

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)

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 коммерческой недвижимости

Обучающийся

Д.А. Осипов

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. экон. наук, А.Ю. Маляровская

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2022

Аннотация

Бакалаврскую работу выполнил: Д.А. Осипов.

Тема работы: «Оценка стоимости коммерческой недвижимости»

Научный руководитель: канд. экон. наук, А.Ю. Маляровская

Целью работы – оценка стоимости объекта коммерческой недвижимости.

Объект исследования – складское помещение ООО «Спец-Автопласт-Форм», расположенное по адресу: Самарская область, город Тольятти, Автозаводский район, Борковская ул., д. 14.

Предмет исследования – система анализа и оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости.

Методы исследования – описательный, сравнительно-типологический, нормативный, статистический, факторный, стоимостной анализ и др.

Краткие выводы по бакалаврской работе: ООО «Спец-Автопласт-Форм» в 2019-2021 гг. ухудшило показатели деятельности. Анализ рынка г. Тольятти показал, что продажи коммерческой недвижимости в 2019-2021 гг. снизились на фоне санкций, пандемии, а также снижения доходов населения. Объект оценки сравнивался с тремя объектами-аналогами в Автозаводском районе. Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта продажи (под склад) от собственника ООО «Спец-Автопласт-Форм» определена на уровне 7056 000 руб. 00 коп., без НДС. Практическая значимость работы заключается в том, что отдельные её положения в виде материала подразделов 2.2, 2.3, 3.1, 3.2 и приложения могут быть использованы специалистами организации, являющейся объектом исследования. Структура и объем работы. Работа состоит из введения, трех разделов основной части, заключения, списка использованных источников наименований и трех приложений. Общий объем работы без приложений 68 страниц машинописного текста, в том числе таблиц – 19, рисунков – 9.

Содержание

Введение.....	4
1 Теоретические аспекты оценки стоимости коммерческой недвижимости....	6
1.1 Коммерческая недвижимость, ее виды и особенности	6
1.2 Нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности в РФ..	13
1.3 Подходы и методы оценки стоимости коммерческой недвижимости ..	21
2 Характеристика коммерческой недвижимости производственного назначения ООО «Спец-Автопласт-Форм».....	31
2.1 Краткая характеристика ООО «Спец-Автопласт-Форм»	31
2.2 Анализ рынка коммерческой недвижимости производственного назначения г. Тольятти	37
2.3 Описание объекта недвижимости ООО «Спец-Автопласт-Форм»	45
3 Оценка стоимости объекта коммерческой недвижимости ООО «Спец-АвтоПласт-Форм»	49
3.1 Определение стоимости коммерческой недвижимости ООО «Спец-Автопласт-Форм».....	49
3.2 Заключение об оценке стоимости коммерческой недвижимости ООО «Спец-Автопласт-Форм».....	56
Заключение	61
Список используемых источников	63
Приложение А Описание и оценка физического состояния недвижимости ООО «Спец-Автопласт-Форм».....	66
Приложение Б Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2021 г.....	68
Приложение В Отчет о финансовых результатах за январь-декабрь 2021 г. .	70
Приложение Г Отчет о финансовых результатах за январь-декабрь 2020 г...	71

Введение

Оценка рыночной стоимости – ключевая процедура, с помощью которой можно установить фактическую цену имущества, актуальную для рынка в конкретный момент времени. Оценка рыночной стоимости осуществляется сегодня в отношении самых разных объектов. Одними из наиболее востребованных являются объекты недвижимости (недвижимого имущества) – здания, офисы, квартиры и т.д. Высокая востребованность справедливой (рыночной) оценки объектов недвижимости с учетом всех указанных выше обстоятельств актуализируют тему бакалаврской работы.

Актуальность работы обусловлена тем, что, хотя в настоящее время в России сформирована как законодательная, так и теоретическая база для оценки рыночной стоимости коммерческой недвижимости, но при этом на практике определение рыночной стоимости коммерческой недвижимости порождает многочисленные вопросы и трудности. Существующая практика оценки коммерческой недвижимости свидетельствует о необходимости совершенствования подходов и методов к проведению оценочных процедур как на законодательном уровне, так и в теории.

Целью работы является оценка стоимости объекта коммерческой недвижимости.

Задачи работы:

- исследовать теоретические аспекты оценки стоимости коммерческой недвижимости;
- провести анализ рынка коммерческой недвижимости города Тольятти;
- представить описание объекта оценки коммерческой недвижимости;
- произвести оценку стоимость коммерческой недвижимости конкретного предприятия;

– сделать заключение об оценке стоимости коммерческой недвижимости.

Объектом исследования в работе является складское помещение ООО «Спец-Автопласт-Форм», расположенное по адресу: Самарская область, город Тольятти, Автозаводский район, Борковская ул., д. 14.

Предмет исследования – система анализа и оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости.

Теоретико-методологической базой работы служат исследования таких ученых, как И.Т. Балабанов, А.Г. Грязнова, В.Е. Есипов, А.П. Ковалев, А.Б.Кружин, Е.И. Тарасевич, Л.Н. Тэмпан, М.А. Федотова и других, а также материалы периодической печати по проблематике бакалаврской работы.

Информационную базу исследования составили нормативно-правовые акты Российской Федерации, регулирующие собой оценочную деятельность; материалы, представленные на интернет-порталах, а также сведения, предоставленные собственником оцениваемого складского помещения (бухгалтерская отчетность предприятия за 2019-2021 гг.).

Методы исследования – описательный, сравнительно-типологический, нормативный, статистический, факторный, стоимостной анализ, сравнительный подход и др.

Бакалаврская работа состоит из введения, трех разделов основной части, заключения, списка используемых источников из 21 наименований, включает 20 таблиц, 9 рисунков, 4 приложений.

1 Теоретические аспекты оценки стоимости коммерческой недвижимости

1.1 Коммерческая недвижимость, ее виды и особенности

Недвижимость, или недвижимое имущество – важнейший элемент экономики, ключевой ее ресурс. Понятие «недвижимость» в России возникло в XVII веке, однако не получило точного определения.

Термин «недвижимость» закреплен в законах, в частности, в Гражданском кодексе РФ (п. 1 ст. 130) [5].

В п. 1 ст. 130 ГК РФ указывается, что относится к недвижимости в российском законодательстве: 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 леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (абз. 1 п. 1 ст. 130) [5]. Кроме того, в силу закона к недвижимым вещам или недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ) [5]. Кроме того, в соответствии с законом к недвижимости среди прочего может быть отнесено и иное имущество, примеру, в целом предприятие как единый имущественный комплекс.

Недвижимость как особый объект купли-продажи обладает рядом характерных признаков. Среди них основные следующие: «материальность»: ученые пишут, что «недвижимость (недвижимое имущество) – это вещь, то есть предмет материального мира, который предназначен удовлетворять определенные потребности и могущий быть в обладании человека» [2, с. 174]. Также сюда относят неразрывность связи с землей: недвижимость имеет неразрывную связь с землей, именно благодаря которой недвижимость

обычно и имеет высокую стоимость; объективная невозможность перемещения недвижимости без несоизмерного ущерба его назначению. Это общеправовые характеристики недвижимости.

В экономике недвижимость также характеризуется определенными чертами. Среди основных называют: редкость (ни один объект недвижимости не может быть абсолютно одинаков и тождествен другому), территориальные особенности (удаленность, транспортная доступность и пр.); целевое назначение (любая недвижимость может использоваться только с определенной целью или несколькими целями, и изменение целевого назначения недвижимости обычно влечет за собой внесение изменений в регистрационные документы и материальные затраты).

Состав недвижимости разнообразен как по типам и видам, так и по характеру использования и целевому назначению. Это наглядно видно из рисунка 1 и таблицы 1.



Рисунок 1 – Основные типы недвижимости [8, с. 79]

На рисунке 1 представлены укрупненно основные типы недвижимости, которые включают в себя, во-первых, землю, во-вторых, жилье (жилую недвижимость разных типов и видов), и в-третьих, нежилые помещения

(офисы, склады, торговые и производственные помещения). Эти категории недвижимого имущества образуют сегодня основной массив недвижимости, находящейся в обороте.

Как следует из рисунка 1, каждый тип недвижимости включает в себя множество различных видов недвижимого имущества. Таблица 1 более подробно характеризует это видовое разнообразие недвижимости в рамках, выделенных в рисунке 1 типов.

Таблица 1 – Классификация недвижимого имущества по видам

Отдельные объекты	Сложные объекты
Земельные участки	Предприятие целиком в качестве имущественного комплекса, в т.ч.: - земельные участки; - здания и сооружения; - инвентарь и оборудование; - сырье и продукцию; - требования и долги; - права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги; - нематериальные активы; - информацию; - другие исключительные права
Участки недр	
Обособленные водные объекты	
Все, что прочно связано с землей, в том числе: - леса; - многолетние насаждения; - здания; - сооружения	
Приравненные к недвижимости, подлежащие государственной регистрации: - воздушные и морские суда; - суда внутреннего плавания; - космические объекты. Иные предметы, наделенные статусом недвижимости по закону	

Как видно из таблицы 1, разные виды недвижимого имущества разграничиваются дополнительно на две большие группы: отдельные объекты, куда входят единичные объекты недвижимости, и сложные, комплексные объекты недвижимости. Их еще называют имущественными комплексами.

Для любой недвижимости большое значение имеет характер ее использования. С этой позиции недвижимость делится на определенные типы, при этом типологий – множество. Прежде всего, укрупненно выделяют две значимые категории или два основных типа недвижимости: коммерческую и

некоммерческую. Основа такой градации – характер использования недвижимости (с целями коммерции или без таковых). В рыночной экономике особую значимость для оборота недвижимости имеет существование коммерческой недвижимости.

В самом общем понимании коммерческая недвижимость – это «вид недвижимости, используемый для получения прибыли» [11]. Уточняя это определение термина «коммерческая недвижимость», можно добавить, что коммерческая недвижимость – это здания, помещения, земельные участки и иная недвижимость, которая используется для получения прибыли. Такое понимание коммерческой недвижимости в целом устоялось. Например, его придерживаются судьи при рассмотрении споров о коммерческой недвижимости. Так, если посмотреть Обзор судебной практики Верховного суда РФ № 3 от 19.10.2016 г., то можно обнаружить, что в нем понятие «коммерческая недвижимость» связывается только с одним критерием – доходность или прибыльность. То есть Верховный суд РФ коммерческой считает недвижимость, основным назначением которой является извлечение дохода.

Сложность более емкого и точного определения коммерческой недвижимости связана сегодня с тем, что само это понятие («коммерческая недвижимость») законодательно в нашей стране не определено: ни в ГК РФ, ни в других законах нет трактовки этого термина, хотя само понятие широко используется и в правоприменительной, и в экономической, и в судебной практике. Единственный правовой акт, где раскрывается суть коммерческой недвижимости, – это Соглашение между Правительством РФ и Правительством Австралии «Об избежании двойного налогообложения и предотвращения уклонения от налогообложения в отношении налогов на доходы» от 07.09.2000 г. [19, с. 325]. В этом соглашении применяется термин «коммерческое имущество», под которым понимается такое имущество, которое способно приносить доход или прибыль от отчуждения.

Развернутая попытка определить сущность коммерческой недвижимости была сделана в Письме Банка России от 10.02.2006 г. № 19-Т, где был введен термин «инвестиционная недвижимость» [19, с. 325]. Под ним Банк России предложил понимать «имущество, находящееся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), с целью получения арендных платежей или доходов от прироста стоимости капитала или и того, и другого, но не для: (а) использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, для административных целей; или (b) продажи в ходе обычной деятельности» [19, с. 325]. Однако, во-первых, такая трактовка не вполне отражает сущность коммерческой недвижимости, а, во-вторых, не может сегодня применяться, т.к. само цитируемое письмо Банка России отменено.

В этой связи при понимании коммерческой недвижимости следует сегодня опираться, прежде всего, на то, главным критерием, отличающим ее от некоммерческой недвижимости, является возможность и целевая ориентация коммерческой недвижимости на генерирование дохода, прибыли для ее владельца. Это не означает, что такая недвижимость является постоянным источником дохода для ее владельца, однако это – основное ее предназначение, и она обладает всеми необходимыми характеристиками, чтобы приносить прибыль, служить источником дохода. Покупка коммерческой недвижимости с целью извлечения дохода может предполагать такие варианты, как сдача в аренду, продажа по более высокой цене, создание на новых площадях собственного бизнеса.

Классическое инвестирование относится к первому варианту. Особенно выгодным может быть инвестирование в коммерческую недвижимость на стадии строительства объекта. В большинстве случаев это позволяет добиться серьезной экономии. Однако и окупаемость вложения может растянуться на более длительный период. Кроме того, многие девелоперы не идут на такой вариант, предпочитая реализацию уже готовых объектов.

Важно, что ограничиться только критерием доходности, прибыльности при характеристике коммерческой недвижимости нельзя. Вторым важным признаком и отличием коммерческой недвижимости от некоммерческой, в частности, жилой в том, что она куда более разнообразна. Поскольку коммерческую недвижимость, как было отмечено выше, приобретают и в дальнейшем используют для получения дохода, доход из нее может извлекаться самыми разнообразными способами: используя такую недвижимость, можно осуществлять собственное производство, сдавать под производство сторонним компаниям и организациям, сдавать в аренду – полностью и по частям и т.д. В этом допустимом многообразии коммерческого использования и кроется вторая значимая особенность коммерческой недвижимости.

Третий значимый признак и особенность коммерческой недвижимости состоит в том, что, поскольку она может давать прибыль, она изначально, как правило, приобретается с целью инвестиций. Как указывают специалисты, «при грамотном подходе вероятная доходность всякого объекта коммерческой недвижимости – от 10% годовых. Через несколько лет при стабильном росте экономики увеличение стоимости коммерческой недвижимости может опережать инфляцию – и тогда последующая продажа такой недвижимости принесет ее владельцу ощутимую выгоду» [15, с. 91].

Также одной из ключевых характеристик любой коммерческой недвижимости в связи со сказанным является прогнозная окупаемость вложений в нее, то есть окупаемость тех (порой, весьма значительных) финансовых инвестиций, которые собственник вкладывает в такую недвижимость на этапе ее приобретения. Этот критерий всегда оценивается лицом, инвестирующим в коммерческую недвижимость, еще до совершения сделки купли-продажи. На окупаемость коммерческой недвижимости влияют разные факторы: изначальная стоимость объекта коммерческой недвижимости, плановый срок, когда такой объект недвижимости сможет начать приносить доход, необходимость и величина дополнительных

эксплуатационных затрат, которые потребуется осуществлять, чтобы извлекать доход из объекта коммерческой недвижимости, и пр. Эти факторы следует оценивать максимально взвешенно, и для этого предусмотрены специальные оценочные процедуры.

В качестве объекта коммерческой недвижимости может выступать земля, или здание, или часть здания (офис, цех и пр.), или и то, и другое. В научных изданиях иногда круг коммерческой недвижимости очерчивается шире [21, с. 60]. Также нередко специалисты, рассматривая разнообразие коммерческой недвижимости, говорят о существовании внутри нее целых отдельных категорий, выделяемых в зависимости от назначения такой недвижимости. Придерживающиеся такого подхода специалисты выделяют семь категорий коммерческой недвижимости (рисунок 2):



Рисунок 2 – Категории коммерческой недвижимости [21, с. 55]

Как видно из рисунка 2, существует шесть самостоятельных категориями коммерческой недвижимости разного функционального назначения.

В рыночных условиях коммерческой недвижимостью, прежде всего, являются офисно-деловые и торговые здания. Они приносят доход за счет передачи в аренду или от прироста стоимости объекта – так называемый инвестиционный доход.

1.2 Нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности в РФ

Как было отмечено выше, одним из условий эффективного дальнейшего использования всякой коммерческой недвижимости является объективная оценка ее рыночной стоимости. Такая оценка производится в рамках осуществления так называемой оценочной деятельности.

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Особая социальная значимость оценочной деятельности предопределяет тот факт, что в России осуществляется ее комплексное, системное организационно-правовое регулирование (рисунок 3).

Из рисунка 3 следует, что на организационном уровне регулированием оценочной деятельности в Российской Федерации занимается Министерство экономического развития и торговли (МЭРТ РФ), которому подчиняется две важнейшие структуры: Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (ФАУГИ); Национальный совет по оценочной деятельности.

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И ТОРГОВЛИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

- государственная политика в области ОД;
- нормативно-правовое регулирование ОД;
- ведение единого государственного реестра СРО оценщиков;
- осуществление надзора за выполнением СРО оценщиков требований ФЗ;
- обращение в суд с заявлением об исключении СРО оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков.

разработка и утверждение федеральных стандартов оценки;

Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (ФАУГИ)

Национальный совет по оценочной деятельности

Приказ от 20 июля 2007 г. № 256	Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»
Приказ от 20 июля 2007 г. № 255	«Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
Приказ от 20 июля 2007 г. № 254	«Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
Приказ от 22 октября 2010 г. № 508	«Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)»
Приказ от 04 июля 2011 г. № 328	«Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)»
Приказ от 7 ноября 2011 г. № 628	«Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)»
Приказ от 25 сентября 2014 г. № 611	«Оценка недвижимости (ФСО №7)»

Организация	Стандарт
The International Valuation Standards Committee (IVSC) - Международный комитет по стандартам оценки. Осуществляет разработку рамочных стандартов, на основе которых национальные организации разрабатывают собственные стандарты	International Valuation Standards (IVS) Международные стандарты оценки, интегрированные с международными стандартами финансовой отчетности
The European Group of Valuer's Associations (TEGoVA)	European Valuation Standards (EVS) Европейские стандарты оценки
American Society of Appraisers (ASA)	Business Valuation Standards (BVS) Стандарты по оценке бизнеса
Национальный совет по оценочной деятельности (НСОД) – Российское общество оценщиков	Федеральные стандарты оценки (ФСО) – Стандарты СРО, СМАО и пр.

Рисунок 3 – Модель организационно-правового регулирования оценочной деятельности в РФ [12, с. 33]

В свою очередь на правовом уровне регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации осуществляется целым комплексом нормативно-правовых актов, ключевыми среди которых являются Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и федеральные стандарты оценки [10].

Важнейшую роль играет Федеральный закон №135 [10]. В ст. 4 данный закон определяет круг субъектов ведения оценочной деятельности: это физлица – члены одной из СРО оценщиков, страхующие свою профессиональную ответственность и могущие вести оценочную деятельность самостоятельно в порядке частной практики или на базе трудового контракта.

В ст. 5 закона раскрыт перечень объектов оценки, с которыми имеют дело оценщики [10]. Его образуют отдельные материальные объекты (вещи), совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия), право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества, права требования, обязательства (долги), работы, услуги, информация, иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Закон определяет, что оценка может быть обязательной и добровольной. «Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе при национализации имущества, при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки, при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого

имущества, при выкупе или ином предусмотренном законодательством РФ изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд, при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы» [10].

Важным является установление в Федеральном законе №135-ФЗ нормативных требований к ведению деятельности в области оценки [10]. Для физлиц такими требованиями являются наличие спецобразования, наличие страховки гражданской ответственности, действительное членство в СРО, отсутствие судимости (неснятой или непогашенной) за экономические преступления либо преступления разной тяжести (средней, тяжкой, особо тяжкой).

В свою очередь юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц (оценщиков), отвечающих нормативным требованиям закона, а также соблюдать установленные требования к оценочным процедурам.

Деятельность оценщика при проведении оценочной деятельности подлежит обязательному страхованию, что следует из норм ст. 24.7 закона. «Объектом страхования по такому договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам. Договор обязательного страхования ответственности заключается на срок не менее одного года с условием возмещения ущерба, причиненного в период действия договора обязательного страхования ответственности, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации» [10].

№135-ФЗ в ст.16 закрепляет важнейший принцип осуществления оценочной деятельности – независимости «действий оценщика: оценка

объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он: является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве» [10].

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора, а также если «оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика» [10].

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

В ст.9 закона перечислены нормативные основания для проведения оценки объектов оценки [10]. «Это договор на проведение оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, определение суда (в т.ч. арбитражного или третейского)» [10]. По закону расходы на осуществление оценки объекта и на вознаграждение оценщику подлежат возмещению (оплате) в порядке, регламентированном законодательством Российской Федерации.

Свою роль в регулировании деятельности в области оценки играют обязательные требования к договору на проведение оценки (ст. 10, №135-ФЗ) [10]. Согласно ее нормам, «любой договор на проведение оценки должен содержать описание объекта оценки, вид стоимости имущества (способ оценки), размер денежного вознаграждения за проведение оценки, сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с законом, наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации, указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки, указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к

ответственности, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. Кроме этого в договоре на проведение оценки должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков» [10].

Помимо этого закон №135-ФЗ (а также ФСО №3) содержит и общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки [10]. «Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете» [10].

«В отчете должны быть указаны: дата составления и порядковый номер отчета; основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки; место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков; точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта оценки; стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата; дата определения стоимости объекта оценки; перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» [10].

Закон требует, чтобы отчет об оценке был пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа), подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Действующий закон №135-ФЗ определяет, что важнейшее значение для регулирования оценочной деятельности и работы оценщиков имеет саморегулируемая организация оценщиков [10]. «По закону саморегулируемой организацией оценщиков признается некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков.

Основанием для включения некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков является выполнение ею следующих требований: объединение в составе такой организации в качестве ее членов не менее чем трехсот физических лиц, отвечающих установленным федеральным законом требованиям; наличие компенсационного фонда, который формируется за счет взносов ее членов в денежной форме в размере, установленном Федеральным законом; формирование компенсационного фонда саморегулируемой организации оценщиков, в который каждым членом саморегулируемой организации оценщиков должен быть внесен обязательный взнос в размере не менее чем тридцать тысяч рублей; наличие коллегиального органа управления (совета, наблюдательного совета), функционально специализированных органов и

структурных подразделений; наличие стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных в соответствии с требованиями Федерального закона» [10]. «При этом по закону работники саморегулируемой организации оценщиков не вправе осуществлять оценочную деятельность. Согласно ст. 24 закона №135-ФЗ, всякий оценщик в одно время может быть членом только одной саморегулируемой организации оценщиков, отвечающей требованиям федерального закона» [10].

Помимо Федерального закона №135-ФЗ важнейшую роль в регулировании оценочной деятельности в Российской Федерации играют федеральные стандарты оценки – так называемые ФСО [10]. Их регуляторная значимость огромна. Сегодня действует уже 13 федеральных стандартов оценки, которые детально регламентируют оценочные процедуры применительно к различным типам оцениваемых объектов. При этом в настоящее время разработаны уже новые федеральные стандарты оценки, но в действие они пока не вступили.

Среди действующих стандартов важное концептуальное значение имеет ФСО №2. Его детальная характеристика дана в таблице 2.

Таблица 2 – Виды стоимости объектов оценки в соответствии с ФСО №2

Вид стоимости	Понятие	Область применения
1	2	3
Рыночная стоимость	наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства	<ul style="list-style-type: none"> – при изъятии имущества для государственных нужд; – при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества; – при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; – при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал; – при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства; – при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Продолжение таблицы 2

1	2	3
Инвестиционная стоимость	стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки	учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен
Ликвидационная стоимость	расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества	учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным
Кадастровая стоимость	определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки	для целей налогообложения

Как видно из таблицы 2, в значимость ФСО №2 определяется тем, что в нем, в частности, определены и охарактеризованы ключевые виды стоимости объекта, с которыми в своей деятельности может иметь дела оценщик.

Итак, анализ показал, что в Российской Федерации оценочная деятельность сегодня в организационно-правовом плане регулируется исключительно на федеральном уровне. В стране разработан и принят отраслевой закон «Об оценочной деятельности в РФ», разработаны и совершенствуются федеральные стандарты оценки.

1.3 Подходы и методы оценки стоимости коммерческой недвижимости

В мировой и российской практике выработаны три подхода к оценке коммерческой недвижимости – доходный, сравнительный и затратный.

«Доходный подход по существу представляет собой целую совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на

определении ожидаемых доходов от коммерческого использования оцениваемого имущества» [19, с. 326].

«Затратный метод – это совокупность методов оценки стоимости коммерческой недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для ее восстановления либо замещения с учетом накопленного износа» [19, с. 326].

Наконец, «сравнительный (рыночный) подход – это совокупность методов оценки стоимости коммерческой недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними» [19, с. 326].

Исходя из того, что «коммерческая недвижимость приобретается, прежде всего, для извлечения из нее дохода, прибыли, ключевым подходом к ее оценке является доходный» [12, с. 21]. Он предусматривает определение стоимости коммерческой недвижимости с учетом ожидаемых доходов от нее (от эксплуатации либо прироста стоимости в случае перепродажи).

«Доходный подход, как и другие подходы к оценке недвижимости, опирается на методы оценки – «последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов» (ФСОа№1, п. 7)» [14,ас. 31].

«В доходном подходе выделяют три метода оценки недвижимости – валовой ренты, прямой капитализации и дисконтирования денежных потоков» [13, с. 47].

«Метод валовой ренты заключается в определении стоимости объекта недвижимости с использованием валового рентного мультипликатора (GRM). Он базируется на предположении, что существует прямая связь между ценой продажи недвижимости и доходом от сдачи ее в аренду. GRM представляет собой отношение продажной цены либо к потенциальному валовому доходу, либо к действительному. В зависимости от традиций рынка валовой доход

может рассматриваться либо в годовом исчислении, либо в месячном» [13, с. 47].

«Метод определения стоимости на основе GRM прост и часто используется в практике западных оценщиков. Существует два варианта использования этого метода. Первый основан на том, что при определении мультипликатора не нужно вносить поправки на различие сопоставимых объектов, а если объект сильно отличается, то он просто не рассматривается. Второй основан на внесении поправок физических характеристик объектов, как это делается в подходе по сопоставимым продажам» [13, с. 47].

Второй – это метод прямой капитализации. «Под капитализацией дохода понимается получение текущей стоимости будущих выгод от вложения объектом недвижимости. Капитализированный доход от недвижимости – это и есть оценка ее текущей стоимости. Текущую стоимость, определенную путем капитализации потока доходов, еще называют капитализированной стоимостью. Величина капитализированной стоимости зависит от суммы будущих доходов, времени и частоты их получения, продолжительности получения дохода и требуемого инвестором уровня доходности» [13, с. 47].

В «рамках доходного подхода стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле (1):

$$V = \frac{NOI}{R}, \quad (1)$$

где NOI – чистый операционный доход;

R – ставка капитализации» [14, с. 27].

«Если в анализе стоимости используется доход за один год (или среднегодовой доход), то такой метод оценки называется методом прямой капитализации. Если в анализе используется поток будущих доходов (рентные платежи по годам за вычетом эксплуатационных расходов и выручка от продажи в конце периода владения) со своими ставками капитализации, то

такой метод носит название метода дисконтирования денежных потоков» [14, с. 27].

«В формуле (1) чистый операционный доход (NOI) – это рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого годового дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех операционных расходов и резервов, но до обслуживания долга по ипотечному кредиту (возмещаются за счет прибыли, частично за счет себестоимости производства) и учета амортизационных начислений (входят в состав себестоимости производства). NOI рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости, сданной в аренду, в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.

Расчет NOI производится в следующей последовательности. Сперва определяется потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы. Далее определяется эффективный валовой доход (ЭВД) посредством вычитания из ПВД предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы. Наконец, из прогнозируемого ЭВД вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, к которым относятся постоянные и операционные расходы, а также резервы» [14, с. 27].

«К постоянным расходам относятся расходы, которые не зависят от степени загруженности объекта. К ним можно отнести налоги на имущество и страховые взносы. К операционным (эксплуатационным) расходам относятся традиционные расходы на содержание недвижимости, предоставление услуг арендаторам и поддержание устойчивого потока доходов. При этом при анализе должны учитываться не фактические расходы владельца за прошедший период, а прогнозируемые типичные расходы на следующий год после даты оценки.

При эксплуатации коммерческой недвижимости имеются такие расходы, которые производятся достаточно редко. Для их учета в оценке

недвижимости существует понятие «резервы» - ежегодное откладывание (резервирование) денег под долгосрочные расходы. К резерву относятся элементы здания и оборудования, срок службы которых меньше прогнозируемого срока экономической жизни здания (например, крыша; лифты; внутренняя проводка)» [14, с. 27].

«Определение ставки капитализации (R) – наиболее сложный вопрос оценки доходной недвижимости. Доход от объекта недвижимости включает две основных составляющих: доход на капитал и возврат капитала. Таким образом, ставка капитализации включает в себя возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта (ROF) и доход на капитал или чистую прибыль, получаемую от эксплуатации объекта оценки (RON). Таким образом, ставка капитализации – это (2):

$$R = RON + ROF \quad (2)$$

Применяется несколько способов определения ставки капитализации, например, способ рыночной выжимки, который основан на статистической обработке рыночной информации о величинах чистого операционного дохода и цен продажи объектов недвижимости» [14, с. 28].

«Из общей формулы следует, что ставка капитализации равна отношению, представленному в формуле (3):

$$R = \frac{NOI}{V} \quad (3)$$

В соответствии с этим методом коэффициент капитализации рассчитывается по формуле (4):

$$R_o = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n R_i, \quad (4)$$

где R_i – коэффициент капитализации i -го объекта,
 n – количество сопоставимых объектов» [14, с. 28].

$$R_i = \frac{NOI_i}{V_i} \quad (5)$$

Ставка капитализации, определенная таким способом, называется общей ставкой капитализации. Для ее определения необходимо иметь рыночные данные по продажам аналогичных объектов недвижимости.

Другой способ – это метод кумулятивного построения, или метод суммирования. Он состоит в том, что ставка капитализации разбивается на составные части, состоящие из безрисковой ставки в качестве базисной, ставок компенсации за риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент (управление инвестициями). Когда известны все четыре составляющих ставки, то путем сложения можно получить ставку капитализации. В качестве базисной в этом методе используется так называемая безрисковая ставка. Например, в США в качестве такой ставки используется ставка по долгосрочным правительственным обязательствам. Что касается нестабильных экономических систем, то в них безрисковой ставки практически не бывает. Поэтому говорят об использовании наименее рискованных ставок. Ею может выступать, например, ставка рефинансирования ЦБ.

«Вложения капитала в недвижимость имеют более высокий риск, чем все другие инвестиции, поэтому ставка капитализации должна учитывать это путем увеличения с тем, чтобы инвестор с капиталом взял на себя этот риск. Математически способ кумулятивного построения можно представить в виде формулы (6):

$$J = J_{\bar{0}} + \sum dJ_i + J_B, \quad (6)$$

где J_b – базовая ставка (в качестве берется безрисковая или менее рискованная ставка);

dJ_i – i -ая поправка;

J_v – ставка возмещения капитала» [14, с. 28].

В условиях развитого рынка метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты.

Третий метод – метод ипотечно-инвестиционного анализа. В условиях развитой экономики почти все сделки с недвижимостью совершаются с привлечением ипотечных кредитов, то есть используется финансовый левередж (рычаг). Инвестиции в недвижимость в большинстве случаев состоят из двух элементов: ипотечный кредит и собственный капитал. В связи с этим ставка капитализации разделяется на две составляющие: ипотечная постоянная и ставка капитализации на собственный капитал.

«Ипотечная постоянная (R_i) – это отношение ежегодных выплат по обслуживанию долга к основной сумме ипотечной ссуды. Ставка капитализации на собственный капитал (R_s) – это отношение денежных поступлений до вычета налогов к сумме вложенных собственных средств. Когда известны ипотечная постоянная и ставка капитализации на собственный капитал, общую ставку получают с помощью метода инвестиционной группы, или метода связанных инвестиций (7).

$$R = M \cdot R_i + (1 - M) \cdot R_s, \quad (7)$$

где M – отношение величины кредита к стоимости недвижимости (коэффициент ипотечной задолженности)» [14, с. 28].

Метод прямой капитализации применяется в тех случаях, когда имеется достаточное количество данных для оценки дохода, доход от недвижимости является стабильным или, по крайней мере, ожидается, что текущие денежные

доходы приблизительно будут равны будущим, или темпы их роста умеренны. Данный метод не следует применять, когда отсутствует информация о рыночных сделках; если объект еще не построен и не вышел на режим стабильных доходов, когда объект подвергся серьезным разрушениям в результате стихийного бедствия, т. е. требует серьезной реконструкции.

«Еще один – это метод дисконтирования денежных потоков. Он используется для определения текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и, возможно, дальнейшая продажа коммерческой недвижимости. Этот метод основан на принципе ожидания (стоимость определяется тем, какой чистый доход ожидает получить потенциальный покупатель) и принципе замещения (потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход). Метод дисконтирования представляет собой способ конвертации будущих выгод от владения недвижимостью в ее текущую стоимость. Эти выгоды состоят из двух частей: периодические денежные потоки от эксплуатации недвижимости (NOI) и денежный поток от продажи недвижимости в конце периода владения» [14, с. 27].

В соответствии с этим методом при определении стоимости коммерческой недвижимости оценщик должен решить следующие задачи: проанализировать и спрогнозировать будущие потоки денежных доходов с точки зрения их структуры, величины и частоты их поступлений на весь период функционирования оцениваемого объекта (на так называемый прогнозный период; определить реверсную стоимость – размер выручки от перепродажи объекта недвижимости в конце периода владения; определить ставки, по которым их необходимо дисконтировать; дисконтировать денежные потоки и реверсионную стоимость в текущую стоимость объекта недвижимости (на момент оценки).

«Определяющим шагом в методе дисконтирования денежных потоков является выбор соответствующих ставок капитализации. Этот процесс должен

проводиться оценщиком на основе детального исследования рынка. Стоимость объекта недвижимости определяется по формуле (8):

$$PV = \sum_{n=0}^N \frac{PMT}{(1+i)^n}, \quad (8)$$

где n – порядковый номер периода получения денежного потока;
 PMT – денежный поток в n -ный период;
 i – ставка дисконта» [14, с. 28].

Помимо доходного подхода в оценке коммерческой недвижимости применяется затратный подход. Такой подход применяется преимущественно в случаях при специфичном функциональном назначении объектов, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости.

По п.24аФСОа№7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Также затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устаревания объектов капитального строительства. Наконец, затратный подход рекомендовано использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

«Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки (или движимого имущества)» [14, с. 27].

Основные шаги при применении затратного подхода к определению стоимости коммерческой недвижимости: оценка имущественных прав на незастроенный земельный участок; расчет восстановительной стоимости, расположенных на земельном участке улучшений; установление величины накопленного износа; расчет восстановительной стоимости улучшений с учетом износа; корректировка восстановительной стоимости с учетом износа на дополнительно произведенные затраты, существенно увеличивающие первоначальную стоимость улучшений; определение предпринимательского дохода; суммирование рыночной стоимости имущественных прав на незастроенный земельный участок с восстановительной стоимостью улучшений с учетом износа и предпринимательского дохода [16, с.70].

Третий подход – сравнительный, он широко используется в странах с развитым рынком коммерческой недвижимости. Он базируется на систематизации и сопоставлении данных о ценах продажи аналогичных объектов коммерческой недвижимости, т.е. на принципе замещения. Сравнительный подход при оценке коммерческой недвижимости включает метод сравнения продаж и метода распределения. Основные подходы к оценке объектов коммерческой недвижимости (затратный, доходный и сравнительный), включая их совместное применение, общеизвестны и признаны в том числе в качестве федеральных стандартов оценки, однако разнообразие экономических, местных и прочих факторов не позволяет с полной определенностью предписать однозначное для каждого случая их применение.

2 Характеристика коммерческой недвижимости производственного назначения ООО «Спец-Автопласт-Форм»

2.1 Краткая характеристика ООО «Спец-Автопласт-Форм»

Объектом исследования в бакалаврской работе является производственно – торговое предприятие ООО «Спец-Автопласт-Форм».

Предприятие ООО «Спец-Автопласт-Форм» на рынке г. Тольятти действует с 1 апреля 2013 года. Юридический адрес компании: 445043, Самарская область, город Тольятти, Автозаводский район, Борковская ул., д. 14, офис 1.

Основным видом деятельности является «производство прочих комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств» (код по ОКВЭД 29.32). Дополнительные виды деятельности предприятия: розничная торговля автодетальями, узлами и принадлежностями (ОКВЭД 45.32), оптовая торговля автодетальями, узлами и принадлежностями, кроме деятельности агентов (код по ОКВЭД 45.31.1), торговля оптовая твердым, жидким и газообразным топливом и подобными продуктами (код по ОКВЭД 46.71), аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (код по ОКВЭД 68.2), торговля оптовая неспециализированная (код по ОКВЭД 46.9).

Директор ООО «Спец-Автопласт-Форм» Т.А. Агошкова. Учредителями предприятия являются четыре физических лица (члены семьи Агошковых); уставный капитал – 10 000 руб. Система налогообложения – общая. Основным документ, который регулирует деятельность предприятия, это Устав.

В таблице 3 представлены основные регистрационные реквизиты ООО «Спец-Автопласт-Форм».

Таблица 3 – Основные регистрационные данные ООО «Спец-Автопласт-Форм»

Наименование регистрационных данных	Сокращенное наименование реквизитов	Расшифровка
1	2	3
«Основной государственный регистрационный номер»	ОГРН	1136320007449
«Идентификационный номер налогоплательщика»	ИНН	6321309761
«Код причины постановки»	КПП	632101001
«Общероссийский классификатор организационно-правовых форм»	ОКОПФ	12300 (Общество с ограниченной ответственностью)
«Общероссийский классификатор объектов административно-территориального деления»	ОКАТО	36440363000 (Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район)
«Общероссийский классификатор территорий муниципальных образований»	ОКТМО	36740000001 (Самарская область, г. Тольятти)
«Общероссийский классификатор форм собственности»	ОКФС	16 (Частная собственность)

Из таблицы 2.1 следует, что компания официально зарегистрирована и действует на территории России легально, в полном соответствии с законодательством РФ. Компанией получены несколько лицензий, что является признаком высокой надежности контрагента.

Цели и задачи производственно-торгового предприятия ООО «Спец-Автопласт-Форм» показаны на рисунке 4.

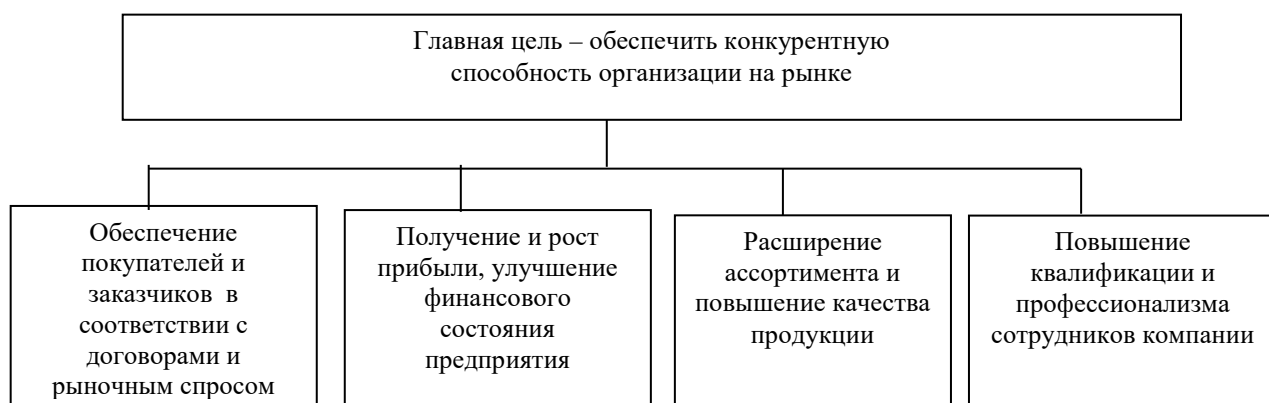


Рисунок 4 – Цели и задачи «Спец-Автопласт-Форм»

Из рисунка 4 следует, что для достижения ключевой цели, связанной с обеспечением конкурентной позиции компании на рынке, «Спец-Автопласт-Форм» диверсифицировала главную цель на четыре базовых задачи. Выполнение целей и задач компании возложено на управленческий персонал предприятия.

Организационная структура управления предприятием «Спец-Автопласт-Форм» представлена на рисунке 5.



Рисунок 5 – Организационная структура ООО «Спец-Автопласт-Форм»

Организационная структура ООО «Спец-Автопласт-Форм» относится к линейной, которая позволяет оперативно и эффективно управлять деятельностью организации.

Эта структура отличается простотой, при которой все требования (приказы) руководителя выполняются быстро и профессионально. «Линейная структура управления имеет один канал связи (по вертикали), каждый подчиненный имеет только одного начальника» [15, с. 22] (директора ООО «Спец-Автопласт-Форм»). «Это способствует четкому и оперативному управлению, повышает ответственность руководителя за результативность деятельности организации» [15, с. 22].

Анализ основных технико-экономических показателей представлен в таблице 4.

Таблица 4 – Основные технико-экономические показатели работы предприятия ООО «Спец-Автопласт-Форм» за 2019-2021 г.

Показатель	2019 г.	2020 г.	2021 г.	Темпы роста, %		
				2020 к 2019 гг.	2021 к 2020 гг.	2021 к 2019 гг.
Выручка (в действующих ценах), тыс. руб.	143383	28799	14140	20,09	49,10	9,86
Расходы по обычной деятельности, тыс. руб.	131101	28376	13857	21,64	48,83	10,57
Уровень расходов в выручке, %	91,43	98,53	98,00	107,77	99,46	107,19
Валовой доход, тыс. руб.	12282	423	283	3,44	66,90	2,30
Уровень валового дохода в выручке, %	8,56	1,47	2,00	17,17	136,05	23,36
Прибыль от продаж, тыс. руб.	5831	423	283	7,25	66,90	4,85
Прочие доходы, тыс. руб.	4025	702	365	17,44	51,77	9,06
Прибыль до налогообложения, тыс. руб.	2003	1037	648	51,77	62,49	32,35
Чистая прибыль, тыс. руб.	6080	830	474	13,65	57,11	7,80
Рентабельность продаж (рассчитанная по чистой прибыли), %	4,24	2,88	3,35	67,92	116,32	79,01
Численность персонала, чел	35	18	12	51,43	66,67	34,29
Производительность труда работающих, тыс. руб./чел	4096,7	1600,0	1178,3	39,06	73,64	28,76
Фонд заработной платы, тыс. руб.	12035	6375	4424	52,97	69,40	36,76
Уровень затрат на оплату труда в выручке от реализации продукции, %	8,39	22,13	31,29	263,77	141,39	372,94
Средняя заработная плата одного работающего, руб./мес.	28655	29515	30724	103,00	104,10	107,22
Стоимость активов (валюта баланса на конец года), тыс. руб.	193482	162890	144365	84,19	88,63	74,61
Выручка с одного рубля активов, руб. / руб.	0,741	0,177	0,100	23,89	56,50	13,50

Из таблицы 4 следует, что ООО «Спец-Автопласт-Форм» с 2019 года ежегодно значительно снижает выручку от реализации товарной продукции: за три года (2019-2021гг) снижение выручки более чем в 10 раз. Причин снижения выручки от реализации продукции несколько. Во-первых, ООО «Спец-Автопласт-Форм» функционирует в насыщенной конкурентной среде. Город Тольятти являясь автомобильной столицей страны перенасыщен автомобильными услугами, в городе большое количество торговых и производственно-торговых предприятий, ориентированных на снабжение производств ПАО «АвтоВаз» комплектующими и запасными частями. Но поскольку объем производства ПАО «АвтоВаз» последние годы сокращается из-за снижения платежеспособного спроса населения, то и потребность в комплектующих и запчастях значительно падает, а конкуренция среди поставщиков запчастей значительно увеличивается. И как следствие, ООО «Спец-Автопласт-Форм» не выдерживает жестких условий конкуренции.

Во-вторых, ООО «Спец-Автопласт-Форм», не считает нужным использование рекламы для своих услуг, что ведет к снижению притока новых клиентов.

В-третьих, многие постоянные клиенты ООО «Спец-Автопласт-Форм» испытывают финансовые трудности в связи с влиянием факторов внешней среды: введением пандемии от коронавирусной инфекции, ростом процентов за банковские кредиты, введением санкций со стороны недружественных к России стран,

С февраля 2022 года проведение военной специальной операции на Украине, несмотря на помощь государства, ухудшит финансовое состояние многих предприятий и населения, что негативно повлияет на финансовое состояние ООО «Спец-Автопласт-Форм».

Уровень расходов в выручке имеет следующую негативную динамику: в 2019 году – 91,43%; в 2020 году – 98,53%; в 2021 году – 98,0%. Затраты на рубль товарной продукции в 2020-2021гг. увеличились по отношению к 2019 году, что вызвано увеличением цен на приобретаемые материальные и энергоресурсы, ростом тарифов на услуги в большей степени, чем цены на реализуемую товарную продукцию. С целью удержания постоянных клиентов и привлечения новых администрация предприятия принимает меры по сдерживанию цен на реализуемую продукцию.

В результате все виды прибыли ежегодно снижаются, прибыль от продаж в 2021 году снизилась по отношению к 2019 году – более чем в 20 раз.

Чистая прибыль предприятия имеет следующие тенденции: 2020 году – снижение чистой прибыли в 8,3 раза по отношению к 2019 году и в 2021 году снижение – почти в 2 раза по отношению к прошлому году.

Желательно, чтобы соотношение между темпами роста прибыли, выручки и себестоимости продукции было следующими (9):

$$\text{«Тч.пр.} \geq \text{Тпр} \geq \text{Твыр} \geq \text{Такт.} \geq \text{Тс} \text{» [8, с. 89] \quad (9)}$$

где «Тч.пр. – темпы роста чистой прибыли (57,11% за 2021 год);
 Тпр. – темпы роста прибыли от продаж (66,90%);
 Твыр – темпы роста выручки (49,10%);
 Такт – темпы роста активов (88,63% за 2021 год);
 Тс – темпы роста себестоимости (48,83%)» [8, с. 89].

В 2021 году к 2020 году соотношение темпов роста показателей такое:
 $57,11\% \leq 66,90\% \geq 49,10\% \leq 88,63\% \geq 48,83\%$

Из четырех неравенств не выполнены два – отрицательная тенденция в развитии экономических показателей за 2021 год.

На рисунке 6 наглядно показана динамика изменения основных экономических показателей за 2019-2021 гг.



Рисунок 6 – Динамика изменения основных экономических показателей ООО «Спец-Автопласт-Форм» за 2019-2021 гг., тыс. руб.

Как видно из рисунка, по ключевым показателям произошло падение.

За 2020-2021 гг. соотношение между темпами роста производительности труда и темпами роста средней заработной платы – нарушены: производительность труда ежегодно снижается при росте средней заработной платы, что ведет к необоснованному увеличению себестоимости продукции. Расчеты по экономии (перерасходу) затрат на оплату труда выполнены по формуле (10):

$$\Delta \text{ФЗП} = \text{ФЗП отч} \times (\text{Изпл} - \text{Ипр.тр.}/\text{I з/пл}) \quad (10)$$

где ФЗПотч – фонд заработной платы отчетного года;

Изпл – индекс роста средней заработной платы;

Ипр.тр. – индекс роста (снижения) производительности труда.

$$\pm \Delta \text{ФЗП} = 4424 \text{ тыс. руб.} \times (1,0410 - 0,7364/1,0410) = 1476 \text{ тыс. руб.}$$

За счет несоответствия темпов роста производительности труда и средней заработной платы предприятием допущен перерасход средств на оплату труда в 2021 году в сумме 1476 тыс. руб.

Проведенный анализ основных экономических показателей показал, что все ключевые показатели (выручка от реализации продукции, себестоимость реализованной продукции, все виды прибыли и рентабельность продаж) имеют отрицательную тенденцию на протяжении последних трех лет 2019 - 2021 гг. Стоимость имущества предприятия (активы) также ежегодно сокращаются. Дальнейшее снижение основных экономических показателей приведет к ухудшению финансового состояния, к неплатежеспособности, финансовой неустойчивости и зависимости от заемного капитала, что может привести предприятие к банкротству и ликвидации. Далее проведем анализ рынка коммерческой недвижимости производственного назначения в городе Тольятти.

2.2 Анализ рынка коммерческой недвижимости производственного назначения г. Тольятти

Город Тольятти – административный центр Самарской области, крупнейший центр легкового мотостроения России («АвтоВАЗ», «GM-АвтоВАЗ»), и центр химической промышленности («Тольяттиазот», «Куйбышевазот», «Тольяттисинтез»). В городе Тольятти три крупных административных района.

Автозаводский – самый густонаселенный район с населением более 50% от общей численности жителей города – 445 тыс. чел, в районе расположено самое крупное градообразующее промышленное предприятие ПАО «АвтоВаз», где трудятся 25 тыс. чел. Также работает АО «ДЖИ ЭМ-АВТОВАЗ» - совместное, русско-американское предприятие по производству автомобилей марки Chevrolet.

Центральный – находится в центре города, численность населения – 155 тыс. чел, здесь расположена администрация города, множество торговых и культурных заведений (театры, музеи, библиотеки), из промышленных предприятий – АО «КуйбышевАзот», производящий карбамид, азотные удобрения и прочую продукцию; ООО «Тольятти синтез», производитель каучука; АО «Волгоценмашш».

Комсомольский район с численностью населения 112 тыс. чел., здесь находится речной порт и сопутствующее хозяйство (ГЭС и её шлюзы), АО «ТольяттиАзот», которое входит в десятку крупнейших производителей аммиака.

В 2021 году в условиях общей нестабильной макроэкономической обстановки в России, связанной с введением экономических санкций, пандемией от коронавирусной инфекции, высокими процентами на банковские кредиты, социально-экономическая ситуация в Самарской области, как и в большинстве регионов России, приобрела достаточно напряженный характер. В 2022 году специальная военная операция в Украине ухудшила состояние и развитие рынка коммерческой недвижимости в Самарской области, в том числе и в г. Тольятти из-за роста неплатежеспособности предприятий и физических лиц.

На рынке коммерческой недвижимости города Тольятти можно выделить три вида недвижимости: сегмент индустриальной недвижимости (цеха, ангары, склады, технические здания и др.), сегмент торгово-офисной недвижимости, сегмент прочей недвижимости.

Структура недвижимости по количеству объектов (по секторам) на рынке продаж в г. Тольятти представлена на рисунке 7.

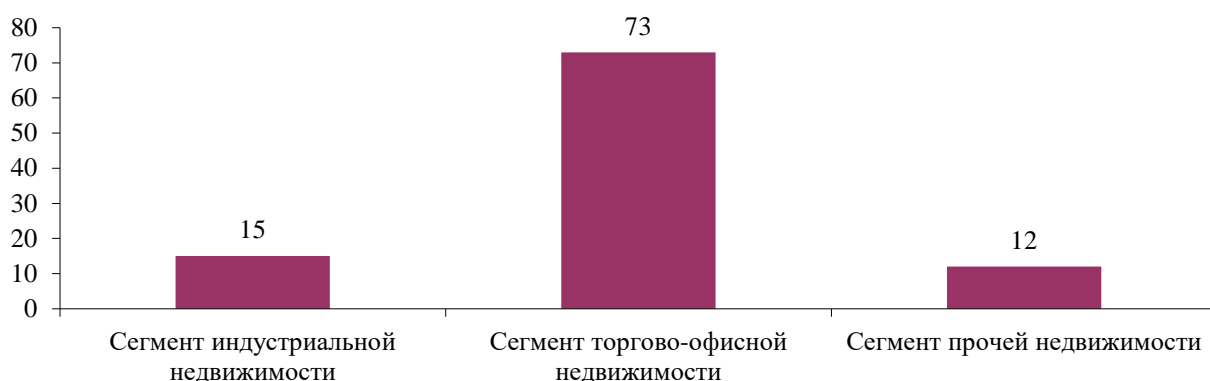


Рисунок 7 – Структура недвижимости по количеству объектов (по секторам) на рынке продаж на 26.07.2021 г. в г. Тольятти, в %

Из рисунка 2.3 видно, что наибольшее количество предложений предлагаемых к продаже объектов недвижимости относится к сегменту торговой офисной недвижимости – 73%, объекты индустриальной недвижимости занимают 15%.

В зависимости от вида сделок рынок коммерческой недвижимости делится на сделки купли-продажи и сделки аренды.

Анализ рынка коммерческой недвижимости затруднен по следующим причинам: труднодоступности достоверной информации (например, имеются случаи сокрытия стоимости сделок), ограниченности количества сделок объектов аналогичных оцениваемому объекту, разнонаправленного влияния многообразных факторов, определяющих тенденции развития рынка.

Подробнее остановимся на анализе производственно-складской недвижимости, предлагаемой для продажи и аренды в г. Тольятти. Большая доля производственно-складских объектов недвижимости, предлагаемых к продаже и аренде, расположены на предприятиях автомобильной и химической промышленности.

Наибольшее число производственно-складских площадей предлагается в Автозаводском районе.

Рынок предложений по аренде производственно-складских площадей по состоянию на 21.07.2021 года представлен на рисунке 8.



Рисунок 8 – Рынок предложений по аренде производственно-складских площадей в Тольятти по состоянию на 21.07.2021 года

Из рисунка 8 следует, что на Центральный район в структуре предложений по аренде производственно-складских площадей приходится 36%; на Автозаводской район приходится 56%; на Комсомольский район – 8%.

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды производственно-складских помещений преобладают объекты площадей 300-1000 кв. м (34%), в сегменте продажи производственно-складских помещений – помещения более 1000 кв. м (59%).

Меньше всего предложений в продаже с площадью менее 150 кв. м (11%), и в аренде – менее 150 кв. м (18%).

В таблице 5 представлена структура предложений производственно-складской недвижимости в разрезе площадей помещений.

Таблица 5 – Структура предложений по продаже и аренде производственно-складской недвижимости в разрезе площадей помещений в Тольятти

Площади помещений производственно- складской недвижимости	Структура предложений, %	
	Рынок продажи	Рынок аренды
Более 1000 кв. м	59	26
300 – 1000 кв. м	18	34
150 -300 кв. м	12	22
Менее 150 кв. м	11	18
Итого	100	100

Как видно из таблицы, на рынке продаж наибольшую долю предложений составляют помещения площадью более 1000 квадратным метров – 59%, на рынке аренды наибольшая доля приходится на помещения площадью 300-1000 кв. м – 34%. Наименьшую долю предложений на рынке продаж и на рынке аренды занимают помещения менее 150 кв. м.

В последние годы на рынке недвижимости снизился спрос на аренду и покупку торговых помещений больших площадей. Это связано со сложной экономической, социальной и политической обстановкой в стране, ростом затрат на содержание торговых помещений, непостоянство арендаторов и непредсказуемость иностранных сетей.

Зато в 2021 году повысился спрос на складские и производственные площадки. Их окупаемость намного выше.

Для сравнения: средняя цена при продаже торговых площадей - от 45-65 тысяч рублей за кв. метр при цене их аренды 500-800 рублей за квадратный метр.

Производственные и складские помещения в среднем можно купить по цене 20-30 тысяч за квадратный метр, а взять в наем за 230-300 рублей за кв. м. [4].

В таблице 6 по г. Тольятти рассмотрена динамика вакантных производственно-складских помещений за 2020-2021 гг.

Таблица 6 – Анализ динамика вакантных производственно-складских помещений по г. Тольятти за 2020 -2021гг. (по состоянию на 1 июля 2020 – 2021 гг.) [11]

Показатели	01.07.2020г.		01.07.2021г.		Изменения (в аренде)		Изменения (в продаже)	
	В аренде	В продаже	В аренде	В продаже	Абсолютные (+,-)	Темпы роста, %	Абсолютные (+,-)	Темпы роста, %
Вакантные производств . складские помещения, тыс. кв. м	48	153	65	185	17	135,42	32	120,92
Структура вакантных производств . складских помещений в общей площади, %	22,75	77,25	26,00	74,00	3,25	114,29	-3,25	95,79

Вакантные производственно-складские помещения по городу составили порядка 65 тыс. кв. м в качестве предложения в аренду и 185 тыс. кв. м в качестве предложения к продаже (по состоянию на 01.07.2021г.) [4].

Из данных таблицы следует, что предлагаемые для продажи в 2021 году вакантные производственно-складские помещения увеличились на 20,9% по отношению к прошлому году, их доля в общей сумме вакантных площадей снизилась на 3,25%.

Вакантные производственно-складские помещения, предлагаемые в аренду увеличились на 14,3%, их доля в общей площади вакантных площадей небольшая и увеличилась с 22,75% в 2020 году до 26% в 2021 году.

Рассмотрим цены, предлагаемые на коммерческую недвижимость города Тольятти по состоянию за 2020-2022 гг. в таблице 7. Из таблицы видно, что цена продаж в 2021 году по сравнению с 2020 годом увеличились по всем видам коммерческой недвижимости: по производственным помещениям – на

6,4%, по торговым – на 9,55%; по помещениям свободного назначения – на 3,8%.

Таблица 7 – Средняя цена продаж коммерческой недвижимости города Тольятти за 2020-2022 года, руб. за 1 кв. м [17]

Показатели	26.09.2020	26.09.2021	25 08.2022	Темпы роста цен, %	
				2021/2020гг.	2022/2021гг.
Производственные помещения	31458,6	33461,8	22958,8	106,37	68,61
Торговые и офисные помещения	32158,4	35231	48167,8	109,55	136,72
Помещения свободного назначения	36158	37520,3	28537,7	103,77	76,06

В 2022 году цены на некоторые виды коммерческой недвижимости снизились: по производственным помещениям (в т.ч. складским) на -31,4%; по помещениям свободного назначения на -24%. Однако по торговым помещениям цены выросли на 36,7%. Наглядно динамика средних цен по сегментам на рынке недвижимости г. Тольятти за 2020-2022 гг. представлена на рисунке 9.

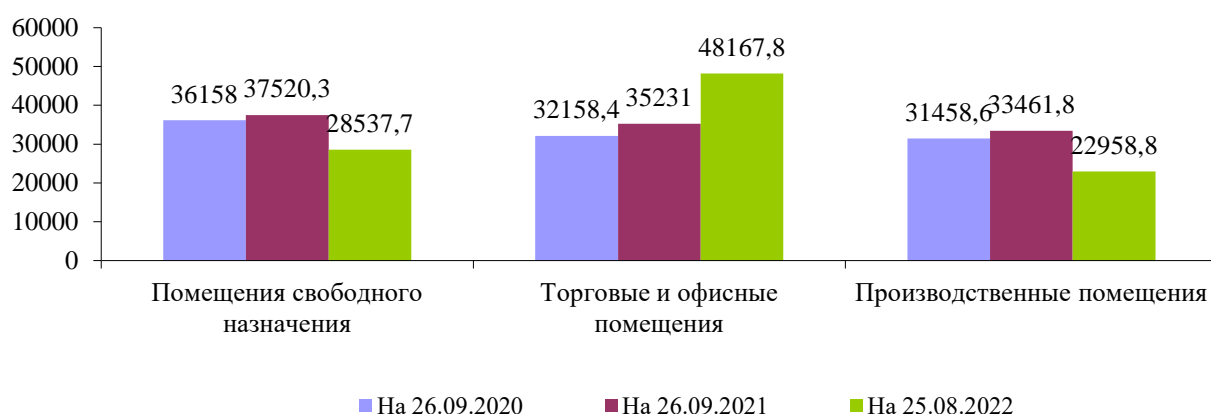


Рисунок 9 – Анализ динамики цен по сегментам недвижимости в Тольятти за 2020-2022 гг. [17]

В 2022 году в сегменте купли-продажи сильнее всего подорожали торговые площади, в сегменте аренды максимально выросли ставки на офисы.

Сегодня на рынке г. Тольятти представлено более 1000 объектов под сдачу в аренду. При этом стоимость квадратного метра традиционно формируется под воздействием многих факторов. Так, помещение под офис в районе улицы Окраинной или Ларина можно арендовать из расчета по 150 рублей за квадратный метр. Размещение офиса или магазина ближе к центру города, само собой, гарантирует потенциальному арендатору заметно более высокую стоимость квадратного метра: 500, 700 и даже 1000 рублей. При этом, как отмечают участники рынка, ценовой подход в данном случае сугубо индивидуален.

Производственные объекты выставляются на продажу по цене, которая существенно ниже затрат на их воспроизводство (около 40 процентов), что позволяет сделать вывод о неэффективности вложения средств в строительство производственных объектов, проще и дешевле купить недвижимость на вторичном рынке, чем построить. Другими словами, производственные объекты не были востребованы и выставлялись на продажу по ценам, которые были значительно ниже их действительной стоимости

Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки в 2022 году производственно-складских площадей наблюдается в Центральном районе города, максимальное было зафиксировано Комсомольском районе.

Развитие рынка коммерческой недвижимости тесно связано с экономическим развитием города Тольятти. Еще несколько лет назад Тольятти с экономической точки зрения был одним из самых благополучных российских городов. Журнал Forbes, составляя рейтинг самых привлекательных для бизнеса российских городов, в 2008 году отдал Тольятти почетное 5 место, а сам город назван крупнейшим экономическим и промышленным центром, который играет важную роль не только в экономике региона, но и страны в целом. На сегодняшний день экономическая ситуация города значительно ухудшилась: территории бывшего завода «Фосфор», площадки ПАО «КуйбышевАзот», ОАО «Тольяттикаучук», ООО

«Тольяттисинтез», АО «Волгоцеммаш», ПАО «Автоваз» имеют большие свободные производственные мощности и производственные площади.

При установлении цен на объекты на рынке недвижимости выделяют потребительские качества: размер площади, местоположение, техническое состояние или износ и т.д.). Таким образом, имея данные о средневзвешенной стоимости объектов недвижимости определенного назначения и внося соответствующие поправки на потребительские качества конкретного оцениваемого объекта, можно экспертным путем определить его реальную стоимость.

В настоящее время рынок промышленной недвижимости г. Тольятти представлен в основном низкокачественными помещениями; большим количеством мелких арендаторов; непроизводственным использованием промышленных зон.

2.3 Описание объекта недвижимости ООО «Спец-Автопласт-Форм»

Основные экономические показатели развития ООО «Спец-Автопласт-Форм» по выручке от реализации товарной продукции, по прибыли и рентабельности продаж за последние три года значительно снизились. У предприятия появились свободные производственные площади, которые могут быть сданы в аренду под склад или выставлены для продажи, что позволит получить дополнительные финансовые средства на развитие производства, пополнение оборотных активов и улучшить финансовое состояние предприятия.

В таблице 8 представлена характеристика объекта, предлагаемого для продажи под склад и для оценки объекта.

В таблице А.1 Приложения А дано описание и оценка физического состояния объекта. Описание объекта недвижимости произведено на основании визуального осмотра, а также технического паспорта нежилого помещения.

Таблица 8 – Характеристика складской площади ООО «Спец-Автопласт-Форм», предлагаемой для продажи

Показатели	Характеристика показателей
Первичный объект осмотра	Нежилое помещение: производственного назначения (для использования под склад)
Дата осмотра	20 сентября 2022 года
Балансовая стоимость	Данные организацией не предоставлены
Собственник объекта	Право собственности у ООО «Спец-Автопласт-Форм»
Цель оценки	Купля-продажа
Местоположение	Юридический адрес: 445043, Самарская область, город Тольятти, Автозаводский район, Борковская ул., д. 14
Площадь складского помещения	Площадь склада - 500 квадратных метра
Транспортная доступность	Удачное, вблизи главных транспортных магистралей города
Подъездные пути	С удобными подъездными путями для автомобильного транспорта, наличие площадок для большегрузных автомобилей и парковки для легковых автомобилей
Прилегающая территория	Благоустроенная асфальтированная территория,
Конструктивно-планировочные решения	Здание кирпичное, приспособленное под склад, высота помещений не менее 10 м
Состояние	Здание построено в 1994г., в хорошем состоянии
Инженерные системы	Современные инженерные системы
Престижность местоположения	Средняя/ высокая
Экологическая обстановка в районе	В норме
Этажность (наземная / подземная)	1 этаж / наземная

Таким образом, можно сделать вывод, что недвижимость, принадлежащая ООО «Спец-Автопласт-Форм», находится в хорошем состоянии, без видимых эксплуатационных и физических дефектов.

Склады могут различаться по размерам, конструкции, степени механизации складских операций, по виду складирования, по функциональному назначению.

Вся коммерческая недвижимость (торговая, офисная, складская и производственного назначения) делится на 4 класса: А, В, С, D (таблица 9).

На основании данных, приведенных в таблице 9, можно определить класс склада при помощи балльной оценки.

Таблица 9 – Классификация складов г. Тольятти

Характеристика	Классы, баллы			
	А	В	С	Д
1	2	3	4	5
Местоположение, транспортная доступность	Удачное, вблизи главных транспортных магистралей города, в промышленной зоне, с удобным подъездом 5 баллов	Хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных магистралей – 4 балла	с недостатками в расположении, неудобными подъездом транспорта – 3 балла	расположение внутри территории промышленного предприятия, неудобный подъезд через КПП – 2 балла
Прилегающая территория	огороженная, круглосуточно охраняемая, благоустроенная, наличие площадок для парковки, ж/д ветка - 5 баллов	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя – 4 балла	Охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин – 3 балла	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории – 2 балла
Конструктивные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12х24 м 5-5 баллов- 5 баллов	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6х12 м – 4 балла	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа - 3 балла	здание изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотапливаемый ангар арочного типа, сельхоз. постройки - 2 балла
Состояние	Новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии- 5 баллов	построенное не ранее 1990 г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии – 4 балла	построенное до 1985 г. или реконструированное в хорошем или удовлетворительно м состоянии- 3 балла	старой постройки, в удовлетворит. состоянии или требующее ремонта – 2 балла
Инженерные системы	современные инженерные системы; система учета и контроля доступа сотрудников – 5 баллов	современные инженерные системы – 4 балла	устаревшие инженерные системы - 3 балла	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем - 2 балла
Интервал класса (в баллах)	20-25	16-19	12 -15	8-12

На этом основании в таблице 10 приведена оценка класса склада ООО «Спец-Автопласт-Форм».

Таблица 10 – Оценка класса склада ООО «Спец-Автопласт-Форм»

Показатели	Характеристика
Местоположение, транспортная доступность	Удачное, вблизи главных транспортных магистралей города, в промышленной зоне, с удобным подъездом 5 баллов
Прилегающая территория	Круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория, охрана по периметру территории; наличие площадок для парковки – 4 балла
Конструктивно-планировочные решения	Высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа - 3 балла
Состояние	построенное не ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии– 4 балла
Инженерные системы	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников- 5 баллов
Интервал класса (в баллах)	21 балл

Таким образом, на основании данных таблицы 10 можно говорить, что склад ООО «Спец-Автопласт-Форм» оценен на 21 балл, то есть относится к классу А. Покупка собственного склада выгодна организациям, имеющим высокие и стабильные продажи, подкрепленные постоянным спросом; организациям, которые могут себе позволить значительно расширить штат сотрудников, приобрести специальное оборудование для склада и круглогодично его содержать.

3 Оценка стоимости объекта коммерческой недвижимости ООО «Спец-АвтоПласт-Форм»

3.1 Определение стоимости коммерческой недвижимости ООО «Спец-Автопласт-Форм»

Как уже указывалось в работе, для определения стоимости коммерческой недвижимости используют три метода: доходный, затратный и сравнительный.

Далее за основу можно взять сравнительный подход, который базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте в данное время и на данном рынке. Сравнительный подход используется в том случае, если рынок объекта оценки активен, то есть на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений.

«Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3-6 месяцев. основополагающим принципом метода сравнения продаж является принцип замещения: при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности» [16, с. 70].

Метод сравнительного анализа сделок (рыночный метод продажи недвижимости) опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором, но и величинами характеристик ценообразующих факторов.

Метод сравнения продаж включает несколько этапов.

«Первый этап. Выбор объектов недвижимости – аналогов. Для более объективной оценки необходим анализ не менее 3-5 сопоставимых продаж.

Второй этап. Оценка поправок по элементам и расчет скорректированной стоимости единицы сравнения. Поправками называются корректировки, вводимые в цену продажи объекта-аналога при приведении его ценообразующих характеристик к характеристикам оцениваемого объекта.

Третий этап. Расчет стоимости всего объекта недвижимости посредством умножения стоимости единицы сравнения на площадь объекта» [16, с. 70].

«Экспертный метод расчета стоимости и внесения поправок основан на представлениях оценщика о преимуществах или недостатках оцениваемого объекта по сравнению с преимуществами или недостатками аналога. Поправки рассчитываются как процентные и определяются, например, следующим образом. Объект лучше аналога на 9 %; отсюда цена продажи аналога должна возрасти, чтобы отразить эту разницу. Пусть цена продажи аналога – 1, а стоимость объекта оценки – X. Тогда $X = 1 + 0,09 = 1,09$. Аналог лучше оцениваемого объекта на 9 %. Цена продажи аналога должна уменьшиться для отражения этого различия: $1 = X + 0,09 X = X * (1 + 0,09)$. $X = 1/(1,09) = 0,92$ » [16, с. 70].

В таблице 11 представлена характеристика объектов сравнения для определения оценки объекта склада.

Таблица 11 – Характеристика объекта оценки и объектов сравнения для определения стоимости продажи склада

Показатели	Объект оценки	Аналоги		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
1	2	3	4	5
Адрес объекта	г. Тольятти, Автозаводский район., ул. Борковская, 14	г. Тольятти, Автозаводский район., ул. Борковская, 48-а	г. Тольятти, Автозаводский район., ул. Борковская, 59	г. Тольятти, Автозаводский район., ул. Победы, 30
Площадь склада, кв. м	500,0	431,0	410,0	200,0
Год постройки	1994 год	1996 год	2001	2011 год
Материалы стен	Кирпич,	Кирпич	Пеноблоки,	Бетон
Состояние отделки помещений	В хорошем состоянии	В отличном состоянии	Удовлетворительная	В отличном состоянии

Продолжение таблицы 11

1	2	3	4	5
Местоположение	Среднее	Среднее	Среднее	Среднее
Основное назначение в текущем состоянии	Склад	Склад	Склад	Склад
Рекомендуемое назначение	Склад	Склад	Склад	Склад
Стоимость объекта на рынке недвижимости (без НДС), тыс. руб.	-	6000,0	4900,0	3500,0
Цена 1 квадратного метра(без НДС), руб./м ²	-	13921	11951	17500
Источник информации	Частные объявления	https://tolyatti.cian.ru/kupit-sklad	https://tolyatti.restate.ru	https://onrealt.ru/tolyatti/kypit-sklad

Влияние факторов на оценку исследуемого объекта представлено в таблице 12.

Таблица 12 – Корректировка цены продажи объекта-аналога

Параметр	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
1	2	3	4	5
Цена 1 квадратного метра(без НДС), руб./м ²	-	13921	11951	17500
Фактор 1 – Местоположение	среднее	среднее	среднее	среднее
Коэффициент корректировки	-	0	0	0
Скорректированная цена 1 кв. м. (без НДС), руб./м ²	-	13921	11951	17500
Фактор 2 – Имущественные права	Полные, не обремененные	Полные, не обремененные	Полные, не обремененные	Полные, не обремененные
Коэффициент корректировки на имущественные права	-	0	0	0
Скорректированная цена 1 квадратного метра(без НДС), руб./м ²	-	13921	11951	17500
Фактор 3 – Условия финансирования сделки купли-продажи		рыночные	рыночные	рыночные
Коэффициент корректировки на условия финансового расчета	-	0	0	0

Продолжение таблицы 12

1	2	3	4	5
Скорректированная цена 1 квадратного метра (без НДС), руб./м ²	-	13921	11951	17500
Фактор 4 – Коэффициент корректировки на особые условия продажи	-	0	0	0
Скорректированная цена 1 квадратного метра (без НДС), руб./м ²	-	13921	11951	17500

Примечания к таблице следующие. Во-первых, условия финансирования сделки купли-продажи – эта поправка учитывает разницу в условиях финансирования сделки (оплата наличными, перечислением, с использованием заемных средств, оформление закладной, использование ипотечного кредита: коэффициент ипотечной задолженности, процентная ставка, срок амортизации, договоры об участии).

Во-вторых, условия продажи – эта поправка учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможные скидки в цене продажи.

В-третьих, «правило корректировки: корректируется только объект-аналог. Если объект-аналог превосходит в чем-то оцениваемый, то его фактическая цена продажи должна быть уменьшена на величину вклада этого превосходства и наоборот. Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в оцениваемом объекте, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком минус. Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т. е. со знаком плюс» [16, с. 71].

В таблицах далее дана корректировка на состояние оцениваемого объекта по отношению к аналогам.

Прежде всего, корректировка на состояние объекта. Состояние, в котором находится объект недвижимости на момент сделки купли-продажи, оказывает сильную значимость в определении конечной цены.

Корректировка проводится методом экспертной оценки по характеристикам «отличное» - 5%; «хорошее» - 10%, «удовлетворительное» - 15%, «плохое» - 20% с ценой одной градации в 5%.

Корректировки и оценка состояния отражены в таблице 13.

Таблица 13 – Корректировка на состояние отделки помещений оцениваемого объекта

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена 1 квадратного метра (без НДС), руб./м ²	-	13921	11951	17500
Состояние отделки помещений	В хорошем состоянии	В отличном состоянии	Удовлетворительная	В отличном состоянии
Коэффициент корректировки, в %	-	5%	-15,0%	5%

Во-вторых, корректировка на материалы стен. Корректировка проводится методом экспертной оценки по характеристикам: «кирпич» - 0%, «бетон» (-3%), «пеноблоки» (-6%) с ценой градации в 3%. Корректировки и оценку материала стен отражены в таблице 14.

Таблица 14 – Корректировка объекта на материалы стен

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена 1 квадратного метра (без НДС), руб./м ²	-	13921	11951	17500
Материалы стен	Кирпич	Кирпич	Пеноблоки	Бетон
Коэффициент корректировки, в %	0,0%	0,0%	-6%	-3%

Далее нужна корректировка объекта на высоту потолка. Экспертами определена цена градации в 0,5% за 1 метр высоты потолка. Корректировки и оценка высоты потолка даны в таблице 15.

Таблица 15 – Корректировка объекта на высоту потолка

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена 1 квадратного метра (без НДС), руб./м ²	-	13921	11951	17500
Высота потолка	До 10 метров	4 метра	4 метра	6 метров
Коэффициент корректировки, в %	0,0%	-3%	-3%	-2%

Примечание к расчету корректировки на высоту потолков по объекту №1: $(4\text{м} - 10\text{ м}) \times 0,5 = -3\%$ (объект-аналог оценен ниже объекта оценки на 3%, поэтому знак «минус»).

Далее проведем корректировку цены объекта на наличие вспомогательных помещений. Экспертами определена цена градации за одно вспомогательное помещение 3%. Корректировки объекта на наличие вспомогательных помещений даны в таблице 16.

Таблица 16 – Корректировка объекта на наличие вспомогательных помещений

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена 1 квадратного метра (без НДС), руб./м ²	-	13921	11951	17500
Наличие вспомогательных помещений (туалет, раздевалки, душевая, вспомогательные помещения)	Имеются в полном объеме (2 туалета, 2 раздевалки, 2 душевые) -6 помещений	Имеются частично (2 туалета, 2 душевые) -4 помещения	Имеются частично (2 туалета) – 2 помещения	Имеются частично (2 туалета) 2 помещения
Коэффициент корректировки, %	0,0%	-6%	-12%	-12%

Примечание к расчету корректировки на наличие вспомогательных помещений по объекту №1: $(4\text{ помещ.} - 6\text{ помещ.}) \times 3\% = -6\%$. Объект аналог оценен ниже объекта оценки на 6%, поэтому знак «минус».

Корректировка объекта на наличие офисных помещений. Экспертами определена цена за одно офисное помещение 3%. Корректировки объекта на наличие офисных помещений даны в таблице 17.

Таблица 17 – Корректировка объекта на наличие офисных помещений

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена 1 квадратного метра(без НДС), руб./м ²	-	13921	11951	17500
Наличие офисных помещений	Имеются 2 офиса	Имеется 3 офиса	Имеется 1 офис	Отсутствуют офисы
Коэффициент корректировки, в %	0,0%	3,0%	-3,0%	-6,0%

Примечание к расчету корректировки на наличие офисных помещений по объекту №1: (3 офиса – 2 офиса) × 3% = 3%. Объект аналог оценен выше объекта оценки на 3%, поэтому знак «плюс».

Корректировка на площадь объекта. Два объекта сравнения имеют небольшое отличие по площади помещений и находятся в интервале 500 м² - 410 м² и объект №3 имеет площадь 200 кв. м. При анализе рынка недвижимости выяснилось, что при увеличении площади объекта, снижается цена за его квадратный метр. Определим коэффициент корректировки площади по формуле (11):

$$K_{\text{корр}} = (S_{\text{об.ср.}} - S_{\text{об.о}}) \times K \quad (11)$$

где $S_{\text{об.ср.}}$ – площадь объекта сравнения;

$S_{\text{об.о}}$ площадь объекта оценки;

K – эмпирический коэффициент $K = 0,00533$.

Таблица 18 – Корректировка объекта на площадь

	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена 1 квадратного метра (без НДС) , руб./м ²	-	13921	11951	17500
Площадь складского помещения, кв. м.	500,0	431,0	410,0	200,0
Коэффициент корректировки,		-0,37%	-0,48%	-1,60%

Расчеты по объекту аналогу № 1; $K_{\text{корр}} = (431 - 500) * 0,00533 = -0,367\%$.

Расчеты по объекту аналогу № 2; $K_{\text{корр}} = (410 - 500) * 0,00533 = -0,480\%$.

Расчеты по объекту аналогу № 3; $K_{\text{корр}} = (200 - 500) * 0,00533 = -1,60\%$.

Из данных расчетов корректировок можно сделать вывод, что наименьшее различие среди объектов сравнения и оценки имеет объект №1, при общей величине всех корректировок:

$$K_{\text{корр. общ}} = (5,0\% + 0\% - 3,0\% - 6,0\% + 3,0\% - 0,37) = -1,37\%$$

Цена продажи 1 кв. м объекта оценки на 1,37% выше цены объекта аналога.

$$Ц_{1 \text{ кв. м.}} = 13921 \text{ руб. / кв. м.} \times (100\% + 1,37\%) / 100\% = 14112 \text{ руб. / кв. м.}$$

Стоимость объекта оценки (Ц общ.):

$$Ц_{\text{общ}} = (14112 \text{ руб./ кв. м.} \times 500 \text{ кв. м.}) / 1000 \text{ руб.} = 7056 \text{ тыс. руб. (Семь миллионов пятьдесят шесть тысяч руб. 00 коп)}$$

Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта продажи (под склад) от собственника ООО «Спец-Автопласт-Форм» составила семь миллионов пятьдесят шесть тысяч руб. 00 коп. (7056 000 руб. 00 коп.), без НДС (налога на добавленную стоимость при налоговой ставке 20%).

3.2 Заключение об оценке стоимости коммерческой недвижимости ООО «Спец-Автопласт-Форм»

Итак, выше была произведена оценка стоимости коммерческой недвижимости ООО «Спец-Автопласт-Форм» - помещения, предлагаемого использовать под склад (его предыдущее использование также связано со складированием материальных ресурсов на предприятии ООО «Спец-Автопласт-Форм»). Стоимость предлагаемого к продаже объекта

определена сравнительным (рыночным) методом и составила семь миллионов пятьдесят шесть тысяч руб. 00 коп. (7056 000 руб. 00 коп.), без НДС.

Оценка стоимости коммерческой недвижимости выполнена сравнительным подходом, за единицу сравнения принята стоимость одного квадратного метра производственно-складской площади (руб. / кв. м.).

Выбор объектов-аналогов произведен на том же сегменте рынка, где и находится объект оценки. Объектами сравнения выступили три объекта-аналога, предлагаемые под склад, по месту расположения и по потребительским качествам схожие с объектом оценки.

Источниками информации по объектам-аналогам являются различные Интернет-ресурсы, такие как: сайт Федеральной службы государственной регистрации и кадастра картографии (Росреестр), частные сайты объявлений www.avito.ru, www.domofond.ru, www.novosel.ru и многие другие, которые используются агентствами недвижимости для предоставления информации о продаваемых объектах.

Все три объекта - аналога и объект оценки расположены в одном районе – Автозаводский, где проходит наибольшее количество сделок, в том числе два объекта расположены на ул. Борковская, 48-а и 59 (объект оценки расположен также на улице Борковская, 14-а) и один объект-аналог расположен на ул. Победы, 30; два объекта-аналога имеют почти такую же площадь, что и объект оценки, у третьего объект – производственная площадь в 2,5 раза меньше.

После выбора объектов-аналогов произведено тщательное изучение элементов и их сравнение: материалы: стен, фундамента, пола, кровли и т.д., качество отделки стен, высота потолка, площадь складов и другие элементы.

Правовой статус, условия продажи и финансовые условия расчетов при приобретении недвижимости объектов - аналогов одинаковые с объектом оценки, что говорит о том, что корректировка цены по данным показателям – не требуется.

Дата продаж объектов – аналогов составила три-четыре месяца, в связи с небольшим периодом продажи, корректировка цены также отсутствует.

По основным элементам рассчитываются коэффициенты корректировки и суммарный коэффициент корректировки, указывающий отклонение стоимости единицы сравнения (одного кв. м.) объекта аналога от объекта оценки. Стоимость 1 кв. м. объекта оценки ООО «Спец-Автопласт-Форм» определяется путем перемножения итогового коэффициента корректировки и стоимости одного кв. м. продажи объекта-аналога. Стоимость продажи объекта оценки ООО «Спец-Автопласт-Форм» рассчитана при сравнении с объектом-аналогом №1.

В определении стоимости продажи склада ООО «Спец-Автопласт-Форм» использован один подход – сравнение продаж аналогичных объектов недвижимости на рынке г. Тольятти.

Данный метод наиболее простой и доступный при наличии достаточного количества объектов-аналогов и информации о состоянии этих объектов, дает надежные результаты. Он дает представление о рыночной равновесной цене, соответствующей спросу и предложению.

Но у данного метода имеются сложности в использовании и недостатки.

Во-первых, подход основывается на анализе рыночных данных, поэтому точность результата оценки зависит от активности и насыщенности рынка данными о сделках с аналогами оцениваемого объекта.

Во-вторых, точность оценки зависит от достоверности информации, используемой для анализа информации. На сегодняшний день в России фактические цены продаж нередко скрываются в целях уклонения от уплаты существующих государственных налогов и сборов, проверка достоверности информации существенно затруднена.

В-третьих, если рынок очень изменчив и цены быстро меняются, то приведение цен на объекты-аналоги к моменту оценки анализируемого объекта требует знаний и времени от эксперта для анализа рынка за прошедший период.

Для оценки недвижимости могут применяться еще два метода: доходный метод и затратный методы.

«Доходный подход основан на определении ожидаемой прибыли от использования объекта. Его суть заключается в прогнозировании доходов, которые принесет объект в будущем и приведении доходов к текущей стоимости. Чем выше прибыль, тем больше рыночная цена объекта оценки» [16, с. 29].

Доходный подход может быть представлен двумя методами. Первый – это «метод капитализации доходов – при применении данного метода стоимость недвижимости рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между величинами стоимостей объектов недвижимости и уровнем их доходов» [19, с. 325].

Второй – это «метод дисконтирования денежных потоков. При использовании данного метода осуществляются прогнозы дохода на определенный период в будущем (например, срок службы недвижимости) и вероятной цены продажи объекта коммерческой недвижимости в конце периода. Затем суммируются текущие стоимости всех будущих доходов с использованием специального коэффициента, который отражает риски, связанные с инвестициями в данный объект недвижимости» [19, с. 325].

При использовании доходного подхода возникают проблемы в прогнозе доходов объекта в будущем (например, за время службы объекта), так как много неопределенности не только в развитии анализируемого рынка, но и политической и экономической обстановки в стране, которая оказывает влияние на развитие рынка коммерческой недвижимости; и поэтому легко можно допустить ошибки в расчетах стоимости объекта.

Таким образом, эксперт определяет инвестиционную стоимость объекта на рынке коммерческой недвижимости, но надо иметь в виду, что потенциальный инвестор не заплатит за объект большую стоимость, чем текущая стоимость будущих доходов.

Но, тем не менее, эксперт берет на себя большую ответственность перед инвестором при расчете оценки недвижимости данным способом.

«Затратный подход представляет собой оценки стоимости объекта недвижимости, основанную на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения анализируемого объекта с учетом износа и устаревания. Данный метод считается самым надежным в оценке нового строительства объекта недвижимости» [19, с. 326].

Оценка объекта одновременно тремя методами дает несопоставимые результаты, поэтому каждый метод находит применение для разных целей оценки недвижимости.

Заключение

Бакалаврская работа выполнена по материалам предприятия ООО «Спец-Автопласт-Форм», выпускающего запчасти к автомобилям.

Анализируемое предприятие за период 2019-2021 гг. значительно ухудшило показатели производственно-хозяйственной деятельности: за три года (2019-2021 гг.) снижение выручки выросло более, чем в 10 раз; уровень расходов в выручке (затраты на рубль товарной продукции) – высокий и имеет следующую динамику: в 2019 году – 91,43%; в 2020 году – 98,53%; в 2021 году – 98,0%. В результате прибыль от продаж в 2021 году снизилась по отношению к 2019 году более, чем в 20 раз. Чистая прибыль предприятия имеет те же тенденции: в 2020 году снижение чистой прибыли в 8,3 раза по отношению к 2019 году и в 2021 году снижение – почти в 2 раза по отношению к прошлому году. В результате низкой производственной активности у предприятия образовались незагруженные производственные площади и производственные мощности. Причинами снижения экономических показателей явилось снижение производства автомобильной промышленности в г. Тольятти (ПАО «АвтоВаз»), рост конкуренции на рынке запчастей и другие причины.

Руководством предприятия принято решение продать неиспользуемый в настоящее время склад площадью 500 кв. метров с целью увеличения притока финансовых средств на расчетный счет предприятия. Местоположение склада по адресу: г. Тольятти, ул. Борковская, 14.

Автором работы проведен анализ рынка коммерческой недвижимости г. Тольятти. Активность рынка продажи коммерческой недвижимости г. Тольятти в 2019-2021 гг. снизилась в связи с введением антироссийских санкций со стороны недружественных к России западных стран и США, введением пандемии от коронавирусной инфекции, снижением доходов населения и др. причинами.

Оценка складского помещения произведена на основе сравнительного подхода. С этой целью выбирались объекты-аналоги, проданные на рынке в ближайшие 3-4 месяца или выставленные на продажу на момент оценки объекта. В качестве объектов сравнения выбраны три объекта, расположенные в этом же Автозаводском районе: два объекта на улице Борковская, 48-а и 59 и один объект по ул. Победы, 30.

Оценка складского помещения проводилась в три этапа: «первый этап: выбор объектов-аналогов для сравнения с объектом оценки; второй этап: оценка поправок по элементам и расчет скорректированной стоимости единицы сравнения; третий этап: расчет стоимости всего объекта недвижимости посредством умножения стоимости единицы сравнения на площадь объекта» [19, с. 326]. Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта продажи (под склад) от собственника ООО «Спец-Автопласт-Форм» составила семь миллионов пятьдесят шесть тысяч руб. 00 коп. (7056 000 руб. 00 коп.), без НДС.

Список используемых источников

1. Бахтина К. В. Тольятти отмечается дефицит производственных и складских помещений из-за повышенного спроса. URL: <https://sovainfo.ru/news/v-tolyatti-otmechaetsya-defitsit-proizvodstvennykh-i-skladskikh-pomeshcheniy-iz-za-povyshennogo-spra> (дата обращения: 20.10.2022).
2. Бобров И. М., Учинина Т. В. Современные проблемы оценки стоимости недвижимости // Актуальные вопросы современной экономики. 2019. № 3-1. С. 174-177.
3. Буга А. В., Хохлова В. В., Полякова Е. В. Формирование стоимости коммерческой недвижимости и ее оценка // Экономика и управление народным хозяйством. 2019. № 5 (7). С. 65-74.
4. Воробьева И. В., Юсова Ю. С., Филиппова Т. А. Оценка рыночной стоимости единого объекта недвижимости // Электронный научно-методический журнал Омского ГАУ. 2019. № 1 (16). С. 19-23.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ. URL: <https://online3.consultant.ru> (дата обращения: 20.10.2022).
6. Коняева Е. В. Методы оценки недвижимого имущества : основные виды, преимущества и недостатки // Наука и образование в современном обществе: актуальные вопросы и инновационные исследования. Пенза : Наука и Просвещение, 2020. С. 53-56.
7. Мартынова М. С., Учинина Т. В. Современные проблемы оценки стоимости недвижимости // Актуальные вопросы современной экономики. 2019. № 3-1. С. 652-655.
8. Медведева Н. И., Бровкин А. В. Оценка рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости с использованием доходного подхода // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2018. Т. 8. № 9А. С. 79-91.

9. О лицензировании оценочной деятельности [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 07.06.2002 № 395 (ред. 03.10.2002). URL: <https://online3.consultant.ru> (дата обращения: 20.10.2022).

10. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изм. от 02.07.2021 г.). URL: <https://base.garant.ru/12112509> (дата обращения: 20.10.2022).

11. Обзор рынка коммерческой недвижимости городов России за 1 полугодие 2021 года. URL: https://imnr.ru/wp-content/uploads/Концепция/Цены_и_ставки/Аналитический_обзор12 (дата обращения: 20.10.2022).

12. Подсорин В. А., Полякова Е. А. Экономика недвижимости. М. : МГУПС (МИИТ), 2014. 74 с.

13. Постюшков А. В. Доходный подход в оценке недвижимости // Теория и практика общественного развития. 2015. №19. С.47-50.

14. Севостьянов А. В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиций. М.: Академия, 2018. 40 с.

15. Симонова Н. Ю. Методология определения стоимости объектов коммерческой недвижимости. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/metodologiya-opredeleniya-stoimosti-obektov-kommercheskoj-vedvizhimosti/viewer> (дата обращения: 20.10.2022).

16. Федотова М. А. Оценка недвижимости. М.: КноРус, 2018. 176 с.

17. Цена продажи коммерческой недвижимости в Самаре и Самарской области. URL: <https://samara.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoj> (дата обращения: 20.10.2022)..

18. Чебыкин И. А. Использование затратного метода при оценке недвижимости // Закономерности и тенденции инновационного развития общества. Уфа, 2018. С. 193-195.

19. Черенкова А. О., Черенкова Е. О., Тюрин А. Г. Методы оценки объектов недвижимости // Вестник современных исследований. 2018. № 8.1 (23). С. 325-327.

20. Шувалова К. А. Оценка стоимости объекта недвижимости на условиях государственной поддержки. // Молодой ученый. 2020. № 20 (310). С. 466-467.

21. Яроцкая Е. В., Матвеева А. В., Зайцева Я. В. Основы оценки объектов недвижимости. Краснодар : КубГАУ, 2020. 65 с. URL: https://kubsau.ru/upload/iblock/634/634211776e9c03_f5c3d9afa9e9cef122.pdf (дата обращения: 20.10.2022).

Приложение А

Описание и оценка физического состояния недвижимости ООО «Спец-Автопласт-Форм»

Таблица А.1 – Описание и оценка физического состояния недвижимости ООО «Спец-Автопласт-Форм»

Параметр	Описание	Оценка физического состояния объекта
Фундамент	Сборный железобетон	В хорошем состоянии
Перекрытия	Железобетонные	В хорошем состоянии
Стены	Кирпичные, местами трещины	Удовлетворительное
Полы	Бетонные полы, ровные, с антипылевым покрытием, обеспечивающие высокую скорость и безопасность движения погрузочной техники	В отличном состоянии
Кровля	Плоская, битумно-полимерная	В хорошем состоянии
Потолок	Высота потолка 10 м, что позволяет устанавливать многоуровневое стеллажное оборудование	В хорошем состоянии
Расположение помещения	Изолированное, имеет отдельный вход со стороны улицы	Отличное
Внутренняя отделка (отсутствует, простая, улучшенная, евроремонт)	Улучшенная	В хорошем состоянии
Состояние отделки здания (новая – не требует ремонта; требуется ремонт – косметический, капитальный)	Новая – не требует ремонта;	В отличном состоянии
Физическое состояние помещений (пригодное к использованию после покупки, требует дополнительной подготовки к работе склада)	пригодное к использованию сразу после покупки	В отличном состоянии
Состояние погрузо-разгрузочного оборудования (новое – не требует замены, требуется замена – частичная или полностью)	Новое – не требует замены,	В хорошем состоянии
Обеспеченность коммуникациями	Полностью обеспечены. Имеются горячее и холодное водоснабжение и канализация. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. Оборудовано кондиционерами и вентиляцией, обеспечивающими качественное проветривание всего помещения склада.	В хорошем состоянии
Наличие автоматических ворот	имеются	В хорошем состоянии

Продолжение таблицы А.1

1	2	3
Наличие офисных помещений при складе	Имеются 2 офиса при складе: 15 кв. м. и 20 кв. м.	В хорошем состоянии
Наличие вспомогательных помещений	Имеются (туалет, душевая, раздевалка для персонала)	Состояние удовлетворительное
Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников	Имеется	В хорошем состоянии
Регулируемый температурный режим,	Имеются	В хорошем состоянии

Приложение Б

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2021 г.

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2021 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
	Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация <u>ООО «Спец-Автопласт-Форм»</u>	по ОКПО	15	02	2022
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	21164266		
Вид экономической деятельности <u>производство прочих комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств</u>	по ОКВЭД 2	6321309761		
Организационно-правовая форма/форма собственности <u>Общество с ограниченной ответственностью / частная</u>	по ОКОПФ/ОКФС	29.32		
Единица измерения: тыс. руб.	по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес) <u>445043, Самарская область, город Тольятти, Автозаводский район, Борковская ул., д. 14, офис 1</u>		384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора _____

Пояснения	Наименование показателя ²	код	На 31.12 2021г.	На 31.12 2020г.	На 31.12. 2019г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	93155	116709	159353
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170			
	Отложенные налоговые активы	1180	2433	2433	2433
	Прочие внеоборотные активы	1190			
	Итого по разделу I	1100	95588	119142	161786
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	16211	15154	11323
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	12402	11363	11206
	Дебиторская задолженность	1230	18122	16235	9162
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240			
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1230	996	5
	Прочие оборотные активы	1260	812	-	-
	Итого по разделу II	1200	48777	31696	43748
	БАЛАНС	1600	144365	162890	193482

Продолжение Приложения Б

Пояснения	Наименование показателя ²	код	На 31.12 2021г.	На 31.12 2020г.	На 31.12. 2019г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ ⁶				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350			
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	48268	47794	46757
	Итого по разделу III	1300	48278	47804	46767
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	24951
	Отложенные налоговые обязательства	1420	14236	14236	14236
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450			-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			-	-
	Итого по разделу IV	1400	14236	14236	39187
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	16064	16064	16064
	Кредиторская задолженность	1520	65787	84786	91464
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540			
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	81851	100850	107528
	БАЛАНС	1700	144365	162890	193482

Приложение В

Отчет о финансовых результатах за январь – декабрь 2021 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2021 г.

			Коды
	Дата (число, месяц, год)		0710001
	Форма по ОКУД		15 02 2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью ООО	по ОКПО	21164266
Идентификационный номер налогоплательщика	«Спец-Автопласт-Форм»	ИНН	6321309761
Вид экономической деятельности	производство прочих комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств	по ОКВЭД	29.32
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная	ОКОПФ / ОКФС	12300 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	код	За год 2021 г.	За год 2020 г.
	Выручка ⁵	2210	14140	28799
	Себестоимость продаж	2120	13857	28376
	Валовая прибыль (убыток)	2100	283	423
	Коммерческие расходы	2210	-	
	Управленческие расходы	2220	-	
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	283	423
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	
	Проценты к получению	2320	-	
	Проценты к уплате	2330	-	
	Прочие доходы	2340	365	702
	Прочие расходы	2350	-	83
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	648	1037
	Текущий налог на прибыль	2410	174	207
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	-	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	-	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	-	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	474	830

Приложение Г

Отчет о финансовых результатах за январь – декабрь 2020 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2020 г.

	Дата (число, месяц, год)	Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
		15	02	2021
Общество с ограниченной ответственностью ООО	по	21164266		
Организация <u>«Спец-Автопласт-Форм»</u>	ОКПО			
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	6321309761		
Вид экономической деятельности <u>производство прочих комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств</u>	по ОКВЭД	29.32		
Организационно-правовая форма / форма собственности		12300	16	
Общество с ограниченной ответственностью / частная	по ОКОПФ / ОКФС			
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	код	За год 2020 г.	За год 2019 г.
	Выручка ⁵	2210	28799	143383
	Себестоимость продаж	2120	28376	131101
	Валовая прибыль (убыток)	2100	423	12282
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	6451
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	423	5831
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	702	4025
	Прочие расходы	2350	83	2003
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1037	7853
	Текущий налог на прибыль	2410	207	1613
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	-	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	-	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	-	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	830	6080