

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

Институт финансов, экономики и управления

(наименование института полностью)

Кафедра «Финансы и кредит»

(наименование кафедры)

38.03.01 «Экономика»

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Финансы и кредит»

(направленность (профиль)/специализация)

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Особенности оценки стоимости коммерческой недвижимости (на примере ООО «Автотрансформатор»)

Студент

В. И. Телицын

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Ю.А. Анисимова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Консультант

С.А. Гудкова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Допустить к защите

Заведующий кафедрой д.э.н., доцент А.А. Курилова

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

(личная подпись)

« _____ » 2018 г.

Тольятти 2018

Аннотация

Тема «Особенности оценки стоимости коммерческой недвижимости (на примере ООО «Автотрансформатор»»).

Представленная бакалаврская работа включает 49 страниц, на которых расположены 7 таблиц и 4 рисунка. При написании данной работы использовалось 30 источников.

Ключевые слова: недвижимость, коммерческая недвижимость, способы оценки стоимости коммерческой недвижимости, сравнительный подход, доходный подход, затратный подход.

Предметом бакалаврской работы являются методы оценки стоимости коммерческой недвижимости

Объектом исследования рыночная стоимость оцениваемой коммерческой недвижимости для ООО «Автотрансформатор».

Во введении раскрывается актуальность исследований данной темы, проблема, цель и задачи исследования, методологическая база исследования, его теоретическая, практическая значимость.

Первая глава посвящена рассмотрению теоретических вопросов о методах оценивания стоимости коммерческой недвижимости.

Во второй главе анализируется общее финансовое состояние предприятия, и проводится оценка стоимости коммерческой недвижимости для исследуемого предприятия.

В третьей главе было представлено заключение по оценке стоимости недвижимости с обоснованиями, а также предложены пути решения к выявленным в процессе работы проблемам.

Заключение содержит основные выводы и подводит итог проделанной бакалаврской работе.

Abstract

The title of the graduation work is “The specifics of the commercial real estate estimating”.

The aim of the work is to consider the theoretical aspects of the real commercial estate estimating. The tasks are the following:

to study the methodology of the analysis of the properties market;

to find the most effective methods of the evaluation;

to increase efficiency while using the estimating methods.

The object of the graduation work is Public Joint-Stock Corporation “Avtotransformator”.

The subject of the graduation work is the implementation of different evaluating methods with the aim of choosing the most appropriate commercial real estate.

The first part reveals the theoretical aspects of estimating and evaluating methods.

The second part reveals the analysis of modern property market, as well as the economical possibilities and potential needs of the enterprise.

The third part describes the ways to invest financial resources of the enterprise to get the most maximum return.

The theoretical basis of the graduation work includes legislative acts of the Russian Federation and articles of both Russian and foreign scientists. The methods of groupings, comparisons, indexes, factor analysis are used for calculations.

Оглавление

Введение.....	5
1 Теоретические основы оценки стоимости коммерческой недвижимости....	8
1.1 Сущность, понятия и виды оценки стоимости коммерческой недвижимости	8
1.2 Подходы и методы оценки стоимости коммерческой недвижимости.....	11
1.3 Проблемы оценки коммерческой недвижимости в России.....	17
2 Анализ и оценка коммерческой недвижимости на примере ООО «Автотрансформатор».....	20
2.1 Техничко-экономическая характеристика ООО «Автотрансформатор»....	20
2.2 Анализ основных экономических показателей деятельности ООО «Автотрансформатор».....	23
2.3 Проведение оценки стоимости коммерческой недвижимости для ООО «Автотрансформатор».....	25
3 Заключение по оценке стоимости сравнительным подходом и рекомендации по их усовершенствованию.....	28
3.1 Заключение по оценке стоимости коммерческой недвижимости для ООО «Автотрансформатор».....	28
3.2 Рекомендации к усовершенствованию сравнительного подхода к оценке коммерческой недвижимости	31
Заключение.....	34
Список использованной литературы.....	36
Приложения	

Введение

В современных условиях развитие экономики обуславливается значительным многообразием тех или иных видов экономических деятельности. Практически любые виды бизнеса заинтересованы в получении максимальной прибыли, увеличение которой стало возможным самыми разными вариантами.

Наиболее известная классификация факторов развития предприятия включает в себя экстенсивные и интенсивные пути развития. Если при интенсивном пути предприниматель сталкивается с проблемой современных технологий, которые на определенный момент времени имеют пределы развития, то экстенсивный способ при четком анализе ситуации дает возможность расширить производственные мощности, расширить штат рабочих без особого улучшения эффективности.

Для расширения производственных мощностей предприятию зачастую требуются как новые работники, так и новые площади недвижимости, на которых можно будет размещать дополнительные единицы.

Современный бизнес предполагает производство самых разнообразных благ. Отдельно стоит отметить, что от эффективности и ценности использования того или иного ресурса на предприятии и зависит его стоимость.

В частности, одним из наиболее ярких примеров считается коммерческая недвижимость, так как в основном данный вид собственности предприниматели могут использовать в качестве актива.

Для того, чтобы понять, является ли недвижимость активом или пассивом, необходимо четко понимать, что в качестве актива коммерческая недвижимость может служить при ее личной инвестиционной пользе. Например, приобретение помещения или же земельного участка под организацию, расширение собственного производства, сдачу в аренду другим хозяйствующим субъектам предполагает собой получение прибыли от

использования собственного объекта, что и позволяет считать недвижимость активом.

Очевидно, что приобретение недвижимости как в собственность, так и использование коммерческой недвижимости по договору аренды, предполагает собой достаточно немалых финансовых вложений от организации. Поэтому достаточно актуальным становится вопрос правильного подбора и, что не менее важно, оценки стоимости коммерческой недвижимости, в которой заинтересован хозяйствующий субъект. При этом, оценка стоимости недвижимости в последние годы набрала такую востребованность, что как отдельную сферу деятельности, стали выделять профессии оценщиков коммерческой недвижимости.

В представленной дипломной работе темой будет являться «Особенности оценки коммерческой недвижимости», актуальность которой обуславливается спросом на оценочные мероприятия на рынках среди хозяйствующих субъектов.

Цель работы – определение и подбор подходящей коммерческой недвижимости на примере предприятия ООО «Автотрансформатор».

Для достижения поставленной цели в проделанной работе необходимо поставить и решить следующие задачи:

- 1) исследовать теоретическую основу и нормативно-правовые документы на тему оценки рыночной стоимости недвижимости;
- 2) дать характеристику объектам оценки;
- 3) обосновать рыночную стоимость объектов оценки и выбрать наиболее подходящую для организации недвижимость;
- 4) сформировать заключение об итоговой величине рыночной стоимости выбранного объекта оценки.

Объектом проводимого исследования является рыночная стоимость коммерческой недвижимости для ООО «Автотрансформатор».

Предметом исследования бакалаврской работы выступают методы оценки стоимости коммерческой недвижимости.

В первом разделе дипломной работы предполагается рассмотреть основы, нормативно-правовые акты, зарубежную и отечественную литературу для изучения подходов оценки стоимости коммерческой недвижимости, что позволит сформировать дальнейшую базу с целью применения ее на практическом опыте.

Во втором разделе представлена краткая характеристика ООО «Автотрансформатор», а также проведен краткий анализ экономической деятельности исследуемого предприятия. Кроме того, была проведена оценка стоимости коммерческой недвижимости сравнительным подходом при использовании двух объектов-аналогов.

В третьем разделе представлено заключение по оценке стоимости недвижимости с обоснованиями. Также, в связи с возникшими трудностями при выполнении данной работы, были выявлены некоторые проблемы и несовершенства современных методов оценки стоимости недвижимости и предложены решения к ним.

1 Теоретические основы оценки стоимости коммерческой недвижимости

1.1 Сущность, понятия и виды оценки стоимости коммерческой недвижимости

Все операции на сегодняшний день, совершающиеся с недвижимостью, требуют понимания категории «коммерческая недвижимость» в данной сфере. Для раскрытия данного понятия рассмотрим несколько подходов к оценке стоимости коммерческой недвижимости. В силу того, что в научной российской литературе не сложилось единого мнения по трактовке термина «коммерческая недвижимость», необходимо брать в расчет, что в сложившихся обстоятельствах достаточно сложно прибегнуть к законодательным документам, с целью найти четко сформулированное понятие. Однако, в современной литературе существует большое количество источников, поэтому видится важным определение первоначального термина «недвижимость» как среди зарубежных источников, так и среди нормативно-правовых документов. Для рассмотрения понятия «недвижимость» в правовом и экономическом аспектах обратимся к таблице 1.1, расположенной в приложении А.

Основываясь на данных таблицы 1.1, можно сделать ряд выводов:

- в зарубежных и отечественных нормативно-правовых актах существует различие в содержании термина. В основном, это можно связать с давностью издания законов в ряде европейских стран;

- согласно Гражданскому Кодексу РФ, Законом к недвижимым вещам также может быть отнесено и другие виды имущества. «К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке» [1].

- в документах также не даны четкие определения такому понятию, как «коммерческая недвижимость».

Подводя итоги представленных источников, дадим наиболее полное и четкое определение понятию «недвижимое имущество». «Под данным термином стоит понимать земельные участки и объекты, прочно связанные с землей, обязательные для прохождения регистрации, перемещение которых в пространстве практически невозможно без их разрушения или утраты ими своих функций.» [29].

Термин «коммерческая недвижимость» не включает в себя недвижимость, предназначенную для удовлетворения личных и общественных нужд, а также извлечения дохода.

«Рассмотрев термин «недвижимое имущество» и сформулировав его основные признаки, перейдем к изучению более специализированного термина - «коммерческая недвижимость». В отечественных научных исследованиях, изучающих проблемы функционирования рынка коммерческой недвижимости, не сложилось единого мнения ни о содержании самого термина «коммерческая недвижимость», ни о его трактовке». [29].

Основываясь на рассуждениях А. Н. Ассаула, представленных в учебнике «Экономика недвижимости» можно сделать вывод, что под понятием «коммерческая недвижимость» стоит понимать здания, помещения и площади, используемые как физическими, так и юридическими лицами с целью получения будущих выгод, в том числе и прибыли [11].

История развития коммерческой недвижимости как вида актива за рубежом имеет более обширное развитие. В своей научной работе «Исследование понятия «коммерческая недвижимость»» М. В. Бычкова утверждает, что «еще с середины 80-х годов XX века в Соединенных Штатах Америки коммерческая недвижимость стала анализироваться инвесторами как отдельный класс активов» [29].

В настоящее время за рубежом существуют два отдельных термина: «коммерческая недвижимость» (англ. - commercial real estate) и «доходная недвижимость» (англ. - income-producing property). «Основные различия представленных понятий заключаются в том, что в коммерческую недвижимость жилье и производственная недвижимость не входят, а в доходную недвижимость включается жилье». [29].

Как уже было упомянуто, оценка стоимости коммерческой недвижимости является достаточно важной при экстенсивном развитии предприятия. При росте производительности хозяйствующему субъекту может понадобиться расширение своих производственных площадей. Как на один из вариантов, стоит обратить внимание на покупку или аренду помещений, земли с целью дальнейшего целевого использования [15].

В настоящее время Л. С. Васильева выделяет 5 групп коммерческой недвижимости. Представим данную классификацию в таблице 1.2.

Таблица 1.2 - Классификация коммерческой недвижимости по назначению Л. С. Васильевой

Тип коммерческой недвижимости	Применение
Свободного назначения	Объекты, используемые в сфере обслуживания, без строгих ограничений. Например: спортивные комплексы, бары, кафе, рестораны, гостиничные объекты разных видов.
Офисный	Недвижимость, сдающаяся в аренду в качестве офисного помещения. Может принадлежать как одному, так и нескольким лицам.
Торговый	Объекты, на которых осуществляется торговая деятельность. Например: являются магазины, торговые центры, аптеки, автосалоны и др.
Индустриальный	Объекты, на которых ведется производственная деятельность. Например: заводы, предприятия или склады.
Социальный	Недвижимость, на которой осуществляется социальная деятельность. Например: вокзалы, аэропорты, центры медпомощи.

Приведенная классификация в таблице 1.2 показывает, что определения, содержащиеся в отечественной и зарубежной литературе трактовок термина «коммерческая недвижимость» позволяет сформулировать отличительные признаки недвижимости:

- 1) непеременяемость объекта недвижимости;
- 2) относительно небольшое количество сделок на рынке вследствие специфики актива;
- 3) трудности при приобретении полной и наиболее актуальной информации о сделках;
- 4) достаточно длительный период нахождения актива на рынке;
- 5) долговременность объекта инвестирования;
- 6) «низкая степень взаимозаменяемости объектов в связи с уникальностью практически любого объекта недвижимости в зависимости от местоположения и качественных свойств;
- 7) существование ряда специфических рисков (риска накопления внешнего и функционального износов или финансового риска при пересмотре или переоценке актива и т. п.)» [29];
- 8) необходимость постоянного контроля и управления коммерческой недвижимостью для получения дохода.

1.2 Подходы и методы оценки стоимости коммерческой недвижимости

Коммерческая недвижимость предназначена для извлечения экономической выгоды, а, следовательно, необходимо определение с подходами к оценке. «Оценка объектов недвижимости представляет собой определение денежного эквивалента стоимости объекта недвижимости. Оценка недвижимости выступает как процесс, приведенный к определенным: типу операции (продажа, залог налогообложение); участникам (собственнику и оценщику); дате (она действительна в пределах ограниченного периода), а также связанный с конкретным объектом недвижимости, находящимся в определенном окружении».[14].

Процесс оценки недвижимости включает в себя последовательные этапы, представленные на рисунке 1.1:



Рисунок 1.1 - Этапы оценки недвижимости

На этапе выбора подхода к оценке возникает вопрос соответствия подходов тому или иному объекту недвижимости. На практике выделяют три подхода к оценке недвижимости: сравнительный, доходный и затратный.

Рассмотрим предметно сравнительный подход.

«Сравнительный подход к оценке - это совокупность методов оценки стоимости, которые основаны на сопоставлении аналогичных объектов оценки, в отношении которых имеется информация о ценах сделок». [13].

Условия для применения сравнительного подхода:

- объект не должен быть уникальным, должны иметься аналоги;
- необходима исчерпывающая информация, включающая условия совершения сделок;
- факторы, которые влияют на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Основные требования к аналогу:

- аналог схож с объектом оценки по основным экономическим, техническим, материальным и другим характеристикам;
- похожие условия сделки.

Сравнительный подход основывается на следующих принципах:

- сбалансированности;
- замещения;
- спроса и предложения.

Этапы сравнительного подхода:

- сбор сравнительных данных о продаже аналогичных объектов недвижимости из различных источников;
- изучение сделок на предмет достоверности и честности;
- временные корректировки с учетом периода совершения сделок;
- корректировка различий по сопоставимым объектам недвижимости;
- вынесение решения о стоимости объекта недвижимости с учетом проделанных вычислений.

Формула (1) для расчета стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом:

$$A = Цп \pm Kкор \quad (1)$$

где Цп – продажная цена аналогичного объекта;

Kкор – сумма поправочных корректировок.

Вторым подходом к оценке стоимости коммерческой недвижимости является затратный подход.

Затратный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении необходимых для восстановления либо замещения затрат объекта оценки с учетом накопленного износа. Основывается данный подход на том, что покупателю не выгодно заплатить за готовый объект больше, чем за возведение объекта аналогичной полезности. При применении затратного подхода, в основе которого лежит принцип замещения, учитываются затраты инвестора, а не подрядчика [13].

Информация, необходимая для применения затратного подхода:

- статистические данные по уровню заработной платы в регионе;
- нормы прибыли строителей;
- актуальные рыночные цены на стройматериалы;
- величина накладных расходов;
- затраты на приобретение или аренду оборудования.

Этапы затратного подхода:

- расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на новое строительство оцениваемых строений;
- расчет накопленного износа:
 - физический износ - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате влияния внешних неблагоприятных факторов и (или) естественного физического старения;
 - функциональный износ - износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;
 - внешний износ - износ в результате изменения внешних экономических факторов;
- расчет стоимости улучшений с учетом накопленного износа по формуле (2):

$$C_u = C_{nc} - C_i \quad (2)$$

где C_{nc} – показатель затрат на новое строительство;

С_и – износ объекта недвижимости;

- определение итоговой стоимости недвижимости по формуле (3):

$$C_{зп} = C_з + C_у \quad (3)$$

где C_з - стоимость земельного участка с учетом наиболее эффективного использования,

C_у - стоимость улучшений с учетом накопленного износа.

Следующий подход к оценке коммерческой недвижимости - доходный подход.

«Доходный подход, в отличие от сравнительного и затратного, направлен на получение данных об объекте недвижимости с точки зрения инвестора» [11]. Основан этот метод на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке количества и качества приносимого от использования коммерческой недвижимости дохода.

Доходный подход - это совокупность разных методов оценки стоимости недвижимости, основанных на вычислении текущей стоимости будущих доходов от ее использования. В основном данный подход подразумевает сдачу недвижимости в аренду.

«Для преобразования будущих доходов от недвижимости в текущую стоимость применяется процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта, называемый капитализацией» [13].

Базовая формула (4) доходного подхода:

$$C = \frac{O}{H} \quad (4)$$

где C - стоимость недвижимости;

O - ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости (обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за определенный период);

Н - норма дохода или прибыли (может быть выражена как коэффициентом, так и ставкой капитализации).

Этапы доходного подхода:

1. Вычисление суммы всех вероятных будущих поступлений от объекта оценки.
2. Расчет действительного валового дохода.
3. Расчет расходов, связанных с объектом оценки:
 - условно-постоянные;
 - условно-переменные (эксплуатационные);
 - резервы.
4. Определение значения чистого операционного дохода.
5. Конвертирование будущих ожидаемых доходов в текущую стоимость.

Проведем анализ представленных подходов. Преимущества и недостатки подходов представлены в Приложении Б.

Представленные данные в Приложении Б дают достаточно четкое понимание того, какой подход наиболее удобен к применению в различных случаях. Например, затратный подход подходит для оценки новых строений, доходный лучше использовать при оценке площадей, приносящих доход, а наиболее простым является сравнительный подход. Также каждый из подходов имеет ряд недостатков, которыми нельзя пренебрегать на стадии выбора метода оценки.

Практический зарубежный и отечественный опыт оценки недвижимости позволяют классифицировать методы оценки в две группы: индивидуальную и массовую.

Индивидуальной оценкой объектов недвижимого имущества является оценка определенного объекта на конкретную дату. Чаще всего подобный метод оценивания характерен для случаев защиты результатов оценки в судах, при внесении вклада в уставный капитал, определения стоимости имущества, вносимого в залог в банке [14].

Массовая оценка объектов представляет собой упрощенный подход оценки большой группы однородных объектов. Такая оценка осуществляется по определенной методике, в которой формируется множество параметров для последующего формирования его оценки.

1.3 Проблемы оценки коммерческой недвижимости в России

Оценка стоимости недвижимого имущества – процесс достаточно сложный по исполнению многочисленных процедур. Вследствие этого данная процедура в современных условиях влечет за собой некоторые проблемы, связанные с оценочной деятельностью экспертов.

При проведении процедур по оценке недвижимости оценщик и заказчик выполняют осмотр и фотосъемку объекта. Также эксперт составляет и подписывает акт осмотра. Одной из проблем данного случая может являться момент, когда объект будет недоступен для осмотра (например, процессы судопроизводства).

Еще одной проблемой, связанной с применением точечной оценки стоимости собственности, можно считать большой диапазон оценок, зависящий от личных качеств и квалификации экспертов-оценщиков. Такая сложность связана с процедурой расчета и выбором нормативных коэффициентов. Подобные случаи сравнимы с ситуациями, происходящими на производстве, когда специально вводятся системы допустимых значений и отклонений при производстве деталей. «Отклонения и разброс исходных данных, используемых для расчета во всех подходах и методах оценки недвижимости, в процентном отношении к среднему более значительны, чем допуски на размеры деталей». [20].

Так как оценка стоимости – процесс, имеющий субъективную составляющую, стоит отметить, что также субъективные черты и личные особенности оценщика могут в той или иной мере повлиять на вынесение окончательного решения по поставленной задаче [16].

Одной из проблем при сравнительной (рыночной) оценке стоимости собственности является необходимость введения поправочных коэффициентов для приведения к сопоставимому виду оцениваемого объекта и рыночных аналогов. Например, при сравнении двух одинаковых объектов недвижимости между собой, нужно учитывать вероятность различия по планировкам или отделкам, что отражается в изменениях поправочных коэффициентов. Здесь также имеется значительный диапазон показателей. Особенно это касается поправочных коэффициентов при сопоставлении мест территориального размещения оцениваемых объектов собственности и ряд других.

Данные коэффициенты зачастую сами выбираются и назначаются оценщиками или фирмами, занимающимися оценочной деятельностью, что также делает деятельность в данной отрасли достаточно субъективной. На практике также встречаются трудности с подсчетами показателей в подходах оценки стоимости недвижимости. Например, для понимания сущности методов оценки объектов доходной недвижимости необходимо уметь применять функции сложного процента, которые характеризуют количественные изменения стоимости денег в определенный промежуток времени, что в реальности практически не используется.

Значительной проблемой в условиях российской практики является достоверность информации. Данная проблема затрагивает процесс получения рыночной информации о запрашиваемой и проданной цене оцениваемого вида недвижимости, а также информацию по нормативам при расчете стоимости нормативным методом в затратном подходе. По мнению А. Н. Ассаула, «раньше подобную информацию можно было найти у проектных и технологических институтов всех отраслей народного хозяйства. На данный момент такая информация либо потеряна, либо является устаревшей.

Также стоит выделить проблему, связанную с оценкой помещений с уникальными свойствами. К таким свойствам можно отнести дизайнерскую отделку современных офисов по желанию владельца (арендатора). Отделка в

некоторых случаях может стоить больше помещения, но при определении стоимости последнего большой роли не сыграет. В подобных случаях процесс оценки сопровождается некоторыми трудностями с определением реальной стоимости помещения». [29].

«Также можно выделить общие и основные элементы: местоположение объекта оценки - часто удаленность объекта от основных центров делает затруднительным подбор аналогов для оценки, а данная проблема встречается достаточно часто, если рассматривать производственные помещения и склады. Нестандартность конструктивных элементов объекта оценки, когда здание значительно отличается от типичных объектов его группы, влечет за собой трудности при сравнении его характеристик. В современных реалиях строительство недвижимости под производственные нужды всё реже происходит в непосредственной близости от центра города, где стоимость квадратного метра площади значительно выше в сравнении с аналогичной на окраинах» [11].

Еще одной проблемой принято считать достаточно высокий средний возраст жилого и нежилого фондов относительно тех же показателей в западной Европе. Проблема ветхого и аварийного жилья достаточно распространена на территории России, особенно, в средних и малочисленных городах. При оценке стоимости учитывается ряд факторов, связанных с возрастом постройки, строительными материалами, но зачастую этого оказывается недостаточно.

2 Анализ и оценка коммерческой недвижимости на примере ООО «Автотрансформатор»

2.1 Техничко-экономическая характеристика ООО «Автотрансформатор»

Общество с ограниченной ответственностью «Автотрансформатор» создано 26 декабря 2014 года.

Сокращенное наименование организации ООО «Автотрансформатор». Основной вид деятельности ООО «Автотрансформатор»: производство приборов для контроля физических величин, в том числе для силовых масляных трансформаторов.

ООО «Автотрансформатор» - динамично развивающееся предприятие в области производства сложных вычислительных приборов, осуществляющее поставки на крупнейшие заводы Российской Федерации.

Организация имеет собственное производство, в линейку входят серия маслоуказателей стрелочных, осушителей воздуха, затворы дисковые поворотные, распределительные коробки трансформаторов, маслоотборные краны, указатели потока масла, шкафы клеммные и другие единицы. На каждый из произведенных продуктов ООО «Автотрансформатор» имеет действующий сертификат, параметры произведенных приборов напрямую согласовываются с потребителями по стандартам ГОСТ.

На рассматриваемом предприятии применяется линейно-функциональная система управления, при которой функциональные службы или отдельные специалисты разрабатывают и предлагают решения для производственных подразделений, которые в свою очередь согласовываются и утверждаются линейным руководителем.

Директор ООО «Автотрансформатор» осуществляет руководство непосредственно предприятием через своих заместителей, главного бухгалтера и начальников подчиняемых ему отделов.

Эффективность от применения подобной структуры достаточно велика, так как при четко выстроенной системе взаимосвязей происходит высвобождение линейных руководителей от занятий по несвойственным им вопросам. В системе управления ООО «Автотрансформатор» отсутствует служба, связанная с функциями финансового планирования и контролинга, что является причиной формирования всей экономической информации в системе бухгалтерского учета.

На предприятии существует бухгалтерская служба, возглавляемая главным бухгалтером. Бухгалтерия – подразделение, возглавляемое главным бухгалтером, которое осуществляет руководство бухгалтерским учетом, порядком составления отчетности и организацией контрольно-ревизионной работы в организации.

В ООО «Автотрансформатор» существует линейно-функциональная организационная структура. Основные преимущества организации системы управления ООО «Автотрансформатор»:

- четкая и слаженная система взаимных связей функций и подразделений;
- своевременная реакция исполнительных подразделений на прямые указания вышестоящих управленческих ячеек.

Организации системы управления ООО «Автотрансформатор» также имеет свои недостатки:

- отсутствие звеньев по вопросам стратегического планирования; в работе руководителей практически всех уровней оперативные проблемы доминируют над стратегическими проблемами предприятия;
- наличие «уровней» управления между работниками, выпускающими продукцию, и лицом, принимающим решение, что косвенно может влиять на качество принимаемых директором стратегических решений;
- повышенная зависимость результатов работы организации от квалификации и персональных качеств высших управленцев.

Учетная политика ООО «Автотрансформатор» сформирована в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008 и утверждена директором организации.

В ООО «Автотрансформатор» установлена традиционная система налогообложения, которая предполагает не только сотрудничество с крупными контрагентами в данный период времени, но и потенциальные объемы производства, позволяющие иметь прибыль, превышающую регламентируемую при упрощенной системе налогообложения.

Также организация исчисляет и уплачивает налог на прибыль (20 %) ежеквартально в соответствии с главой 25 части второй Налогового кодекса РФ. Отчетным периодом по налогу на прибыль является квартал, полугодие и 9 месяцев, а налоговым – год.

Собственное производство комплектующих ООО «Автотрансформатор» постоянно расширяется и модернизируется, ориентируясь на потребности достаточно широкого круга контрагентов. Квалифицированный персонал четко следует технологическим картам этапов производства, уделяя особое внимание качеству выпускаемой продукции.

Компания «Автотрансформатор» осуществляет поставку своих комплектующих не только в пределах Российской Федерации, но и в странах ближнего зарубежья, таких как Казахстан, Грузия, Узбекистан, Азербайджан. География поставок расширяется год от года.

На данный период времени среди крупнейших контрагентов ООО «Автотрансформатор» числятся: АО «Группа «СВЭЛ»», АО «УЭТМ», заводы компаний «Siemens» и «Toshiba», Калининская АЭС и многие другие. В ближайшее время планируется выход на европейский рынок.

Для перехода на новый уровень, включающий в себя как расширение производство, требующее новое помещение, так и выход на европейский рынок поставок, организация начала проводить ряд мероприятий по достижению поставленных целей.

2.2. Анализ основных экономических показателей деятельности ООО «Автотрансформатор»

Для понимания тенденций развития предприятия проведем краткий анализ бухгалтерской финансовой отчетности ООО «Автотрансформатор». Для наглядности анализа деятельности предприятия представим на основе данных бухгалтерского баланса (Приложения В-Ж) основные показатели в виде таблицы 2.1.

Таблица 2.2 - Основные показатели экономической деятельности ООО "Автотрансформатор" за 2015-2017 гг., в тыс. руб.

Наименование показателя	2015 год	2016 год	2017 год
Материальные внеоборотные активы	0	408	456
Запасы	629	936	2 790
Финансовые и другие оборотные активы	63	2 217	5 023
Кредиторская задолженность	531	29 997	6 654
Выручка	5 260	14 388	20 626
Расходы от обычной деятельности	5 052	13 760	19 360
Чистая прибыль (убыток)	150	498	785
БАЛАНС	692	3 665	8 269

По данным таблицы 2.1 видно, что с 2015 года по 2016 статья «Запасы» увеличилась на 307 тыс. руб. (или 32,8%), а к 2017 году этот же показатель увеличился на 1 854 тыс. руб. и составил 2 790 тыс. руб. Кредиторская задолженность к 2017 году составила 6 654 тыс. руб., что больше подобного показателя за предшествующий период (531 тыс. руб.) на 6 123 тыс. руб. или на 1253%. Значение кредиторской задолженности в представленном случае показывает сумму выплат поставщикам, так как на предприятии появилась потребность в добавлении новых единиц производства.

Появление новых единиц комплектующих в производстве также потребовало приобретения дорогостоящих станков и приборов, приведшее к увеличению показателя «Материальных внеоборотных активов» в отчетный год до 456 тыс. руб. Растущие расходы по обычной деятельности в

исследуемом периоде показывают, что предприятие расходует свои средства на расширение производства, стараясь максимизировать выручку.

По представленным выше выводам становится очевидным расширение производственных мощностей на исследуемом предприятии. Так как имеется тенденция к положительному развитию, имеет смысл рассмотреть новые масштабные площади для производственного цеха.

Также на основе бухгалтерского баланса (Приложение В) для оценки привлекательности вложений капитала проведем анализ коэффициентов оборачиваемости активов за 2015-2017 года. Коэффициент оборачиваемости активов показывает количество полных завершённых циклов обращения продукции предприятия за анализируемый период. Финансовый коэффициент оборачиваемости активов рассчитывается как отношение показателя выручки предприятия за отчетный период к стоимости активов. Общий вид формулы (5) выглядит следующим образом:

$$K1 = \frac{\text{Выручка}}{\text{Стоимость активов}} \quad (5)$$

Выразим полученную оборачиваемость в количестве дней, необходимом для одного оборота. Для этого применим формулу (6) и представим результаты в виде таблицы 2.2.

$$Oд = \frac{365}{K1} \quad (6)$$

Таблица 3.2 - Показатели оборачиваемости активов на ООО «Автотрансформатор»

Показатели	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2016 год к 2015 году		2017 год к 2016 году	
				Изменен ие (+,-)	Темп роста (снижения), %	Изменен ие (+,-)	Темп роста (снижения), %
Коэффициент оборачиваемости активов	7,60	3,93	2,49	-3,67	51,71%	-1,44	63,36%
Оборачиваемость активов, дн	40,02	92,87	146,59	52,85	232,06%	53,72	157,84%

Основываясь на данных таблицы 2.2, можно сделать следующие выводы об оборачиваемости активов на предприятии ООО «Автотрансформатор»:

- так как в 2015 году коэффициент оборачиваемости активов имел наибольшее значение, то в последующие два года видится тенденция к уменьшению данного показателя;

- оборачиваемость активов, выраженная в количестве дней, имеет схожую перспективу развития с коэффициентом оборачиваемости, так как эти показатели коррелируют между собой.

- несмотря на позитивные значения показателей в таблице 2.2, предприятию стоит рассмотреть пути эффективного развития оборачиваемости активов, среди которых можно выделить увеличение конкурентоспособности продукции, уменьшение производственного цикла изготовления продукции или улучшение системы продаж.

На данный момент площадь помещения, где происходит основное производство ООО «Автотрансформатор» составляет 254 м². Для выполнения работ большего объема предприятию требуется коммерческая недвижимость с целью организации там производственного цеха, нуждающаяся в оценке. Приступим к проведению оценки стоимости коммерческой недвижимости для исследуемого предприятия.

2.3 Проведение оценки стоимости коммерческой недвижимости для ООО «Автотрансформатор»

Для проведения оценки стоимости потенциальной коммерческой недвижимости для ООО «Автотрансформатор» были выбраны два реальных предложения на рынке города Тольятти.

Так как площадь действующего производственного цеха составляет 254 м², целесообразным выглядит выделение критерия поиска по более крупным габаритам помещения как основного.

Перейдем к описанию непосредственно объекта оценки.

Объект оценки находится в Автозаводском районе г. Тольятти на улице Маршала Жукова. Данный участок был выбран по причине необходимости приобретения достаточно большого помещения с целью расширения производства. Год постройки объекта – 2004. Для наглядности в Приложении представлено местоположение объекта на карте, а также его аналогов.

В качестве объектов для сравнительного анализа выбрано 2 проданных аналога на территории города Тольятти. Техническое состояние анализируемых объектов и район их местонахождения соответствуют аналогичным объектам оценки.

Первый объект для проведения сравнительного анализа расположен по адресу: с. Подстепки, ул. Юбилейная 20В. Участок находится на хорошо обустроенной территории и имеет удобные пути подъезда. Это создает дополнительные преимущества для организации поставок заготовительных материалов на производство. Остановка общественного транспорта находится в 7 минутах ходьбы от объекта.

Второй объект расположен по адресу: г. Тольятти, ул. Базовая 8. Данный объект располагает двухэтажным помещением свободного назначения на своей территории площадью 2930 м².

Все анализируемые объекты являются коммерческой недвижимостью и имеют разные условия проведенных коммуникаций. Для наглядности представим более подробно выбранные объекты со своими особенностями в Таблице 2.3 в Приложении 3.

Исходя из данных Таблицы 2.3, отчетливо видны преимущества и недостатки объекта оценки и его аналогов. Так как оцениваемая коммерческая недвижимость находится не на окраине города, а в достаточно выгодном местоположении, то этим обуславливается достаточно высокая стоимость за 1 квадратный метр. Объекты сопоставления территориально находятся на не столь выгодных местах, что может создавать трудности для работающего персонала, не располагающего личным транспортным средством.

Для получения окончательной оценки коммерческой недвижимости произведем расчет корректировок и выявим окончательную стоимость объекта оценки и объектов сопоставления. Для расчета корректировок воспользуемся нормативными коэффициентами, разработанными и наглядно продемонстрированными А. Н. Ассаулом в учебнике «Экономика недвижимости» и представим полученные результаты в виде таблицы 2.4.

Таблица 2.4 – Корректировочные коэффициенты и конечная стоимость объекта оценки.

Характеристика объекта	Объект оценки	Объекты сопоставления	
		ОС 1	ОС 2
Местоположение		+5%	+10%
Этажей в помещении		-	+1%
Состояние объекта		-	+3%
Площадь общая, м ²		-2%	-3%
Площадь помещения, м ²		-2%	-1%
Остановки общественного транспорта (близость)		+3%	+4%
Рельеф		-	-
Теплоснабжение		-	+1%
Прочие коммуникации и удобства		-	-
Цена за 1 м ² , руб.		+2%	+2%
Цена недвижимости, руб.	4 963 500	3 960 000	5 967 000

Таким образом, исходя из сведений о совершенных сделках, и основываясь на нормативных коэффициентах корректировок, была получена стоимость коммерческой недвижимости, равная 4 963 500 рублей, сравнительным подходом.

Во второй главе была представлена характеристика и проведен краткий анализ финансовой деятельности ООО «Автотрансформатор», а также проведена оценка стоимости коммерческой недвижимости наиболее подходящим для данного случая сравнительным методом.

3 Рекомендации по усовершенствованию деятельности ООО «Автотрансформатор»

3.1 Заключение по оценке стоимости коммерческой недвижимости для ООО «Автотрансформатор»

Прежде чем выносить итоговое заключение, необходимо указать краткий план проделанной работы.

Основываясь на результатах вычислений, представленных в Главе 2, была выявлена стоимость объекта оценки с учетом корректировок методом сравнения. Итоговая стоимость коммерческой недвижимости, расположенной по адресу ул. Маршала Жукова 37, составила: 4 963 500 рублей.

Для расчета стоимости существует три способа оценки стоимости недвижимости, однако каждый из них имеет ряд нюансов, не позволяющих применять их комплексно. Затратный подход, предполагающий определение затрат для восстановления или замещения объекта оценки, не имеет целесообразности в оценке коммерческой недвижимости в данном примере в силу того, что методы затратного подхода для расчета стоимости земельного участка не применяются.

Доходный подход оценки стоимости недвижимости также практически невозможен из-за вышеупомянутой проблемы недостаточности статистических и фактических данных на территории городского округа Тольятти.

Единственный подходящий в данном случае способ оценки – метод сравнения, являющийся также и наиболее универсальным для любого вида недвижимого имущества. Основа применения этого метода – рыночная стоимость объектов-аналогов в завершенных сделках – способствует определению диапазона цен и перечня особых характеристик, необходимых для сравнения с объектом оценки и вынесения окончательного заключения по оценке стоимости.

Выбранные аналоги объектов недвижимости в той или иной степени соответствуют объекту оценки: были подобраны два объекта с имеющимися постройками на каждой из территорий, входящие в разряд «коммерческая недвижимость» и сопоставимыми условиями и благоустройством. К сожалению, рынок недвижимости Тольятти не располагает большим количеством подобных сделок и предложений, что могло бы сделать процесс оценки более точным и полным, однако, стоит отметить, что наличие имеющихся аналогов поспособствовало составлению немаловажных корректировок к оценке.

Выбранные аналоги, находящиеся по адресам: с. Подстепки, ул. Юбилейная 20В и г. Тольятти, ул. Базовая 8 соответственно, были проанализированы по следующим характерным признакам: местоположение объекта, количество этажей в имеющемся помещении, состояние объекта, общая площадь, площадь помещения, близость остановки общественного транспорта, рельеф местности, теплоснабжение и прочие коммуникации, цена за 1 м² и общая стоимость недвижимости. По итогам анализа представленных показателей были указаны поправочные коэффициенты корректировок. На основе корректировок выявлены окончательные цены объектов-аналогов. Рассмотрим подробнее оценку каждого из объектов сравнения.

Коммерческая недвижимость, находящаяся по адресу с. Подстепки, ул. Юбилейная 20В, имеет площадь 2000 м², что оценивается поправкой в -2% в соответствии с нормативными поправками, разработанными А. Н. Ассаулом. Также из-за своего местоположения, которое нельзя считать наиболее удобным для работников и контрагентов, к стоимости внесена значительная поправка в 5%. В итоге, к первоначальной стоимости (3 600 000 рублей) сделки было добавлено окончательное значение поправки в +10%, увеличившее показатель стоимости до значения 3 960 000 рублей.

Второй объект сравнения, расположенный по адресу г. Тольятти, ул. Базовая 8, несмотря на расположения в пределах города Тольятти, получил

корректировочный коэффициент в 10% в связи с удаленностью от остановок общественного транспорта и плохой дорожной коммуникацией, не дающей никаких преимуществ перед объектом оценки и первым объектом сравнения. Также был взят в расчет показатель состояния помещения, требующий ремонта и не имеющий теплоснабжения, что при зимних погодных условиях будет создавать определенный дискомфорт для рабочих. За эти свойства были добавлены корректировки в +3% и +1% соответственно. Однако, благодаря крупной площади как самого объекта, так и территории в целом, были применены корректировки, уменьшающие итоговую стоимость данной коммерческой недвижимости. Большая площадь территории повлияла на цену на -3%, а помещения – на -1%. Итоговое же значение поправочных корректировок достигло 17%, установив откорректированную стоимость помещения в размере 5 967 000 рублей.

Вычислив значения стоимости двух объектов сравнения, была подсчитана стоимость непосредственно объекта оценки путем нахождения среднеарифметического показателя окончательной стоимости между объектами-аналогами. Таким образом, было выявлено, что оценочная стоимость коммерческой недвижимости для ООО «Автотрансформатор», расположенной по адресу ул. Маршала Жукова 37, составляет 4 963 500 рублей.

Несмотря на достаточно большую стоимость оценки, можно сказать, что она близка к реальной по ряду факторов. Объекты сравнения имели не самое выгодное местоположение, находясь на территории, близкой к окраине города, в то время, как коммерческую недвижимость на улице Маршала Жукова принято считать в пределах города достаточно удобно расположенной. Данный фактор является немаловажным при оценке стоимости в связи с повышенной стоимостью квадратного метра в данной местности по отношению к аналогам.

В связи с тем, что процесс оценки стоимости коммерческой недвижимости был проведен с некоторыми трудностями, предложим несколько путей совершенствования сравнительного подхода.

3.2 Рекомендации к усовершенствованию сравнительного подхода к оценке коммерческой недвижимости

Основываясь на ряде трудностей, возникающих при оценке коммерческой недвижимости, которые также были указаны в главе 1.3 данной работы, выявим основные проблемы при оценивании с помощью сравнительного подхода.

Самой очевидной проблемой, выявившейся в ходе проделанной работы, является недостаток сделок и деталей по ним на рынке недвижимости города Тольятти. Причиной этому может послужить несколько факторов. Одним из наиболее значительных факторов можно назвать недостаточно активную экономическую деятельность среди предпринимателей города Тольятти в связи с трудностями при организации предпринимательской деятельности.

Проблема мотивирования развития малого и среднего бизнеса достаточно актуальна в последние несколько лет. Правительство различными способами пытается увеличить процент малого и среднего предпринимательства в нашей стране. В частности, Правительство РФ приняло программу социального и экономического развития страны до 2020 года. В ней отражены особенности оказания помощи малому и среднему бизнесу, в числе которых различные финансовые субсидии, оказание бесплатных консультаций, выдача льготных кредитов и многое другое. Однако, этого не всегда оказывается достаточно. Одним из решений может оказаться пересмотр налоговых ставок для организаций малого и среднего бизнеса, что даст возможность предпринимателям, при уплате меньшего количества налоговых отчислений, получать большую прибыль. Такое решение может привести к активизации предпринимательской деятельности,

в том числе и к приобретению площадей коммерческой недвижимости, что даст возможность при сравнительном подходе оценки стоимости делать наиболее точные расчеты благодаря увеличившемуся количеству объектов-аналогов недвижимости.

Следующей проблемой при использовании сравнительного подхода оценки коммерческой недвижимости является сложность сбора информации по тем или иным объектам сравнения. Зачастую оценщики сталкиваются с проблемой добывания информации по интересующим их объектам в силу недостаточной развитости технологий в данной сфере.

Для сбора сведений о коммерческой недвижимости необходимо использовать сразу несколько информационных источников, включающих себя как различные Интернет-ресурсы, так и обращения к агентствам или участникам проведенных сделок. К Интернет-ресурсам можно отнести 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.

Проблемой при сборе может стать как неточность предоставляемой информации в связи с недостаточной частотой обновления сведений о недвижимости, так и неудобство поиска среди разных источников.

Решением такого вида проблемы, может являться сбор и распределение информации по определенным классификационным признакам на одном отдельно выбранном Интернет-ресурсе, так как в современных условиях развития технологий данное решение выглядит практичным и удобным для применения. Получение выписки из Единого Государственного Реестра Недвижимости не позволяет в полной мере узнать всю информацию по интересующему объекту, что также и характерно для частных сайтов объявлений.

Для воплощения данного решения выходом может оказаться создание на базе Федеральной службы государственной регистрации и кадастра

картографии современного классификатора данных, располагающего наиболее полными и, что немаловажно, актуальными данными о всех видах недвижимости. Таким образом, образование единого классификатора поспособствует более универсальному и быстрому сбору информации при сравнительном подходе оценки недвижимости.

Еще одной важной проблемой при применении сравнительного метода можно считать достаточно высокий возраст зданий жилого и нежилого фонда. Подобная проблема создает трудности при оценивании помещения, не давая вносить точные корректировки к окончательной стоимости. На территории Российской Федерации нередко встречаются здания либо аварийного характера, предназначенные под снос, либо достаточно старые, которые имеют свойство к разрушению в связи со своим возрастом. Здания подобной группы должны быть либо снесены при негодности к условиям жизни, либо переоценены в Едином Государственном Реестре Недвижимости.

Решением такой проблемы принято считать Государственную программу переселения из ветхого и аварийного жилья, но сроки этой программы не всегда охватывают и предусматривают приоритетность зданий, в которых практически отсутствуют жилищные условия, особенно при специфических климатических условиях на территории Российской Федерации. Для наибольшей эффективности соблюдения программы переселения стоит рассмотреть возможность расширения отдела по контролю и анализу помещений жилого и нежилого фондов с целью решения накопившихся проблем и переоценки стоимости построек подобного характера, что приведет к новой актуальной стоимости недвижимости. Актуальность стоимости коммерческой недвижимости в частности также будет сопутствовать более профессиональным и точным оценочным мероприятиям при использовании сравнительного подхода.

Заключение

В рамках первой главы было проведено исследование понятия «оценка стоимости коммерческой недвижимости», а также даны определения понятиям «недвижимость» и «коммерческая недвижимость». Основное отличие указанных выше терминов заключается в том, что коммерческая недвижимость используется с целью получения выгод для владельца.

Были изучены и представлены методы, а также три основных подхода к оценке стоимости коммерческой недвижимости. Основными подходами к оценке стоимости являются:

1. затратный подход;
2. доходный подход;
3. сравнительный подход.

Были выявлены недостатки и преимущества каждого из вышеуказанных подходов к оценке стоимости коммерческой недвижимости.

Также в первой части бакалаврской работы представлены основные проблемы при оценке стоимости любого вида недвижимости, основными из которых можно считать:

- субъективность характера оценки;
- широкий диапазон корректировочных коэффициентов при сравнительном методе оценивания;
- достоверность информации;
- уникальность каждого вида недвижимости.

Во второй главе данной работы была представлена краткая характеристика ООО «Автотрансформатор» и проведен краткий анализ экономической деятельности предприятия. Затем была проведена оценка необходимой коммерческой недвижимости для предприятия при использовании сравнительного подхода с помощью корректировочных коэффициентов. Таким образом, была выявлена итоговая цена коммерческой недвижимости для ООО «Автотрансформатор».

В третьей главе было представлено заключение по оценке стоимости недвижимости с обоснованиями. Также, в связи с возникшими трудностями при выполнении данной работы, были выявлены некоторые проблемы в использовании сравнительного метода. К указанным проблемам были предложены следующие решения:

- стимулирование предпринимательской деятельности за счет льготных условий ведения бизнеса;

- создание единого современного классификатора, содержащего исчерпывающие данные о видах недвижимости на базе Федеральной службы государственной регистрации и кадастра картографии;

- тщательный контроль за достаточно большим количеством ветхого и аварийного жилья.

Исходя из вышесказанного, стоит отметить, что процесс оценивания стоимости недвижимости в современных условиях в Российской Федерации имеет ряд проблем и недочётов, требующих решения и модернизации, однако и в существующих условиях профессиональные оценщики способны проводить оценки стоимости любого вида недвижимости.

Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 года № 51-ФЗ (ред. от 06.04.2015)// СПС КонсультантПлюс (дата обращения 19.04.2018 года).
2. Гражданский кодекс Франции (Книга 2, часть первая) от 21.03.1804 года // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 19.04.2018 года).
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 года № 146-ФЗ (ред. от 28.12.2016 года) // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 20.05.2018 года)
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016))// СПС КонсультантПлюс (дата обращения 14.03.2018 года).
5. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 03.07.2016). // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 19.04.2018 года).
6. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 05.07.2016). // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 19.04.2018 года).
7. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года). // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 22.03.2018 года).
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года). // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 10.04.2018 года).
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года). // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 10.04.2018 года).

10. Арdziнов В. Д., Александров В.Т. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В.Д. Арdziнов, В.Т. Александров – СПб.: Питер, 2013. 13с.
11. Асаул, А. Н. Оценка собственности: учебное пособие / А.Н. Асаул - Санкт-Петербург: Институт проблем экономического возрождения, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, 2013. 200 - 273 с.
12. Грязнова, А. Г. Оценка недвижимости: учебник / Г.А. Грязнова – Москва: Финансы и статистика, 2013. - 547 с.
13. Лейфер Л.А. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов: Справочник оценщика недвижимости – 2016/ Л.А. Лейфер – 4-е изд., - Нижний Новгород: Приволжский центр методического обеспечения оценки, 2016 – 208с.
14. Маховикова, Г.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие./ Г.А. Маховикова, Т.Г. Касьяненко. – М.: КноРус, 2014. – 261 с.
15. Савельева Е.А.. Экономика и управление недвижимостью./ Е.А. Савельева. – М.: Вузовский учебник, Инфра-М, 2013. – 46 с.
16. Чистякова, Ю. А. Экономика и управление стоимостью недвижимости: теория и практика. Учебно-практическое пособие / Ю. А. Чистякова - Иваново: Ивановский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. - 136 с.
17. Appraisal Institute. The Appraisal of Real Estate/ 12th Edition. Chigago. - 2017. 204–237 p.
18. Doff de Roos. Real estate riches: How to become rich using your Money / Kindle Edition – 2016. – 24-32p
19. External credit assessment institution source (ECAIs) / European Central Bank - 2014. – 120-126 p
20. Ferguson Mark. How to buy real estate below market value/ Kindle Edition – 2013. – 51p.

21 Harding John P., Xiaozhing Liang, Ross Stephen L. The optimal capital structure of banks: Balancing Deposit Insurance, Capital Requirements and Tax Advantaged Debt/J.P. Harding - University of Connecticut, 2014. 3-43 p.

22. Staiger Roger. Foundations of Real Estate Financial Modelling / Routledge. New York. – 2015 .- 291p. 54

23. Sullivan Marilyn. Success as a Real Estate Agent. Routledge. New York. – 2016. 4-10 p.

24. www.avito.ru – информационный портал об объявлениях от частных лиц и компаний

25. <http://avtotransformator.ru> - официальный сайт ООО "Автотрансформатор"

26. www.banki.ru - Банки.ру информационный портал: общая и аналитическая информация о действующих банках, вкладах, кредитах, ипотечных программах, рейтинга банков России

27. <https://businessdictionary.com> – online business dictionary

28. www.consultant.ru – Справочная правовая система «Консультант»: российское законодательство, обзоры, консультации по бухгалтерскому учету и налогообложению, справочная информация.

29. <https://cyberleninka.ru> – научная электронная библиотека «Киберленинка»

30. <https://studopedia.net> – информационный студенческий ресурс

Приложение А

Таблица 1.1 – Правовой и экономический аспекты понятия «недвижимость»

Правовой аспект	Экономический аспект
<p>Гражданский кодекс РФ, часть первая, статья 130: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания». [1].</p> <p>Гражданский кодекс Франции, Книга 2, глава 1: «Имущества являются недвижимыми или по их природе, или в силу из назначения, или вследствие предмета, принадлежность которого они составляют. Земельные участки и строения являются недвижимостями по их природе. Ветряные или водяные мельницы, утвержденные на столбах и составляющие часть строения, являются также недвижимостями по их природе. Трубы, проводящие воду в дом или в иное имение, являются недвижимым имуществом и составляют часть земельного участка, на котором они расположены. Предметы, которые собственник земли поместил на свой участок для его обслуживания и эксплуатации, являются недвижимостями в силу их назначения</p> <ul style="list-style-type: none"> - сбор сравнительных данных о продаже аналогичных объектов недвижимости из различных источников; - изучение сделок на предмет достоверности и честности; - временные корректировки с учетом периода совершения сделок; - корректировка различий по сопоставимым объектам недвижимости; - вынесение решения о стоимости объекта недвижимости с учетом проделанных вычислений». [2]. 	<p>businessdictionary.com: «Недвижимость - это земля или что-то неподвижное, постоянно прикрепленное к земле, на которую имеется право владения, строения, заборы и изгородь, пристройки, дороги, кустарники и деревья, сточные и канализационные трубы и стены» [27].</p> <p>Marilyn Sullivan 'Success as a Real Estate Agent': «Коммерческая недвижимость – это не только готовый бизнес, но и офисные, торговые, производственные, складские помещения, а так же земля, предназначенная для строительства магазинов, торговых центров, парков отдыха, складов». [23].</p> <p>Dolf de Roos «Real Estate Riches»: «Коммерческая недвижимость представляет собой собственность, используемую исключительно для бизнес-целей, и которая предоставляет рабочие места, нежели жилое пространство». [18].</p> <p>А. Н. Ассаул «Экономика недвижимости»: «Коммерческая недвижимость – офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс». [11].</p>

Приложение Б

Наименование подхода	Преимущества	Недостатки
Сравнительный подход	<ol style="list-style-type: none"> 1. В итоговой стоимости отражается мнение типичных покупателей и продавцов. 2. Цены продаж позволяют отражать такие факторы, как инфляция или изменение финансовых условий. 3. Статическое обоснование. 4. Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов. 5. Достаточно прост в применении и дает надежные результаты. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. «Различия продаж. 2. Сложность сбора информации о практических ценах продаж. 3. Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки. 4. Зависимость от активности рынка. 5. Зависимость от стабильности рынка. 6. Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах». [15].
Затратный подход	<ol style="list-style-type: none"> 1. Является наиболее надежным при оценке новых объектов. 2. «Данный подход является целесообразным и/или единственно возможным в следующих случаях: <ul style="list-style-type: none"> - анализ наилучшего и наиболее эффективного земельного участка; - технико-экономический анализ нового строительства и улучшений; - оценка общественно-государственных и специальных объектов; - оценка объектов на малоактивных рынках; - оценка для целей страхования и налогообложения». [15]. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости. 2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда. 3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, так как в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ. 4. Проблематичность расчетов стоимости воспроизводства старых строений и земельных участков на территории РФ. 5. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений. 6. Отдельная оценка земельного участка от строений.
Доходный подход	<ol style="list-style-type: none"> 1. Позволяет учитывать ожидаемый инвестиционный доход, потому его применение необходимо при анализе целесообразности вложений, при обосновании решений об инвестировании в недвижимость. 2. Отражает представление инвестора о недвижимости как источнике получения дохода. 3. Результаты наиболее значимы при оценке объектов, приносящих доход: офисных, складских помещений, торговых площадей, производственных зданий и гостиниц. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. «Необходимость прогнозирования долговременного потока дохода; 2. Влияние факторов риска на прогнозируемый доход; 3. Проблематичность сбора данных о доходности аналогичных объектов; 4. Стоимостная оценка дохода (в случае оценки недвижимости, приносящей удобства, и уникальных объектов стоимостная оценка выгод от владения объектом существенно затруднена)». [15].

Приложение В



ИНН 6321373742
КПП 632101001 стр. 001



Упрощенная бухгалтерская (финансовая) отчетность Форма по КНД 0710096

Номер корректировки 1 Отчетный период (код) 34 Отчетный год 2016

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"АВТОТРАНСФОРМАТОР"

(наименование организации)

Дата утверждения отчетности _____
Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД 26.51.5
Код по ОКПО 40945325
Форма собственности (по ОКФС) 16
Организационно-правовая форма (по ОКОПФ) 12165
Единица измерения: (тыс. руб. / млн. руб. – код по ОКЕИ) 384
На 4 страницах с приложением документов или их копий на _____ листах

Достоверность и полноту сведений, указанных
в настоящем документе, подтверждаю:

1 1 – руководитель
2 – уполномоченный представитель

ПРОСКУРИН
ЕВГЕНИЙ
АНАТОЛЬЕВИЧ

(фамилия, имя, отчество* руководителя
(уполномоченного представителя) полностью)

Подпись _____ Дата _____

МП **

Наименование документа,
подтверждающего полномочия представителя

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код) _____

на _____ страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001 0710002

0710003 0710004

0710005 0710006

с приложением
документов или их копий на _____ листах

Дата представления
документа _____

Зарегистрирован
за № _____

Фамилия, И. О.*

Подпись

* Отчество при наличии.

** При наличии.



Приложение Г



ИНН 6321373742

КПП 632101001 стр. 003



Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
АКТИВ					
	Материальные внеоборотные активы ²	1 1 5 0	4 0 8		
	Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы ³	1 1 2 0	0		
	Запасы	1 2 1 0	9 3 6	6 2 9	
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1 2 5 0	9 4		
	Финансовые и другие оборотные активы ⁴	1 2 3 0	2 2 1 7	6 3	1 0
	БАЛАНС	1 6 0 0	3 6 5 5	6 9 2	1 0
ПАССИВ					
	Капитал и резервы ⁵	1 3 7 0	6 5 8	1 6 0	1 0
	Целевые средства				
	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества и иные целевые фонды				
	Долгосрочные заемные средства	1 4 1 0	0		
	Другие долгосрочные обязательства	1 4 2 0	0		
	Краткосрочные заемные средства	1 5 1 0	0	1	
	Кредиторская задолженность	1 5 2 0	2 9 9 7	5 3 1	
	Другие краткосрочные обязательства	1 5 4 0	0		
	БАЛАНС	1 7 0 0	3 6 5 5	6 9 2	1 0



Приложение Д



ИНН 6321373742

КПП 632101001 стр. 004



Форма по ОКУД 0710002

Отчет о финансовых результатах

1	2	3	4	5
Пояснения	Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
	Выручка ⁵	2 1 1 0	1 4 3 8 8	5 2 6 0
	Расходы по обычной деятельности ⁷	2 1 2 0	(1 3 7 6 0)	(5 0 5 2)
	Проценты к уплате	2 3 3 0	(4)	—
	Прочие доходы	2 3 4 0	3 5 2	5
	Прочие расходы	2 3 5 0	(3 7 4)	(1 4)
	Налог на прибыль (доходы) ⁸	2 4 1 0	(1 0 4)	(4 9)
	Чистая прибыль (убыток)	2 4 0 0	4 9 8	1 5 0



Приложение Е



ИНН 6321373742

КПП 632101001 Стр. 003



Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
АКТИВ					
	Материальные внеоборотные активы ²	1 1 5 0	4 5 6	4 0 8	
	Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы ³	1 1 2 0	0		
	Запасы	1 2 1 0	2 7 9 0	9 4 6	6 2 9
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1 2 5 0	1	9 4	
	Финансовые и другие оборотные активы ⁴	1 2 3 0	5 0 2 3	2 2 1 7	6 3
	БАЛАНС	1 6 0 0	8 2 7 0	3 6 6 5	6 9 2
ПАССИВ					
	Капитал и резервы ⁵	1 3 7 0	1 5 5 9	6 4 8	1 6 0
	Целевые средства				
	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества и иные целевые фонды				
	Долгосрочные заемные средства	1 4 1 0	5 6		
	Другие долгосрочные обязательства	1 4 2 0	0		
	Краткосрочные заемные средства	1 5 1 0	0		1
	Кредиторская задолженность	1 5 2 0	6 6 5 4	3 0 1 7	5 3 1
	Другие краткосрочные обязательства	1 5 4 0	0		
	БАЛАНС	1 7 0 0	8 2 6 9	3 6 6 5	6 9 2



Приложение Ж



ИНН 6321373742
КПП 632101001 стр. 004



+

Форма по ОКУД 0710002

Отчет о финансовых результатах

1	2	3	4	5
Пояснения	Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
	Выручка ⁶	2110	20626	14388
	Расходы по обычной деятельности ⁷	2120	(19360)	(13760)
	Проценты к уплате	2330	(0)	(4)
	Прочие доходы	2320	10	352
	Прочие расходы	2350	(328)	(374)
	Налоги на прибыль (доходы) ⁸	2410	(163)	(114)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	785	488

+

+



+

Приложение 3

Таблица 2.3 – Индивидуальные особенности объекта оценки и его аналогов

Характеристика объекта	Объект оценки	Объекты сопоставления	
		ОС 1	ОС 2
Местоположение	Отл.	Хор.	Удовл.
Этажей в помещении	1	1	2
Состояние объекта	Хор.	Хор.	Удовл.
Площадь общая, м2	1245	2000	2930
Площадь помещения, м2	380	500	434
Остановки общественного транспорта (близость)	5 минут пешком	7 минут пешком	15 минут пешком
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный
Теплоснабжение	+	+	-
Прочие коммуникации и удобства	+	+	+
Цена за 1 м2, руб.		1 800	1 741
Цена недвижимости, руб.		3 600 000	5 100 000

Приложение К

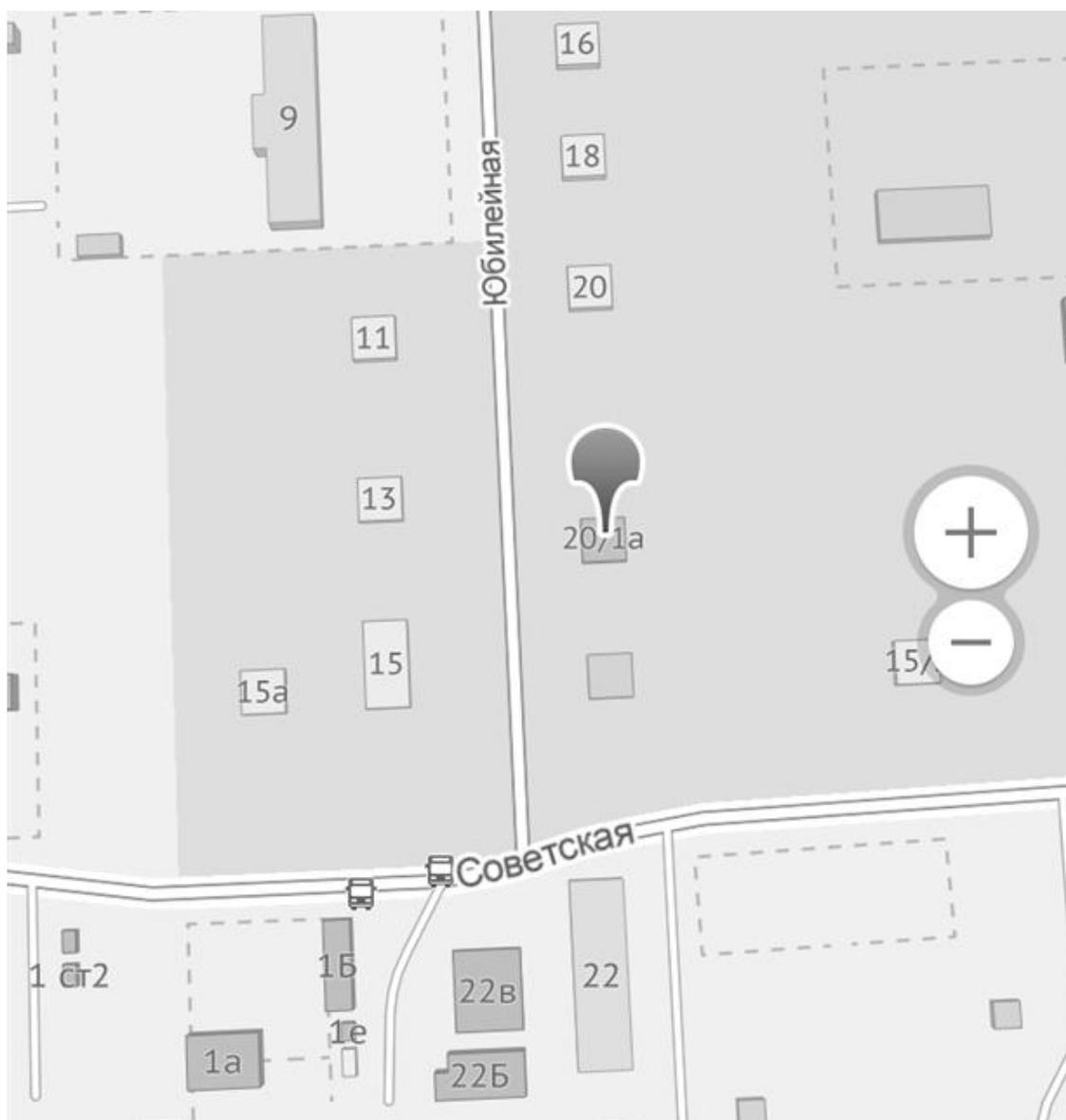


Рисунок 2.2 – местоположение объекта сопоставления № 1

Приложение Л



Рисунок 2.3 – местоположение объекта сопоставления № 2