя: автобус, маршрутное такси. Остановка общественного транспорта «Жугулевская долина» в пешей доступности. Доступ к объекту оценки возможен по автодороге с твердым покрытием. Состояние автодороги удовлетворительное.
Престижность местоположения объекта оценки (в районе/по городу в целом)	Средняя/ Высокая
Близость к скоростным магистралям	Обводное шоссе
Окружение	Рядом с объектом сосредоточены производственные здания, заводы, здания складского типа, гаражи, поселки исж и дачные массивы.

Продолжение таблицы 6

Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона.	ООО «АвтоВаз», ООО «Нобель Автомотив Русиа», ООО «Нобель Автомотив Русиа», ООО «Эдша Тольятти», ООО «АТСУМИТЕК ТОЙОТА ЦУСЕ РУС», ООО «СИЕ АУТОМОТИВ РУС», ООО «Праксайр Самара», ООО «Тольяттинская бумажная фабрика».
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее Состояние земельного участка: земля ровная без возвышенностей и ям.
Экологическая обстановка района	В норме
Текущее использование	По назначению
1	2
Памятник архитектуры и культуры	Не является
Год постройки здания	2014 год
Объект недвижимости	Первичный
Общая площадь объекта недвижимости	10000м <sup>2</sup>
Этажность (наземная/ подземная)	2/0
Техническое состояние здания	Отличное

В таблице 6 приведены основные преимущественные характеристики характеристики здания и его расположения. Так же немаловажной характеристикой при оценке и рассмотрения объекта являются обременения, которые могут существенно снизить стоимость объекта недвижимости вплоть до полного обесценивания или признания его убыточным, к таким обременениям относится залог, арест, сервитут, аренда и др.

Существенно-правовых обременений не обнаружено. Существующие ограничения: не зарегистрированно. Также следует привести сведения об основных физических свойствах здания. Для наглядного описания информация отображается в таблице 7.

Таблица 7 – сведения о физических свойствах.

Параметр	Описание
1	2
Расположение помещения (изолированное, смежное, смежно-изолированное)	Изолированное
Планировка	Отдельное помещение
Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	Улучшенная
1	2
Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное, отечественное, устаревшее отечественное)	Импортное
Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта - косметического, капитального)	Не требует ремонта
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены - полной/частичной)	Не требует замены
Физическое состояние помещений	Хорошее. Помещение пригодно к функциональному использованию, имеется небольшой износ не влияющий на работу. Без дефектов.
Обеспечение коммуникациями	Проведены все коммуникации
Наличие парковки	Собственная парковка

Таким образом можно сделать вывод производственная недвижимость, находящаяся в собственности ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС» приходится в отличном состоянии без видимых физических и эксплуатационных дефектов, имеет удобное месторасположение, находится в непосредственной близости от других поставщиков и точек сбыта основных видов промышленной продукции.

### 3 Рекомендации по усовершенствованию деятельности ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС»

#### 3.1 Определение стоимости производственной недвижимости ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС»

За неимением достаточных данных более корректным способом оценки представляется сравнительный метод оценки. Для расчета стоимости данным методом нужно провести несколько корректировок.

Обоснование корректировок:

1. Корректировка на рыночные условия.

В целях определения рыночной стоимости следует провести характеристику объектов сравнения с помощью сравнительного метода в таблице 8.

Таблица 8 – Характеристика объектов сравнения

Характеристика объектов сравнения	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
1	2	3	4	5
Адрес объекта	Автозаводский, Тольятти,	Вокзальная 106, Автозаводский, Тольятти.	Вокзальная 102, Автозаводский, Тольятти.	Окраинная улица, 3, Автозаводский, Тольятти.
Год постройки	2014	2003	1974	
Общая площадь (кв. м.)	10000 м <sup>2</sup>	9212.6 м <sup>2</sup>	8896.3 м <sup>2</sup>	8370 м <sup>2</sup>
Основное назначение в текущем состоянии	Производство. Производство прочих проводов и кабелей для электронного и электрического оборудования.	Производство. Насосная станция промышленных стоков.	Производственно-складские помещения.	Производство Склада и логистические центры

Продолжение таблицы 8

1	2	3	4	5
Первоначальное назначение	То же	То же	То же	Цех, административный и складские помещения
Материалы стен	Кирпич, бетон	Кирпич, бетон	Метал, кирпич	Пеноблок, железобетон
Местоположение	Среднее	Среднее	Среднее	Среднее
Качество отделки	Хорошее	Среднее	Низкое	Среднее
Цена 1 кв. м. общей площади, руб. руб.		5 987 ₺	3 367 ₺	4 182 ₺

Величина корректировок по формуле:

$$K_{ифл} = (100 + M1) / 100 \times (100 + M2) / 100 \times (100 + M3) / 1, \quad (9)$$

где  $M_i$  – средне месячный темп инфляции,  $K_{инфл.} = 1,0072$

2. Местоположение. Объекты сравнения расположены в непосредственной близости друг от друга. Данная корректировка не требует внимания, так как приведённая оценка месторасположения недвижимости по методу экспертных оценок у всех 4х объектов является одинаковой.

3. Корректировка на физическое отличие. Физическое отличие сравниваемых объектов недвижимости заключается в материале застройки основных несущих и наружных стен. Корректировки приведены в таблице 9.

Таблица 9 - Корректировка на физическое отличие.

	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Материалы застройки стен	Кирпич, бетон	Кирпич, бетон	Метал, кирпич	Пеноблок, железобетон
Величина корректировки	-	0%	6%	-1%

4. Корректировка на состояние объекта. Состояние, в котором находится объект недвижимости на момент сделки купли-продажи, оказывает сильную значимость в определении конечной цены. Методом экспертной оценки по характеристикам «Плохое», «Удовлетворительное», «Среднее», «Хорошее», «Отличное», с ценой градации в 6%. Корректировки и оценку состояния отобразим в таблице 10.

Таблица 10 - Корректировка на состояние объекта

	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Состояние	Отличное	Хорошее	Удовлетворительное	Среднее
Величина корректировки	-	6%	18%	12%

5. Корректировка на качество отделки. Данная корректировка оценивается по той же градации, что и в таблице 11 с ценой градации в 4% и имеют следующие значения (таблица 11).

Таблица 11 – Корректировка на качество отделки

	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Качество отделки	Хорошее	Среднее	Удовлетворительное	Среднее
Величина корректировки	-	4%	8%	4%

6. Корректировка на площадь объекта. Все объекты сравнения имеют не большое отличие в площади помещений и находятся в интервале 10000 м<sup>2</sup> - 8370 м<sup>2</sup>. При анализе рынка недвижимости выяснилось, что при увеличении площади объекта, снижается цена за его квадратный метр. Приведя корректировки по формуле 10 выведем таблицу 13.

$$(\text{Соб.ср.} - \text{Соб.оц}) \times K,$$

(10)

где: Соб.ср. – площадь объекта сравнения;

Соб.оц – площадь объекта оценки;

K – эмпирический коэффициент, K = 0,00533

Таблица 12 - Корректировка на площадь объекта

	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Площадь объекта	10000 м <sup>2</sup>	9212.6 м <sup>2</sup>	8896.3 м <sup>2</sup>	8370 м <sup>2</sup>
Величина корректировки	-	-4.19%	-5,88%	-8,68%

Таблица 13 – Итоговые корректировки объектов

Элементы сравнения	СРАВНИМЫЕ ПРОДАЖИ				
	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
1	2	3	4	5	6
Цена продажи, руб./кв. м	—	5 987	3 367	4 182	5 987
Переданные права	Полное право собственности				
Величина корректировки	—	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	—	5 987	3 367	4 182	5 987
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	—	0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки	—	5 987	3 367	4 182	5 987
Условия продажи	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на условия продажи	—	0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки	—	5 987	3 367	4 182	5 987

Из данных расчетов корректировок можно сделать вывод, что наименьшее различие среди объектов сравнения и оценки имеет объект №1, при общей величине всех корректировок 5,81%, из этого следует итоговая величина стоимости объекта –  $6334,84 * 10000 \text{ кв. м.} = 63\,348\,447$  (Шестьдесят три миллиона триста сорок восемь тысяч четыреста сорок семь рублей 00 копеек) Без НДС.

### **3.2 Заключение по оценке стоимости коммерческой недвижимости для ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС»**

Прежде чем вносить окончательное заключение, первоначально выделим краткий план по проделанной работе.

Используя сравнительный метод, посредством выполнения внесения корректировок к стоимости объектов сравнения, была выявлена итоговая стоимость производственной недвижимости «ХАЙ-ЛЕКС РУС», которая составляет 63 348 447 (Шестьдесят три миллиона триста сорок восемь тысяч четыреста сорок семь рублей 00 копеек) Без НДС.

На сегодняшний день используют три основных способа для расчёта стоимости недвижимости. Конечные цифры, полученные разными методами расчета, могут кардинально отличаться друг от друга из-за особенности расчетов, именно поэтому отсутствует возможность комплексного расчета всеми методами сразу. Доходный способ оценки является в меньшей степени актуальным для данного типа недвижимости на территории г. Тольятти из-за недостаточности статистических данных в открытом доступе, что ведет к практически невозможному процессу оценивания.

Затратный способ так же представляется как достаточно сложный в расчетах из-за вышеупомянутой проблемы недостаточности данных.

К данному объекту оценки наиболее подходит универсальный – сравнительный способ оценки недвижимости. Выполнив анализ рынка определенного вида недвижимости и выявив объекты схожие по

характеристикам с объектом оценки, делается экспертная оценка, в нашем случае мы установили градацию результатов экспертной оценки с присвоением процентного интервала для каждой из полученных корректировок.

Объекты-аналоги, выбранные для выявления рыночной стоимости, находятся в разделе производственной недвижимости и имеют схожие характеристики с недвижимостью, представленной к оценке. Было выявлено 3 таких объекта недвижимости.

Объекты располагаются по адресам: Улица Вокзальная 106, улица Вокзальная 102, улица Окраинная 3. Все подобранные объекты находятся в одной районе города имеют небольшой интервал в площадях, что способствует более точному определению окончательной цены из-за отсутствия необходимости внесения некоторых правок.

Путём определения возможных корректировок по каждому объекту, был выявлен более подходящий объект для расчёта рыночной стоимости, находящийся по адресу улица Вокзальная 106. Путем внесения корректировок по средствам процентного соотношения цены квадратного метра строения объекта аналога к объекту оценки, была рассчитана окончательная стоимость производственной недвижимости «ХАЙ-ЛЕКС РУС» 63 348 447 рублей.

Учитывая трудности, возникшие при расчете, предложим несколько путей совершенствования сравнительного подхода.

### **3.3 Рекомендации к усовершенствованию сравнительного подхода к оценке производственной недвижимости**

При оценке производственной недвижимости с помощью сравнительного подхода, особенности которого были описаны в главе 1.3, можно выделить основные проблемы данного подхода.

Первая проблема обуславливается сложностью организации предпринимательской деятельности, что влияет на активность предпринимателей города Тольятти в экономической сфере. Это связано с недостаточной поддержкой малого и среднего бизнеса и высокими налоговыми ставками для данных видов бизнеса. Другими словами, часть неактивных предпринимателей не видят достаточной экономической выгоды в организации малого и среднего бизнеса. К примеру, правительство РФ организовало поддержку малого и среднего бизнеса во время карантинного режима. Данная поддержка включает в себя списание части налогов и страховых взносов, выдачу льготных кредитов и многое другое. При этом, к предпринимателям выдвигается ряд условий, например, сохранение 80-90 % штатных сотрудников. Часть предпринимателей считают данную поддержку недостаточной. Также, правительство РФ приняло программу оказания помощи малому и среднему бизнесу до 2020 года, где описывается такая поддержка как: различные финансовые субсидии, оказание бесплатных консультаций, выдача льготных кредитов и многое другое. Однако, поддержка, о которой было сказано выше, не во всех случаях является достаточной. Одним из возможных решений может оказаться пересмотр и уменьшение налоговых ставок для организаций малого и среднего бизнеса, что гарантирует предпринимателям получение большей прибыли. Такое решение окажет влияние на активность предпринимателей, и соответственно на приобретение ими площадей коммерческой недвижимости, что открывает возможность проводить более точные расчеты оценки стоимости с помощью сравнительного подхода, так как увеличится количество объектов аналогов недвижимости.

Второй более популярной проблемой оказалась сложность сбора информации по тем или иным объектам сравнения, что является достаточно серьезной проблемой при сравнительном подходе к оценке производственной недвижимости. Большое количество оценщиков сталкиваются с данной проблемой. Она обуславливается недостаточным

развитием технологий в данной сфере. Для сбора и анализа информации о конкретной коммерческой недвижимости, оценщик должен прибегать сразу к нескольким видам источников. Существует несколько основных видов источников для сбора данной информации. Это могут быть различные Интернет-ресурсы, такие как: сайт Федеральной службы государственной регистрации и кадастра картографии (Росреестр), частные сайты объявлений [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru), [www.novosel.ru](http://www.novosel.ru) и многие другие, которые используются агентствами недвижимости для предоставления информации о продаваемых объектах. Основной проблемой данных источников является возможная неактуальность информации в связи с недостаточной частотой обновления сведений о недвижимости, так и неудобство поиска среди разных источников. Возможным решением данной проблемы может быть сбор информации по определенным признакам и классификациям на одном, конкретном Интернет-ресурсе, что облегчит анализ и поиск данной информации. Выписки из Единого Государственного Реестра недвижимости или получение информации с помощью частных сайтов объявлений не могут по отдельности в полной мере удовлетворить оценщика и обеспечить получение актуальной информации по интересующему объекту.

Одним из вариантов решения данной проблемы может быть создание на определенном интернет-ресурсе современного классификатора данных, в основу которого можно заложить данные из базы Федеральной службы государственной регистрации и кадастра картографии. Большое значение имеет то, что данный классификатор должен будет располагать наиболее полными и актуальными данными о всех видах недвижимости. Следовательно, образование одного общего классификатора информации приведет к облегчению процесса сбора и анализа информации при сравнительном подходе оценки недвижимости.

## **Заключение**

В рамках настоящей бакалаврской работы достигнуты цели и проанализированы теоретические положения оценки недвижимости с учетом особенностей классификации данной недвижимости, а также проведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества (производственного здания ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС»).

В первой главе данной работы рассматривались теоретико-методологические принципы особенностей расчета стоимости недвижимости. А именно:

1. Теория изучения оценки недвижимого имущества;
2. Правовые аспекты оценки недвижимости;
3. Обзор методологических подходов расчета стоимости.

Изучили основные виды оценки недвижимого имущества их особенности, проблематику и методологию. Проведя анализ можно сделать вывод, что затратный и доходный методы имеют свою узкую специфику, затрудняя достоверное определение рыночной стоимости в пределах производственной недвижимости и коммерческой недвижимости в целом.

Во второй главе приведена краткая экономико-техническая характеристика предприятия ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС», далее проведен анализ ценовой политики рыночной стоимости производственной недвижимости, определяя основные особенности для выявления более точных элементов сравнения с дальнейшим подбором максимально подходящих объектов сравнения. Проведено полное описание недвижимого имущества, приведенного на оценку, с учётом выявленных критериев посредством проведенного анализа производственной недвижимости.

В третьей главе была представлена оценка недвижимости сравнительным способом путем применения экспертной оценки и внесение корректировок в итоговую стоимость, составлено заключение об оценке и предложены рекомендации по усовершенствованию сравнительного подхода к оценке производственной недвижимости.

## Список используемой литературы

- 1 Дьячин Я. Оценка рыночной стоимости имущественного комплекса аграрного хозяйства. – М.: LAP LAMBERT Academic Publishing, 2016. – 96 с.
- 2 В.В. Григорьев ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БИЗНЕСА: ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ. – Учебное пособие, Москва, 2017.
- 3 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 года № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019)// СПС КонсультантПлюс (дата обращения 4.04.2020 года).
- 4 Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 05.07.2016). // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 5.04.2020 года).
- 5 ООО ХАЙ-ЛЕКС РУС. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.spark-interfax.ru/samarskaya-oblast-stavropolski-raion/ooo-khai-leks-rus-inn-6382064879-ogrn-1126382003010-99e896593d4b4f4fb08fb9dfffb7f6b92>
- 6 Конституция Российской Федерации (текст с изменениями и дополнениями на 2018 год) // А. Таранин. - М.: АСТ, 2018 - 32 с.
- 7 Федеральный закон «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 г. №14-ФЗ (ред. от 23.04.2018 г. №87-ФЗ). [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/12109720/>
- 8 Федеральный закон «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 г. №2300-1 (ред. от 18.07.2019 г. №191-ФЗ). [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/10106035>
- 9 Федеральный закон «О техническом регулировании» от 27.12.2002 г. №184-ФЗ (ред. от 28.11.2018 г. №449-ФЗ). [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/12129354/>
- 10 Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ с изменениями от 18.07.2019 г. №177-ФЗ. [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/10164072/>

- 11 Трудовой кодекс РФ от 30.12.2001 г. № 197-ФЗ с изменениями от 01.04.2019 г. №48-ФЗ. [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/12125268/>
- 12 Налоговый кодекс РФ от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ с изменениями от 18.07.2019 г. №176-ФЗ. [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/10900200/>
- 13 Staiger Roger. Foundations of Real Estate Financial Modelling / Routledge. New York. – 2015 .- 291p. 54 23.
- 14 Sullivan Marilyn. Success as a Real Estate Agent. Routledge. New York. – 2016. 4-10 p
- 15 Appraisal Institute. The Appraisal of Real Estate/ 12th Edition. Chigago. - 2017. 204–237 p.
- 16 Doff de Roos. Real estate riches: How to become rich using your Money / Kindle Edition – 2016. – 24-32p
- 17 <https://cyberleninka.ru> – научная электронная библиотека «Киберленинка»
- 18 <https://studopedia.net> – информационный студенческий ресурс
- 19 Paolo Benedetto. Commercial Property Valuation Methods and Case Studies
- 20 Appraisal Institute. The Appraisal of Real Estate/ 12th Edition. Chigago. - 2017. – 737 p.

## Приложение А

### Финансовая отчетность ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС» за 2016-2018 гг.

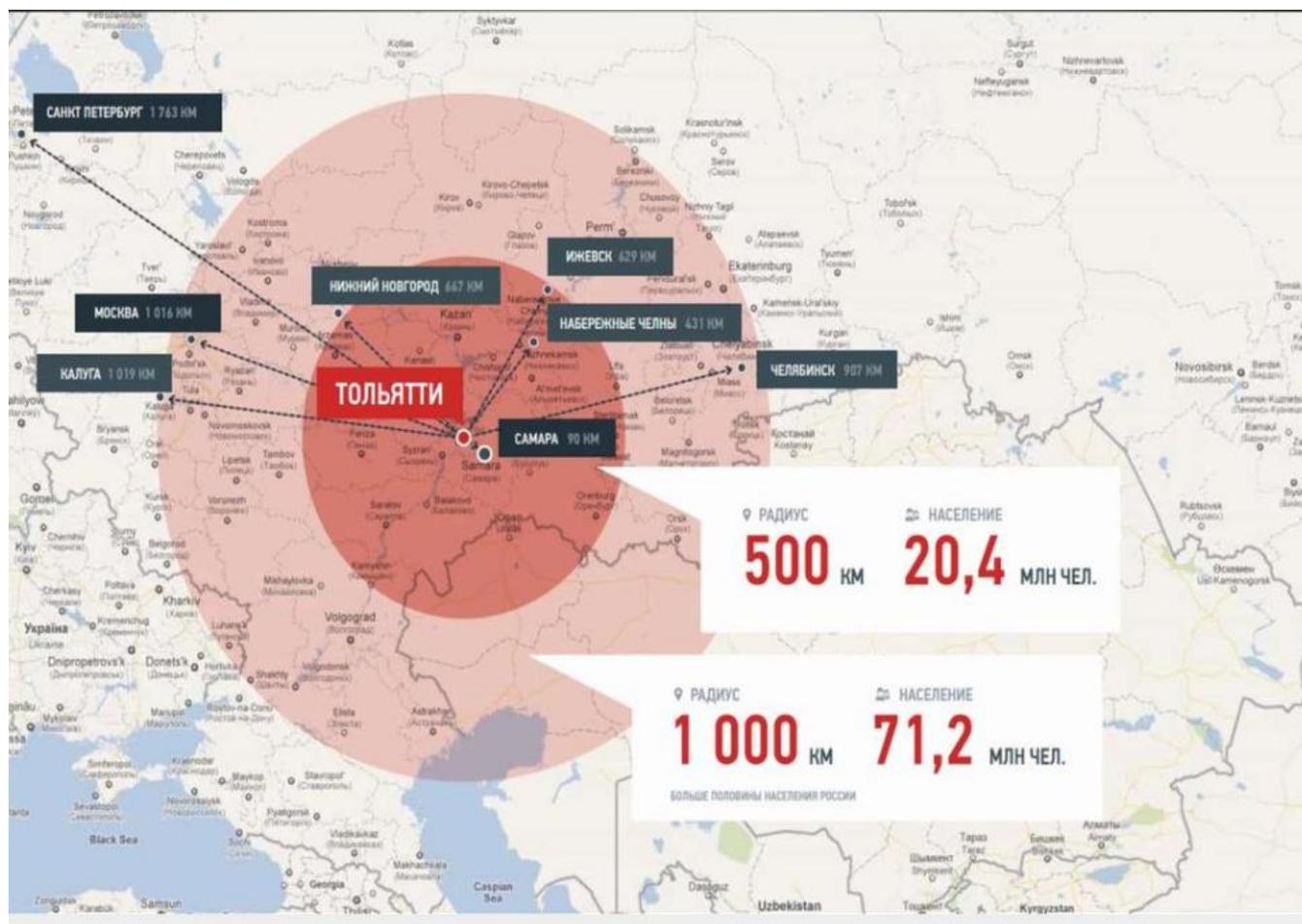
Показатель	Код	Ед.изм.	2 016	2 017	2 018
Нематериальные активы	Ф 1.1110	тыс. руб.	198	143	88
Результаты исследований и разработок	Ф 1.1120	тыс. руб.	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	Ф 1.1130	тыс. руб.	0	0	0
Материальные поисковые активы	Ф 1.1140	тыс. руб.	0	0	0
Основные средства	Ф 1.1150	тыс. руб.	568 592	593 770	606 935
Доходные вложения в материальные ценности	Ф 1.1160	тыс. руб.	0	0	0
Финансовые вложения	Ф 1.1170	тыс. руб.	0	0	0
Отложенные налоговые активы	Ф 1.1180	тыс. руб.	2 765	4 413	5 823
Прочие внеоборотные активы	Ф 1.1190	тыс. руб.	10	0	0
<b>Итого по разделу I - Внеоборотные активы</b>	<b>Ф 1.1100</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>571 565</b>	<b>598 326</b>	<b>612 846</b>
Запасы	Ф 1.1210	тыс. руб.	108 358	66 858	110 960
Налог на добавленную стоимость по приобретенным	Ф 1.1220	тыс. руб.	751	904	5 981
Дебиторская задолженность	Ф 1.1230	тыс. руб.	83 170	78 362	81 471
Финансовые вложения (за исключением денежных	Ф 1.1240	тыс. руб.	0	0	0
Денежные средства и денежные эквиваленты	Ф 1.1250	тыс. руб.	173 855	131 992	26 248
Прочие оборотные активы	Ф 1.1260	тыс. руб.	1 505	2 628	2 761
<b>Итого по разделу II - Оборотные активы</b>	<b>Ф 1.1200</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>367 639</b>	<b>280 743</b>	<b>227 421</b>
<b>БАЛАНС (актив)</b>	<b>Ф 1.1600</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>939 204</b>	<b>879 069</b>	<b>840 267</b>
Уставный капитал (складочный капитал, уставный ф	Ф 1.1310	тыс. руб.	385 000	385 000	385 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	Ф 1.1320	тыс. руб.	0	0	0
Переоценка внеоборотных активов	Ф 1.1340	тыс. руб.	0	0	0
Добавочный капитал (без переоценки)	Ф 1.1350	тыс. руб.	325 193	325 193	325 193
Резервный капитал	Ф 1.1360	тыс. руб.	0	0	0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Ф 1.1370	тыс. руб.	214 715	134 075	63 039
<b>Итого по разделу III - Капитал и резервы</b>	<b>Ф 1.1300</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>924 908</b>	<b>844 268</b>	<b>773 232</b>
Заемные средства	Ф 1.1410	тыс. руб.	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	Ф 1.1420	тыс. руб.	17	0	0
Оценочные обязательства	Ф 1.1430	тыс. руб.	0	0	0
Прочие обязательства	Ф 1.1450	тыс. руб.	0	0	0
<b>Итого по разделу IV - Долгосрочные обязател</b>	<b>Ф 1.1400</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Заемные средства	Ф 1.1510	тыс. руб.	0	0	0
Кредиторская задолженность	Ф 1.1520	тыс. руб.	10 650	30 858	64 605
Доходы будущих периодов	Ф 1.1530	тыс. руб.	0	0	0
Оценочные обязательства	Ф 1.1540	тыс. руб.	3 629	3 943	2 429
Прочие обязательства	Ф 1.1550	тыс. руб.	0	0	0
<b>Итого по разделу V - Краткосрочные обязател</b>	<b>Ф 1.1500</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>14 279</b>	<b>34 801</b>	<b>67 035</b>
<b>БАЛАНС (пассив)</b>	<b>Ф 1.1700</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>939 204</b>	<b>879 069</b>	<b>840 267</b>
Выручка	Ф 2.2110	тыс. руб.	135 072	264 902	335 864
Себестоимость продаж	Ф 2.2120	тыс. руб.	165 394	264 344	325 602
<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	<b>Ф 2.2100</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>-30 322</b>	<b>558</b>	<b>10 262</b>
Коммерческие расходы	Ф 2.2210	тыс. руб.	0	255	1 552
Управленческие расходы	Ф 2.2220	тыс. руб.	50 375	64 422	87 656
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>Ф 2.2200</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>-80 697</b>	<b>-64 119</b>	<b>-78 946</b>
Доходы от участия в других организациях	Ф 2.2310	тыс. руб.	0	0	0
Проценты к получению	Ф 2.2320	тыс. руб.	610	272	54
Проценты к уплате	Ф 2.2330	тыс. руб.	0	0	0
Прочие доходы	Ф 2.2340	тыс. руб.	157 375	38 070	42 222
Прочие расходы	Ф 2.2350	тыс. руб.	212 539	45 791	35 769
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>Ф 2.2300</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>-135 251</b>	<b>-71 568</b>	<b>-72 439</b>
Текущий налог на прибыль	Ф 2.2410	тыс. руб.	0	0	13
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	Ф 2.2421	тыс. руб.	-5	0	0
Изменение отложенных налоговых обязательств	Ф 2.2430	тыс. руб.	17	264	0
Изменение отложенных налоговых активов	Ф 2.2450	тыс. руб.	2 765	1 597	1 390
Прочее	Ф 2.2460	тыс. руб.	0	-12	0
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>Ф 2.2400</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>-132 503</b>	<b>-69 719</b>	<b>-71 036</b>
Результат от переоценки внеобор.активов, не включ	Ф 2.2510	тыс. руб.	0	0	0
Результат от прочих операций, не включаемый в чи	Ф 2.2520	тыс. руб.	0	0	0
<b>Совокупный финансовый результат периода</b>	<b>Ф 2.2500</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>-132 503</b>	<b>-69 719</b>	<b>-71 036</b>
Чистые активы	Ф 3.3600	тыс. руб.	924 908	844 267	773 232

Приложение Б  
Промышленное здание ООО «ХАЙ-ЛЕКС РУС»



# Приложение В

## Расположение г. Тольятти



Приложение Г  
Карта г.Тольятти

