

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования «Южно-Уральский государственный университет»
(национальный исследовательский университет)
Высшая школа экономики и управления
Кафедра «Прикладная экономика»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой, д.э.н.
Доцент

_____ Т.А. Худякова
« ____ » _____ 2020 г.

Определение рыночной стоимости объекта оценки в интересах
клиента компании ООО «Барт»

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ
ЮУрГУ– 38.03.01.2020.647.ПЗ ВКР

Руководитель работы
к.э.н, доцент

_____ И.Н. Голлай
« ____ » _____ 2020 г.

Автор работы
студент группы ЭУ-551

_____ Е.Р.Хасанова
« ____ » _____ 2020 г.

Нормоконтролёр,
ст. преподаватель

_____ Н.В.Тихонова
« ____ » _____ 2020 г.

АННОТАЦИЯ

Хасанова Е.Р. Определение рыночной стоимости объекта оценки в интересах клиента компании ООО «Барт». – Челябинск: ЮУрГУ, ЭУ, ПЭ, 2020, 86 с., 9 ил., 40 табл., библиогр. список – 78 наим., 2 приложений, 8 л. раздаточного материала ф. А4.

Объектом исследования выступает рынок оценки объектов недвижимости.

Предметом исследования является рыночная стоимость объектов оценки и факторы на неё влияющие.

Главной целью выпускной квалификационной работы является определение рыночной стоимости объекта оценки в интересах одного из клиентов оценочной компании.

В работе проведен анализ состояния и проанализированы перспективы развития оценочной деятельности в Челябинской области, проведен анализ деятельности оценочной компании ООО «БАРТ», а также проведена оценка стоимости объекта недвижимости в интересах одного из клиентов данной оценочной компании.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	7
1 СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ	
1.1 Нормативная база, направленная на регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации.....	9
1.2 Анализ рынка услуг по оценке движимых и недвижимых объектов в Челябинской области.....	13
1.3 Анализ рынка недвижимости в г. Челябинске и Челябинской области.....	20
2 АНАЛИЗ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ООО «БАРТ»	
2.1 Организационно-экономическая характеристика деятельности ООО «БАРТ».....	36
2.2 Исследование порядка предоставления оценочных услуг ООО «БАРТ».....	49
2.3 Описание ситуации и проблемы.....	55
3 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	
3.1 Определение рыночной стоимости затратным подходом.....	59
3.2 Определение рыночной стоимости сравнительным подходом..	64
3.3 Определение рыночной стоимости доходным подходом.....	67
3.4 Согласование результатов оценки и итоговая величина стоимости.....	71
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	74
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	78
ПРИЛОЖЕНИЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ А. Фотографии оцениваемого объекта.....	83
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Месторасположение оцениваемого объекта	84

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. При любом общественном устройстве особое место в системе общественных отношений занимает недвижимое имущество, с функционированием которого так или иначе связаны жизнь и деятельность людей во всех сферах бизнеса, управления и организации.

Само понятие «недвижимость» в современной России, хотя и введено в активный практический оборот недавно, но его значение выходит далеко за пределы терминологических уточнений. Дело в том, что именно недвижимость формирует центральное звено всей системы рыночных отношений. Объекты недвижимости – не только важнейший товар, удовлетворяющий разнообразные личные потребности людей, но и одновременно капитал в вещной форме, приносящий доход. Вложения в них часто представляют собой инвестирование с целью получения прибыли. Недвижимость – основа национального богатства страны, имеющая по числу собственников массовый, всенародный характер. Актуальность темы объясняется тем, что в процессе взаимодействия между субъектами рынка недвижимости важно объективно и справедливо оценить стоимость объектов недвижимости в интересах сторон сделки. В этой связи роль и значение процесса независимой оценки рыночной стоимости объектов недвижимости невозможно переоценить. Сама же оценка различных видов собственности всё более становится неотъемлемым и действенным инструментом рыночной экономики.

Целью выпускной квалификационной работы является определение рыночной стоимости объекта оценки в интересах одного из клиентов оценочной компании.

Для достижения данной цели в работе поставлены следующие **задачи**:

- 1) рассмотреть нормативную базу, связанную с регулированием оценочной деятельности в Российской Федерации;
- 2) провести анализ рынка услуг по оценке движимых и недвижимых объектов в Челябинской области;

- 3) провести анализ рынка недвижимости в г. Челябинске и Челябинской области;
- 4) представить организационно-экономическую характеристику деятельности оценочной компании ООО «БАРТ»;
- 5) провести исследование порядка предоставления оценочных услуг ООО «БАРТ»;
- 6) осуществить описание ситуации и проблемы;
- 7) провести определение рыночной стоимости объекта различными подходами в интересах одного из клиентов оценочной компании;
- 8) осуществить согласование результатов оценки и определить итоговую рыночную стоимость объекта.

Объектом исследования выступает рынок оценки объектов недвижимости.

Предметом исследования является рыночная стоимость объектов оценки и факторы на неё влияющие.

Методы исследования. В процессе работы применен эмпирический метод исследования; методы анализа и синтеза; затратный, доходный и сравнительный подходы к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости; методы согласования результатов оценки.

Теоретическая база исследования. Для достижения поставленной цели были рассмотрены законодательные акты: Конституция РФ, Земельный кодекс РФ, Налоговый кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ. В процессе исследования автором проанализированы различные труды таких отечественных и зарубежных авторов, как: В.А. Горемыкина, П.Г. Грабового, А.А. Варламова, В.В. Кущенко, М.А. Котлярова, В.И. Баусова, А.А. Полякова, Р. Гровера и др.

Информационная база исследования включает в себя данные обзоров рынка недвижимости, представленные в сети Интернет, рабочие материалы оценочной компании, данные об объектах оценки и пр.

Структура работы. Выпускная квалификационная работа состоит из трех глав, содержания, введения, заключения, списка используемых источников. В первой главе рассмотрены основные характеристики, состояние и перспективы развития рынка оценочной деятельности в Челябинской области. Во второй главе изучены основные характеристики и порядок предоставления услуг оценочной компании ООО «Барт». В третьей главе произведен расчет рыночной стоимости объекта оценки тремя подходами и согласование результатов оценки.

Практическая значимость работы заключается в том, что её результаты могут быть полезны клиенту оценочной компании, по запросу которого и проводилась оценка объекта недвижимости.

1 СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

1.1 Нормативная база, направленная на регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации

В связи с возрождением в нашей стране права собственности на недвижимость, появилась потребность в определении ее стоимости и как следствие в оценочной деятельности. Оценочная деятельность выступает в качестве вида профессиональной деятельности её субъектов направленная на определение рыночной, кадастровой и иного вида стоимости объектов оценки. В настоящее время сформированы институты, которые необходимы для реализации функций оценщика, принята правовая база регламентирующая деятельность оценщиков. Организованы саморегулируемые организации, которые создали объединение, цель которого обеспечить общественные интересы, сформировать единые подходы в осуществлении оценочной деятельности, выработать единую позицию оценщиков по вопросам регулирования их деятельности, скоординировать деятельность саморегулируемых организаций оценщиков, соответственно получил развитие рынок оценочных услуг.

На основании постановления Правительства РФ от 03.07.2007 года №423 «О федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном вести единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков, осуществлять надзор за выполнением саморегулируемыми организациями оценщиков требований комментируемого Федерального закона и обращаться в суд с заявлением об исключении саморегулируемой организации оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков» Федеральная регистрационная служба ведет единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков; осуществляет надзор за выполнением саморегулируемыми организациями оценщиков требований комментируемого Федерального закона; обращается в суд с заявлением об

исключении саморегулируемой организации оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков [6, с. 11].

Так же правовое регулирование оценочной деятельности и саморегулируемых организаций осуществляет Совет по оценочной деятельности, который создается при уполномоченном федеральном органе, который осуществляет функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, реализует следующие задачи:

- принимает участие при рассмотрении вопросов государственной политики в сфере оценочной деятельности;

- в него вносятся на рассмотрение проекты федеральных стандартов оценки, которые он рекомендует или не рекомендует уполномоченному федеральному органу, который осуществляет функции в сфере нормативно-правового регулирования оценочной деятельности для утверждения;

- принимает участие в рассмотрении предложений в области совершенствования деятельности саморегулируемых организаций оценщиков, в определенных случаях принимает рекомендации в сфере повышения эффективности данной деятельности;

- имеет право вносить для рассмотрения уполномоченным федеральным органом, который осуществляет функции в сфере нормативно-правового регулирования оценочной деятельности, варианты типовых правил профессиональной этики оценщиков и определяет требования по рассмотрению в саморегулируемой организации оценщиков жалобы на оценщиков нарушивших требования Закона №135-ФЗ, федерального стандарта оценки, и других нормативно-правовых актов Российской Федерации в сфере оценочной деятельности, стандарта и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

- в нем рассматриваются обращения и ходатайства поданные саморегулируемыми организациями оценщиков в сфере оценочной деятельности.

А так же имеет право на внесение соответствующих предложений для

рассмотрения уполномоченным федеральным органом, который осуществляет функции нормативно-правового регулирования оценочной деятельности;

– в нем рассматриваются проекты внесенных нормативно-правовых актов Российской Федерации в сфере оценочной деятельности и рекомендует или не рекомендует их утверждение [3, с. 87].

Правовым основанием деятельности Совета по оценочной деятельности выступает положение о совете по оценочной деятельности, которое включает в себя так же порядок формирования состава самого совета, ротации его членов и определяет порядок работы совета по оценочной деятельности, положение о его рабочих органах которые должны быть утверждены уполномоченным федеральным органом, который осуществляет функции в области нормативно-правового регулирования оценочной деятельности.

Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков выступает в виде некоммерческой организации созданной саморегулируемыми организациями оценщиков, зарегистрированный федеральным органом исполнительной власти, который осуществляет функции в сфере надзора за осуществлением деятельности саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых зарегистрированы более 75% саморегулируемых организаций оценщиков, при условии их включения в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединения больше 50% оценщиков, которые включены в сводный реестр членов саморегулируемых организаций оценщиков, при условии, что их право на осуществление оценочной деятельности не приостановлено [2, с. 75].

В полномочия национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков входит разработка федерального стандарта оценки, в соответствии с программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки.

С 01.01.2017 г. в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» на порядок проведения кадастровой

оценки нормы закона об оценочной деятельности не распространяются. Теперь ее осуществляют определенные бюджетные учреждения.

Основанием правового регулирования статуса субъектов оценочной деятельности является Закон «Об оценочной деятельности». В соответствии со ст.4, которого «субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность» [8].

Правосубъектность оценщика выходит на первый план в его правовом статусе, и является способностью иметь и приобретать права и обязанности для выполнения оценочной деятельности. Правосубъектность включает в себя правоспособность, дееспособность и деликтоспособность.

Как указывает Д.Ч. Салихова «Правоспособность оценщика – это признаваемая государством и закрепленная в законе юридическая возможность физического лица обладать субъективными правами и обязанностями, необходимыми для осуществления оценочной деятельности» [7, с. 45]. Другими словами, правоспособность физического лица тождественна правоспособности оценщика, но что бы реализовать свои права надо иметь дееспособность. Правосубъектность оценщика возникает с момента, когда сведения об оценщике внесены в реестр членов саморегулируемой организации (далее СРО) оценщиков, что выступает, как правоустанавливающий факт. Получая статус, правосубъектность оценщика прибавляет специальные элементы правосубъектности, которые обусловлены его деятельностью. Это выражается в возможности осуществления оценочной деятельности, которой нет у лица, не обладающего таким статусом [1-8]. Определяя стоимость объекта оценки, оценщик в обязательном порядке должен использовать информацию: об объекте и о его рыночном расположении. Отвечает за достоверность предоставленной информации о самом объекте оценки заказчик, который выступает правообладателем оцениваемого имущества и предоставляет всю необходимую документацию [1, с. 151].

В оценочной деятельности в настоящее время есть некоторые проблемы, среди которых можно назвать следующие. Так же, выступает на первый план сложность в обеспечении точной информацией саморегулируемые организации (СРО) и государственные органы. Четкие и объективные данные о недвижимости позволяют дать им правильную оценку, и способствуют предотвращению дальнейших проблем. Данная информация необходима каждому субъекту отношений, которые возникают при реализации объекта недвижимости, а так же для налогообложения. Следует указать, на искажение оценочной информации оценщиками, которое осуществляется преднамеренно, в целях уменьшения налогооблагаемой базы [5, с. 115]. Резкое сокращение кадров в оценочной деятельности. Это связано, в первую очередь, с тем, что с 1 апреля 2018 года ужесточились правила получения квалификационного аттестата. Теперь экзамен проводится по трем направлениям: оценка движимого имущества, оценка недвижимого имущества, оценка бизнеса. Очень мало городов принимают экзамен по сравнению с тем потоком людей, который ежедневно сдает экзамен. Также появляются расходы на дорогу до пунктов сдачи экзамена. Ежедневно экзамен сдают порядка 160 человек, но получается сдать далеко не у всех, так как сложность самого экзамена также выросла. В связи с этим, не малое количество оценщиков ушло из этой сферы. Так как спрос на услуги оценщиков постоянно растет, а количество кадров сокращается, растут цены за услуги оценщиков.

1.2 Анализ рынка услуг по оценке движимых и недвижимых объектов в Челябинской области

Оценочные услуги представляют собой профессиональную деятельность экспертов по оценке стоимости объектов. Это довольно долгий и многоэтапный процесс, учитывающий разнообразные факторы и показатели.

По стандартам проводить оценочные услуги могут исключительно квалифицированные специалисты. У них должно быть подтверждение их профиля о высшем образовании. Проверяющие должны быть осведомлены о целях своей работы и быть компетентными в своей области.

Клиентами выступают различные юридические лица, осуществляющие свою деятельность в промышленной, торговой и финансовой сферах. Оценщики предлагают свои услуги физическим лицам, которым требуется провести анализ акций, недвижимости в целях залога или купли-продажи.

Оценочные компании выполняют мероприятия по оценке в строгом соответствии с российскими и международными стандартами оценки. Эксперты должны неуклонно соблюдать все нормативные правила, закрепленные в законодательных актах РФ.

Оценка недвижимости – это определение фактической стоимости объекта. В условиях приобретения жилья, получения ипотеки, оформления земельного участка или при сделках с акциями, покупатель должен иметь на руках реальную стоимость объектов. Это необходимо для того, чтобы избежать возможных переплат.

Оценочные работы проводятся опытными сотрудниками, которые представляют полный отчет о стоимости объекта сделки. При этом учитывается экономическая ситуация в стране, уровень инфляции, налоговые моменты. Оценка недвижимости – это залог грамотного совершения сделки купли-продажи.

Сложности оценочных операций могут варьироваться от наиболее простых, до самых сложных мероприятий. Эксперты имеют собственный штат сотрудников, которые обладают высоким уровнем компетентности и высоким профессионализмом. Оценщики имеют множество наработок в своей области, что помогает без труда разрешать любые юридические и экономические коллизии.

Арсенал оценочных компаний представлен уникальными оценочными методиками, современным компьютерным оборудованием, а также широкой информационной библиотекой. В услуги могут входить индивидуальная разработка схем и графиков работ, создание инвестиционных проектов, а также коррекция финансовых документов.

В условиях постоянно меняющегося информационного пространства, проводится постоянное обновление имеющихся источников. Это продиктовано

течением времени, и оценщики должны учитывать современные веяния законодательной моды.

Оценка предприятия (фирмы) обозначает оценку рыночной стоимости действующего бизнеса, законной деятельности или дела, направленной на извлечение прибыли хозяйствующего субъекта.

Действующий бизнес(предприятие) – предприятие, в отношении которого отсутствует информация о вероятном прекращении его деятельности в рассматриваемый период времени.

Формально, бизнес нельзя продать или купить, поскольку с юридической точки зрения права на бизнес не подлежат никакому оформлению. Обычно объектами сделки являются акции (доли в ООО) компании, ведущей этот бизнес, т.е. те объекты, которые с точки зрения гражданского права определены и имеют владельца.

Стоимость бизнеса (предприятия) – это расчетная денежная мера производственной, коммерческой и социальной ценности его земельно-имущественного комплекса, установленная с учетом перспектив дальнейшего существования, специализации и экономического развития этого предприятия на момент проведения оценки этой стоимости.

Оценочных компаний в г. Челябинске насчитывается на начало 2020 года порядка 50 шт. и в Челябинской области порядка 270 компаний. В данной выборке есть и крупные компании предоставляющие широкий спектр услуг в области оценки, и более мелкие предоставляющих несколько услуг из перечня.

Далее обозначим наиболее крупные оценочные компании г. Челябинска, укажем их сильные и слабые стороны:

а) ООО «Уральское агентство оценки и экспертиз» успешно работает на рынке оценочных услуг г. Челябинске;

б) ООО «БАРТ» начала свой путь в 2006 году с целью предоставления качественных услуг оценки;

в) ООО «Челябинское региональное агентство экономической безопасности и управления рисками» — компания, специализирующаяся на оказании полного комплекса оценочных услуг, к дополнительным услугам компании стоит отнести экспертизу промышленной безопасности, энергоаудит, экологическую оценку, а также архитектурно-строительное проектирование.

Далее проведем сравнительную характеристику с конкурентами. Данные предоставим в таблице 1.1.

Таблица 1.1 – Сравнительная характеристика конкурентов

Фактор	ООО «Уральское агентство оценки и экспертиз»	ООО «БАРТ»	ООО «Челябинское региональное агентство экономической безопасности и управления рисками»
1. Качество обслуживания клиентов	Среднее	Выше среднего	Выше среднего
2. Цена	Выше среднего	Средний диапазон цен	Средний диапазон цен
3. Состояние материально-технической базы	Ниже среднего	Среднее	Высокое
4. Месторасположение	Не удобное расположение, удалены от центра города	Удобное расположение прямо в центре города	Удобное расположение прямо в центре города
5. Имидж	Низкий	Развит	Сильный имидж
6. Маркетинг (реклама)	Недостаточно активная рекламная политика	Активная рекламная политика	Активная рекламная политика
7. Качество товаров	Хорошее качество	Хорошее качество	Постоянно высокое качество предоставляемых услуг
8. Спектр услуг	Спектр услуг ниже среднего	Стандартный спектр услуг	Имеет более широкий спектр услуг

Таким образом, видно, что компания ООО «Челябинское региональное агентство экономической безопасности и управления рисками» имеет более широкий спектр оказываемых услуг, которые имеют высокое качество, поддерживая это активной рекламой и удобным расположением прямо в центре. На втором месте по качеству оказываемых услуг занимает ООО «БАРТ». Организация ООО «Уральское агентство оценки и экспертиз» отстает по

сравнению с ООО «БАРТ», состояние материально-технической базы остается на уровне ниже среднего.

Далее с помощью анкетирования определим весомость каждого фактора конкурентного преимущества:

- качество обслуживания клиентов – 0,2;
- цена – 0,2;
- состояние материально-технической базы – 0,1;
- месторасположение – 0,1;
- имидж – 0,1;
- маркетинг (реклама) – 0,1;
- качество услуг – 0,1;
- спектр услуг – 0,1

Опрос производился среди постоянных клиентов организации. Оценивать факторы конкурентного преимущества предлагаем от 1 до 10 баллов.

В таблице 10 представим конкурентные преимущества ООО «БАРТ» и его конкурентов. Оценивать факторы конкурентного преимущества предлагаем от 1 до 10 баллов. Оценкой занимался коммерческий директор вместе с главным бухгалтером организации ООО «БАРТ».

Конкурентное преимущество по качеству оказываемых услуг является основным в данной отрасли и, в этой связи, следует отметить, что вес этого преимущества у предприятия ООО «Челябинское региональное агентство экономической безопасности и управления рисками» по сравнению с другими конкурентами выше. Вторым по значимости этого фактора является ООО «БАРТ».

Таблица 1.2 – Конкурентные преимущества ООО «БАРТ» и его основных конкурентов

Фактор	Удельный вес	ООО «Уральское агентство оценки и экспертиз»	ООО КГ «БАРТ»	ООО «Челябинское региональное агентство экономической безопасности и управления рисками»
1. Качество обслуживания клиентов	0,2	0,7	0,8	0,8
2. Цена	0,2	1,2	1,4	1,4
3. Состояние материально-технической базы	0,1	0,5	0,9	0,9
4. Месторасположение	0,1	0,5	0,7	0,7
5. Имидж	0,1	0,5	0,7	0,8
6. Маркетинг (реклама)	0,1	0,6	0,7	0,7
7. Качество товаров	0,1	1,6	1,6	2,0
8. Спектр услуг	0,1	0,6	0,7	0,7
Итого:	1	5,7	5,9	8,0

Состояние материально-технической базы ООО «Челябинское региональное агентство экономической безопасности и управления рисками» намного лучше, чем у ООО «БАРТ». Имидж у ООО «БАРТ» благоприятный. Общий вес конкурентных преимуществ ООО «Челябинское региональное агентство экономической безопасности и управления рисками» составляет 8,0, тогда как у его конкурентов ООО «Уральское агентство оценки и экспертиз» – 5,7, а у ООО «БАРТ» – 5,9.

Рассмотрим перечень услуг предоставляющих компаниями рынка оценки в г. Челябинске и Челябинской области.

В основном компании представляют следующие виды оценки:

- недвижимость (жилую и коммерческую), в пределах столицы и за городом Челябинск);
- ущерб в случае затопления или залива помещения;
- арендную ставку;
- ущерб от пожара;

- транспортные средства;
- оборудование.

Осуществляется оценка недвижимых объектов в Челябинске и за городом (объекты капитального строительства), а также земельных участков. В обязанности оценочной компании входит независимая и объективная оценка реальной стоимости жилой и коммерческой недвижимости для судов. Главной целью проводимых работ является определение цены земли или жилых/нежилых объектов. Помимо того, наши специалисты помогут клиенту определить размер ущерба в случае ЧП (залив или затопление, пожар в помещении), что позволит получить объективную сумму компенсации.

Очень часто такое оценивание требуется для отчета перед налоговой службой, чтобы уверить их в объективном размере платы.

Рассмотрим средние цены по предоставляемым услугам.

Таблица 1.3 – Средняя стоимость услуг по оценке в Челябинской области

Услуги оценки	Стоимость, руб.	Срок
Жилой недвижимости		
Земли	от 10 000	7-14 дней
Квартиры	от 10 000	7-14 дней
Коттеджа	от 10 000	7-14 дней
Дачи	от 10 000	7-14 дней
Коммерческой недвижимости		
Офисов	от 20 000	7-14 дней
Зданий и сооружений	от 20 000	7-14 дней
Складской недвижимости	от 20 000	7-14 дней
Незавершенного строительства	от 20 000	7-14 дней
От залива или затопления помещения	от 10 000	7-14 дней
Арендной ставки	от 20 000	7-14 дней
Ущерба от пожара	от 10 000	7-14 дней
Транспорта		
Самолета и воздушных судов	от 10 000	7-14 дней
Автоэкспертиза	от 10 000	7-14 дней
Спецтехники	от 10 000	7-14 дней
Железнодорожного транспорта	от 10 000	7-14 дней
Речных и морских судов	от 10 000	7-14 дней
Оборудования	от 10 000	7-14 дней

Оценочные компании заключают договор с клиентом, в котором прописывают все нюансы. По окончании – предоставляют отчет.

Таким образом, сегодня на рынке оценочных компаний в Челябинской области насчитывается примерно 270 участников (крупнейших СРО оценщиков). Всего же, по данным сводных каталогов, оценкой материальных и нематериальных активов в Челябинской области занимается не менее 500 юридических лиц. В структуре выручки оценочных компаний основную долю (около 35%), по информации агентства РА «Эксперт», занимает самое популярное направление – оценка недвижимости. Чуть меньший объем рынка (около 31%) составляет сегмент оценки бизнеса и ценных бумаг. Корпоративные клиенты, в большинстве случаев пользуются услугами оценки недвижимости для оптимизации налогообложения. Ценообразование на рынке оценочных услуг тесно связано с общей экономической ситуацией в стране. В условиях кризиса многие компании оптимизировали процедуру экспертизы и понизили стоимость на свои услуги.

1.3 Анализ рынка недвижимости в г. Челябинске и Челябинской области

Рынок недвижимости является неотъемлемой частью экономики любого развитого государства, так как предполагает собой сферу инвестиции денежных средств в объекты недвижимости и систему экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью. Данные взаимоотношения возникают между инвесторами при купле-продаже недвижимости, ипотеке, сдаче объектов недвижимости в наем и т.д.

Для того чтобы узнать, что же такое локальный рынок коммерческой недвижимости нужно дать общее определение понятиям недвижимость и рынок.

Согласно Гражданскому кодексу РФ недвижимость – это 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 [1].

Рынок – это место, где осуществляется контакт между покупателями и продавцами товаров и услуг.

Предлагаем рассмотреть составляющие рынка недвижимости на рисунке 1.1.

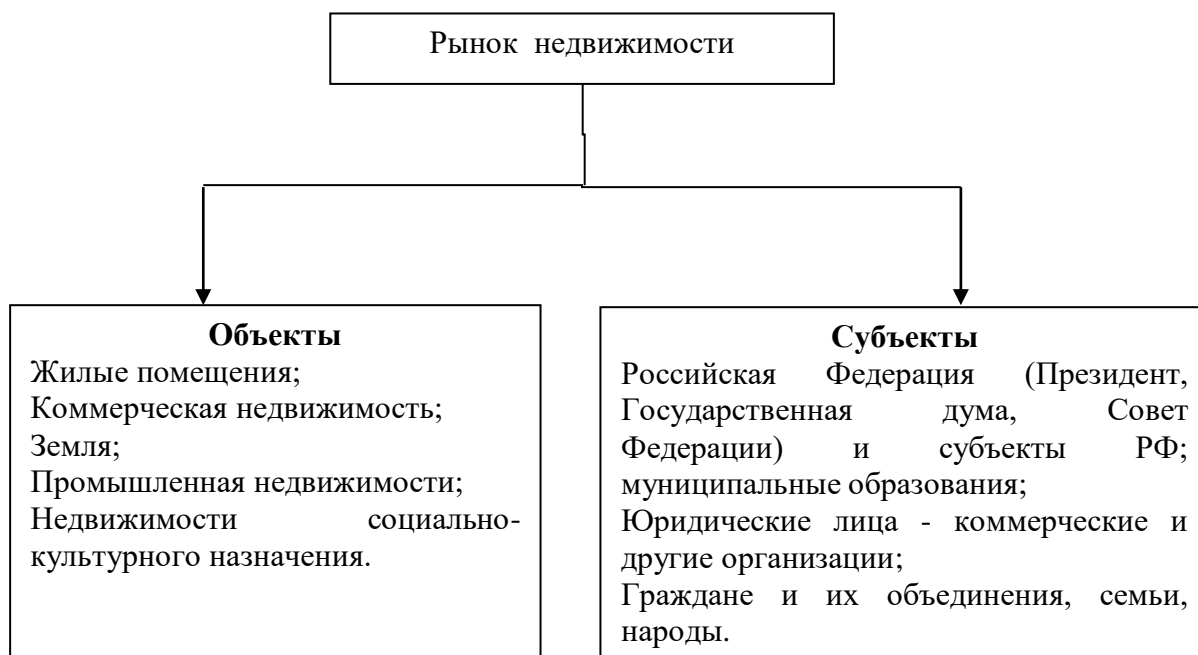


Рисунок 1.1 – Составляющие рынка недвижимости [4]

Рынок – это совокупность субъектов отношений и обмена товарами и услугами и социально-экономических отношений между ними; совокупность существующих и потенциальных покупателей товара; сфера обмена товарами определенного вида на определенной территории [5].

Понятие рынок недвижимости юридически не закреплено. Рынок недвижимости – это сектор национальной рыночной экономики, который обеспечивает создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости [6].

На данном рисунке указаны объекты и субъекты рынка недвижимости, что позволяет иметь более четкое представление о рынке недвижимости в целом.

Далее проведем анализ современного состояния рынка жилой и коммерческой недвижимости Челябинской области.

Рост цен на первичном рынке жилой недвижимости был выше, чем инфляция в 2018–2019 гг.

Таблица 1.4 – Цены на недвижимость в Челябинской области на начало января 2020 г.

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение за год	Количество объявлений
Квартиры	40 915 руб./м ²	+0.36 %	+0.44 %	2984
Вторичное жильё	41 063 руб./м ²	+0.42 %	+0.92 %	1934
Новостройки	42 323 руб./м ²	+0.26 %	-2.98 %	533
Дома	6 261 042 руб.	-0.75 %	-2.19 %	148
Земля	119 982 руб./сотка	+5.2 %	-19.12 %	137
Гаражи	161 500 руб.	-8.65 %	-41.98 %	65

Уменьшилось количество предприятий малого и среднего бизнеса – снизилось количество людей, которых по доходам можно отнести к среднему классу – уменьшился спрос на недвижимость комфорт- и бизнес-класса. Такая тенденция будет продолжаться и в 2020 году. В строительном секторе за 2019 год стало больше застройщиков-банкротов. Всего 20% строительных компаний Челябинской области перешли на новую схему финансирования и открыли эскроу счета. Однако, на конец 2019 г. спрос на недвижимость остался стабильный.

Таблица 1.5 – Аренда на недвижимость в Челябинской области на начало января 2020 г.

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение за год	Количество объявлений
1 комнатные квартиры	8 467 руб./месяц	12.05 %	-3.31 %	818
2 комнатные квартиры	13 773 руб./месяц	-27.19 %	+18.69 %	511
Офисы	6 990 руб./м ² /год	-33.3 %	-35.93 %	129

Темпы роста цен отличаются по городам по сегментам в каждом городе Челябинской области. Новостройки дорожают быстрее. Общей тенденцией во многих городах Челябинской области остается спрос на первичное жильё.

Объем предложения офисной недвижимости на начало и конец первого квартала 2020 года представлен в таблице 1.6. Из данной таблицы можно сделать вывод, что объем уже существующего предложения по виду бизнес-центры велик,

а данные о новом предложении отсутствуют, соответственно, нового предложения на рынке нет.

Таблица 1.6 – Объем предложения офисной недвижимости в рамках первого квартала 2020 г., кв.м.

Наименование	Объем предложения(ед)
Объем существующего предложения на начало первого квартала 2020 г.	278 833
Объема предложения на конец первого квартала 2020 г.	278 833

Общий объем предложения: Общий объем наиболее качественных офисных площадей класса А и В по состоянию на конец анализируемого периода оценивается на уровне 278,8 тыс. кв. м. общей площади.

На рынке офисной недвижимости Челябинской области присутствуют как современные качественные бизнес-центры класса А и В, так и довольно большое число бизнес-центров класса С, представляющих собой реформатированные под офисы здания различных бывших научно-исследовательских институтов и производственных площадок. На долю офисов класса А приходится 41%, класса В – 59% от общего объема предложения.

Рассмотрим таблицу 1.7, в которой отображен анализ распределения по площади офисной недвижимости Челябинской области.

Таблица 1.7 – Анализ предложения офисной недвижимости Челябинской области

Площадь (кв.м.)	Количество (%)
50-100	26
100-300	43
300-500	14
500-700	5
700-900	2
1000 и более	10

Исходя из данной таблицы, можно сделать вывод, что наибольшее количество предложения имеют офисные помещения площадью 100 – 300 кв.м. Наименьшее количество предложения имеют помещения площадью 700 – 900 кв.м.

Рассмотрим анализ спроса офисной недвижимости Челябинской области (рисунок 1.2).

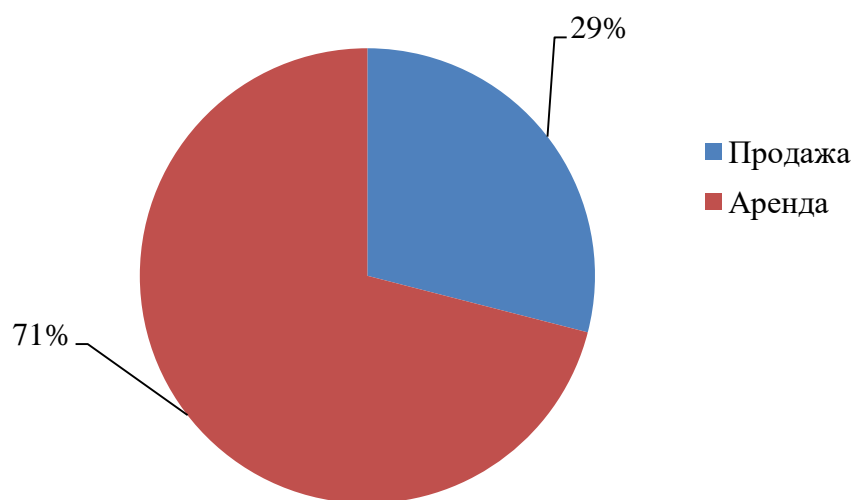


Рисунок 1.2 – Анализ спроса офисной недвижимости Челябинской области, %
 Интерес покупки офисной недвижимости ниже, чем в аренде. Купить помещение хотят лишь 29 % тех, кто ищет помещение, а арендовать, соответственно, 71 %.

Рассмотрим изменения цен продажи и аренды офисной недвижимости за 2019-2020 гг. в таблице 1.8.

Исходя из таблицы, необходимо сделать вывод, что в течение года существенного изменения цен продаж и ставок аренды на рынке офисной недвижимости не было.

Таблица 1.8 – Изменения цен продажи и аренды офисной недвижимости за 2019-2020 гг.

Месяц	Продажа, цена руб./ кв.м.	Аренда, цена руб./ кв.м.
Декабрь	49 267	10 483
Январь	50 537	10 910
Февраль	49 805	10 084
Март	51 412	11 596

Предлагаем рассмотреть таблицу 1.9, в которой указаны основные стимуляторы, характеризующие спрос на офисную недвижимость.

Таблица 1.9 – Основные стимуляторы, характеризующие спрос на офисную недвижимость

Наименование	Примечание
Инвестиционная привлекательность муниципального образования	Согласно данным рейтингового агентства Эксперт «Инвестиционные рейтинги регионов России» Челябинской области, в которой расположен город, присвоен рейтинг 2В, что означает, что регион имеет средний потенциал инвестиционной привлекательности, риск вложения инвестиций умеренный. Инвестиции в основной капитал в регионе на конец 2019 года увеличились на 30% относительно аналогичного периода 2018 года.
Увеличение деловой активности	Проведение различных мероприятий, выставок, форумов значительно увеличивает деловую активность в городе, тем самым повышается спрос на качественную офисную недвижимость.
Занятость населения, доходы населения	Высокая занятость населения и высокие доходы повышают инвестиционную привлекательность города, тем самым увеличивая спрос на недвижимость. Уровень безработицы за период с декабря 2019 года по февраль 2020 года в регионе средний и составляет 5,3%, объем денежных доходов населения за 2019 год снизился на 3,6% относительно показателей аналогичного периода 2018 года.

Исходя из данной таблицы, можно сделать вывод, что увеличение спроса в основном происходит за счет ротации арендаторов (переезжающих в более качественные офисные помещения) и за счет увеличения компаниями арендуемых площадей.

Предлагаем рассмотреть таблицу 1.10, в которой указаны источники спроса на офисную недвижимость.

Таблица 1.10 – Источники спроса на офисную недвижимость [20]

Наименование	Примечание
Банки, Инвестиции, Финансы, Страхование	Формируют наибольшую часть спроса. Обычно арендуют большие площади (банки (150–1000 кв.м), аудиторские компании (150–500 кв.м)) и преимущественно класса А.
ИТ, Телекоммуникации, Электроника	Формируют значительную часть спроса на офисную недвижимость. С развитием ИТ технологий появляется все больше представителей данной отрасли, нуждающихся в офисной недвижимости.
Агентства недвижимости и Туристические фирмы	Обычно арендуют средние площади (около 100–500 кв.м).

Исходя из данной таблицы, можно сделать вывод, что основным источником спроса на офисную недвижимость является банки и ИТ, так как этой сферой

заинтересована большая часть населения. Агентства недвижимости и Туристические фирмы имеют меньший спрос, они требуют небольшую площадь под офис.

Следующим этапом рассмотрения современного состояние рынка коммерческой недвижимости Челябинской области – это анализ складских помещений.

Объем предложения складских помещений на начало и конец первого квартала 2020 года представлен в таблице 1.11. Из данной таблицы можно сделать вывод, что общий объем рынка складской недвижимости Челябинской области по состоянию на 1 кв. 2020 г. находится на уровне 344,2 тыс. кв. м. Данный показатель является очень низким по сравнению с другими областями.

Таблица 1.11 – Объем предложения складских помещений в рамках первого квартала 2020 г., кв. м.

Наименование	Объем предложения (ед)
Объем существующего предложения на начало первого квартала 2020 г.	344 221
Объем предложения на конец первого квартала 2020 г.	344 221

Доля складских помещений класса А составляет 36%, класса В - 64%.

Особенности рынка недвижимости: Медленное развитие рынка складской недвижимости Челябинской области объясняется близостью к Екатеринбургу, являющемуся крупнейшим распределительным центром Урала. Большая часть качественных складов класса В находится в собственности у крупных дистрибьюторов или производителей.

Рассмотрим таблицу 1.12, в которой отображен анализ предложения складских помещений Челябинской области.

Исходя из данной таблицы, можно сделать вывод, что наибольшее количество предложения представляют складские помещения площадью 500 – 1000 кв.м. Наименьшее количество предложения имеют помещения площадью 2500 – 3000 кв.м.

Таблица 1.12 – Анализ предложения складских помещений Челябинской области

Площадь (кв.м.)	Количество (%)
500-1000	32
1000-1500	15
1500-2000	12
2000-2500	12
2500-3000	6
3000 и более	23

Рассмотрим анализ спроса складских помещений Челябинской области (рисунок 1.3).

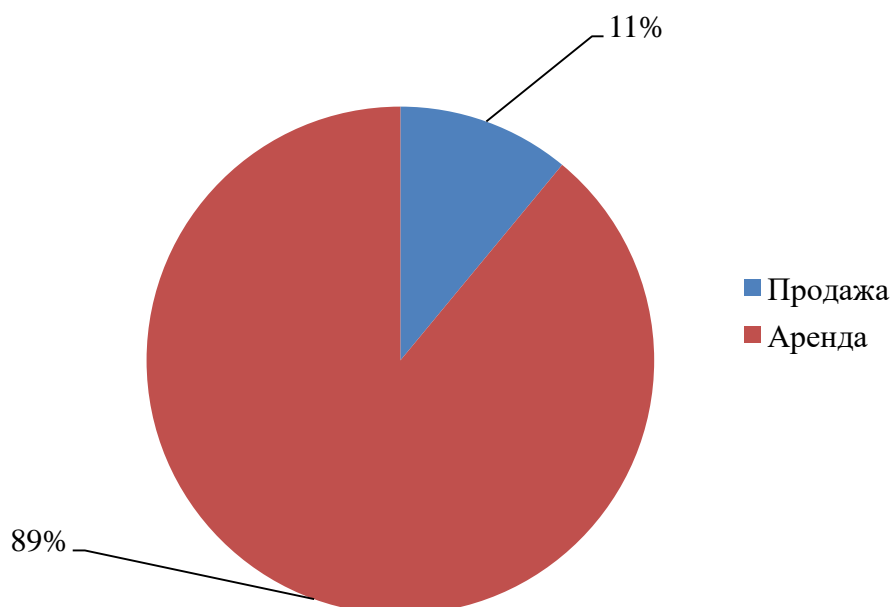


Рисунок 1.3 – Анализ спроса складских помещений Челябинской области, в %

Большее количество складских площадей находится в собственности у крупных дистрибьюторов или производителей и были построены под заказ. Большинство собственников складских помещений предпочитают сдавать их в аренду. В свою очередь это ограничивает количество предложений на продажу. Купить помещение хотят лишь 11% тех, кто ищет помещение, а арендовать, соответственно, 89%.

Рассмотрим изменения цен продажи и аренды складской недвижимости за 2019-2020 гг. в таблице 1.13.

Таблица 1.13 – Изменения цен продажи и аренды складской недвижимости за 2019–2020 гг. [15]

Месяц	Продажа, цена руб./ кв.м.	Аренда, цена руб./ кв.м.
Декабрь	14 969	155
Январь	13 958	154
Февраль	12 768	154
Март	14 276	155

Исходя из таблицы, необходимо отметить, что в течение года цены продаж и ставки аренды в сегменте складской недвижимости не претерпели существенных изменений.

Далее предлагаем рассмотреть таблицу 1.14, в которой указаны источники спроса на складскую недвижимость.

Таблица 1.14 – Источники спроса на складскую недвижимость [20]

Наименование	Примечание
Дистрибьюторы, Торговые операторы	Более 50% спроса приходится на торговых операторов.
Производственные компании	Нуждаются в складской недвижимости для хранения запасов и незавершенного производства.
Логистические компании	Формируют наибольшую часть спроса в связи с ростом грузопотока и оборота розничной торговли.

Исходя из данной таблицы, можно сделать вывод, что основным источником спроса на складскую недвижимость является торговые операторы. Основной спрос формируется за счет таких секторов, как хранение промтоваров, товаров народного потребления, продуктов питания, а также сбора и складирования металлолома.

Следующий этап рассмотрения данного сегмента – это анализ торговых помещений. Сначала необходимо представить в таблице 1.15 объем предложения торговых помещений на начало и конец первого квартала 2020 года.

Из данной таблицы можно сделать вывод, что общий объем рынка наиболее качественных торговых центрах Челябинской области составила 686,9 тыс. кв. м. арендопригодной площади. Обеспеченность города торговыми площадями

составляет 379 кв. м на тысячу жителей, что является средним показателем. В течение анализируемого периода новых профессиональных торговых центров в городе введено не было.

Таблица 1.15 – Объем предложения торговых помещений в рамках первого квартала 2020 г., кв. м.

Наименование	Объем предложения(ед)
Объем существующего предложения на начало первого квартала 2020 г.	686 868
Объем предложения на конец первого квартала 2020 г.	686 868

Рынок торговой недвижимости Челябинской области представлен как современными профессиональными торговыми центрами с эффективной концепцией, так и малоформатными торговыми объектами. Наибольшую долю предложения занимают торговые центры регионального и окружного форматов (39% и 23% общей площади, соответственно). Объем ввода торговых центров в регионах России в 2019 оказался минимальным за всю историю рынка торговой недвижимости. Сроки ввода значительной части объектов, запланированных к открытию в 2019 году, были перенесены. Несмотря на то, что в регионах России остается потенциал для строительства крупных торговых центров, в 2019 году не было введено ни одного объекта с GLA более 50 тыс. кв. м. Рекордно низкие показатели ввода новых площадей в региональных городах обусловлены неуверенностью девелоперов в размерах оборотов арендаторов возводимых объектов и сложностью привлечения финансирования под крупные проекты [27].

Рассмотрим таблицу 1.16, в которой отображен анализ предложения торговых помещений Челябинской области.

Таблица 1.16 – Анализ предложения торговой недвижимости Челябинской области

Площадь (кв.м.)	Количество (%)
50-100	38
100-300	38
300-500	7
500-700	3
700-900	5

1000 и более	9
--------------	---

Исходя из данной таблицы, можно сделать вывод, что наибольшее количество предложения имеют торговые помещения площадью от 50 – 100 кв.м. и от 100 – 300 кв.м. Менее популярны помещения площадью 500 – 700 кв.м.

Рассмотрим анализ спроса торговой недвижимости Челябинской области (рисунок 1.4).

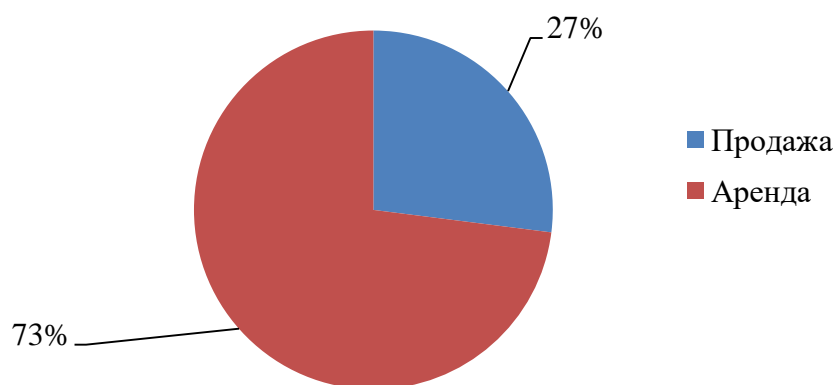


Рисунок 1.4 – Анализ спроса торговой недвижимости Челябинской области, %

Исходя из рисунка, можно сделать вывод, что интерес покупки торговой недвижимости ниже, чем в аренде. Купить помещение хотят лишь 27% тех, кто ищет помещение, а арендовать, соответственно, 73%. При аренде, прежде всего, учитывается близость к остановке и специфика района в целом.

Рассмотрим изменения цен продажи и аренды торговой недвижимости за 2019–2020 гг. в таблице 1.17.

Таблица 1.17 – Изменения цен продажи и аренды торговой недвижимости за 2019–2020 гг.

Месяц	Продажа, цена руб./ кв.м.	Аренда, цена руб./ кв.м.
Декабрь	34 356	6 675
Январь	34 908	6 816
Февраль	36 738	6 007
Март	39 229	5 794

Согласно прогнозам экспертов, среди благоприятных факторов в отношении прогноза ценовых показателей можно отметить медленное, но устойчивое восстановление российской экономики.

Предлагаем рассмотреть таблицу 1.18, в которой указаны основные стимуляторы, характеризующие спрос на торговую недвижимость.

Исходя из данной таблицы, можно сделать вывод, что все эти факторы имеют значение при спросе на торговую недвижимость.

Таблица 1.18 – Основные стимуляторы, характеризующие спрос на торговую недвижимость [17]

Наименование	Примечание
Инвестиционная привлекательность муниципального образования	В инвестиционном рейтинге регионов России, подготовленном рейтинговым агентством Эксперт РА, Челябинской области присвоен рейтинг 2В, что означает средний инвестиционный потенциал при умеренном инвестиционном риске.
Объем розничной торговли	По итогам за январь 2020 г. объем розничной торговли в регионе вырос на 1,8% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.
Занятость населения, доходы населения	Уровень занятости и доходы населения влияют на инвестиционную привлекательность города. Рост инвестиций обуславливает рост спроса на недвижимость. Уровень безработицы в регионе в ноябре 2019 г.- январе 2020 г. был средним и составил 5,44%. Объем денежных доходов населения в январе-декабре 2019 г. снизился на 1 % относительно аналогичного периода 2018 г.

Далее предлагаем рассмотреть таблицу 1.19, в которой указаны источники спроса на торговую недвижимость.

Таблица 1.19 – Источники спроса на торговую недвижимость [20]

Наименование	Примечание
Местные и региональные торговые операторы	Формируют часть спроса на торговую недвижимость. Средний формат магазина 75–100 кв.м.
Федеральные торговые операторы	Несмотря на обширную экспансию международных ритейлеров, доля федеральных брендов остается преобладающей для большинства городов.
Международные сетевые операторы	Экономическое благосостояние городов и качественное предложение торговых площадей продолжают определять направление развития международных брендов.

Исходя из данной таблицы, можно сделать вывод, что основным источником спроса на торговую недвижимость является местные и региональные торговые операторы. Основную долю арендуемых площадей занимают операторы одежды, обуви и аксессуаров. Также значительная доля принадлежит операторам мебели, строительных и отделочных материалов и продуктов питания.

Если говорить о помещениях свободного назначения, то самым первым будет само описание рынка. Рынок встроенных помещений представлен помещениями на первых, цокольных и подвальных этажах жилых и административных зданий. Наиболее распространенными площадями, предлагаемыми к продаже и аренде, являются площади в диапазоне от 100 до 150 кв.м.

Основной спрос на встроенные помещения формируют представители малого и среднего бизнеса. Наиболее востребованы встроенные помещения с отдельным входом для размещения магазинов, салонов связи, стоматологий, аптек, парикмахерских, туристических фирм и других направлений в сфере обслуживания населения. Наиболее распространены договора аренды сроком на 11 месяцев [25].

Рассмотрим анализ спроса помещений свободного назначения Челябинской области (рисунок 1.5).

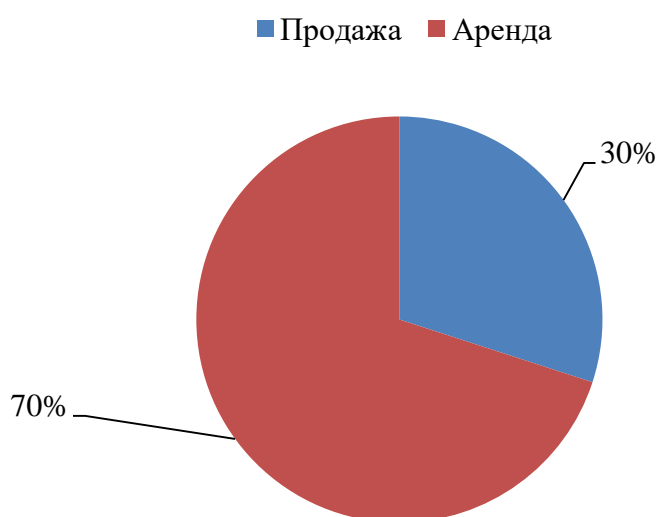


Рисунок 1.5 – Анализ спроса помещений свободного назначения Челябинской области, в % [21]

Интерес покупки помещений свободного назначения ниже, чем в аренде. Купить помещение хотят 30% тех, кто ищет помещение, а арендовать, соответственно, 70%.

Рассмотрим таблицу 1.20, в которой отображен анализ предложения помещений свободного назначения Челябинской области.

Таблица 1.20 – Анализ предложения помещений свободного назначения Челябинской области [21]

Площадь (кв.м.)	Количество (%)
50-100	25
100-300	39
300-500	12
500-700	6
700-900	4
1000 и более	14

Исходя из данной таблицы, можно сделать вывод, что наибольшее количество предложения имеют помещения площадью 100 – 300 кв.м. Меньшее количество предложения представляют помещения площадью 700 – 900 кв.м.

Рассмотрим изменения цен продажи и аренды помещений свободного назначения за 2019-2020 гг. в таблице 1.21.

Таблица 1.21 – Изменения цен продажи и аренды помещений свободного назначения за 2019–2020 гг. [30]

Месяц	Продажа, цена руб./ кв.м.	Аренда, цена руб./ кв.м.
Декабрь	33 995	437
Январь	33 843	430
Февраль	35 790	430
Март	36 364	402

Цены продаж и арендные ставки будут расти только на наиболее привлекательные объекты в зависимости от расположения, размеров помещения и его качества.

Также предлагаем рассмотреть рисунок 6, где указан общий спрос по типам коммерческой недвижимости в Челябинской области.

Наибольшим спросом пользуется торговая и офисная недвижимость. Возможно, это связано с тем, что бизнесмены часто выбирают развитие бизнеса именно в этих направлениях, так как это влечет за собой большую прибыль от реализации самого проекта.

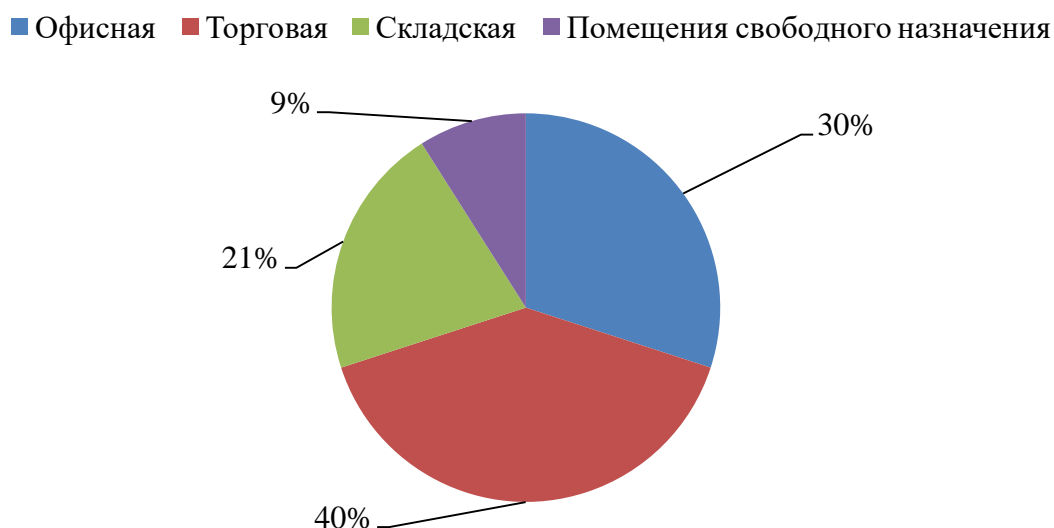


Рисунок 1.6 – Общий спрос по типам коммерческой недвижимости Челябинской области, в % [21]

В завершении данного раздела можно добавить, что современное состояние рынка недвижимости Челябинской области находится в равновесии. Действующая практика показывает, что выгоднее использовать коммерческую недвижимость всех типов на условиях аренды. А важнейшая роль данного рынка объясняется тем, что он эффективно решает социальные задачи, формирует цены на объекты коммерческой недвижимости, перераспределяет инвестиционные потоки между видами объектов.

Вывод по разделу один

В связи с возрождением в нашей стране права собственности на недвижимость, появилась потребность в определении ее стоимости и как следствие в оценочной деятельности. Оценочная деятельность выступает в качестве вида профессиональной деятельности её субъектов направленная на определение рыночной, кадастровой и иного вида стоимости объектов оценки. В

настоящее время сформированы институты, которые необходимы для реализации функций оценщика, принята правовая база регламентирующая деятельность оценщиков. Организованы саморегулируемые организации, которые создали объединение, цель которого обеспечить общественные интересы, сформировать единые подходы в осуществлении оценочной деятельности, выработать единую позицию оценщиков по вопросам регулирования их деятельности, скоординировать деятельность саморегулируемых организаций оценщиков, соответственно получил развитие рынок оценочных услуг. Рынок недвижимости является неотъемлемой частью экономики любого развитого государства, так как предполагает собой сферу инвестиции денежных средств в объекты недвижимости и систему экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью. Данные взаимоотношения возникают между инвесторами при купле-продаже недвижимости, ипотеке, сдаче объектов недвижимости в наем и т.д.

Сегодня на рынке оценочных компаний в Челябинской области насчитывается несколько 270 игроков (крупнейших СРО оценщиков). Всего же, по данным сводных каталогов, оценкой материальных и нематериальных активов в Челябинской области занимается не менее 500 юридических лиц. В структуре выручки оценочных компаний основную долю (около 35%), по информации агентства РА «Эксперт», занимает самое популярное направление – оценка недвижимости. Чуть меньший объем рынка (около 31%) составляет сегмент оценки бизнеса и ценных бумаг. Корпоративные клиенты, в основном, прибегают к оценке недвижимости для оптимизации налогообложения. Ценообразование на рынке оценочных услуг тесно связано с общей экономической ситуацией в стране. В условиях кризиса многие компании оптимизировали процедуру экспертизы и понизили стоимость на свои услуги. Современное состояние рынка недвижимости Челябинской области находится в равновесии. Действующая практика показывает, что выгоднее использовать коммерческую недвижимость всех типов на условиях аренды.

А важнейшая роль данного рынка объясняется тем, что он эффективно решает социальные задачи, формирует цены на объекты коммерческой недвижимости, перераспределяет инвестиционные потоки между видами объектов.

2 АНАЛИЗ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ООО «БАРТ»

2.1 Организационно-экономическая характеристика деятельности ООО «БАРТ»

ООО «БАРТ» является коммерческой организацией и несет ответственность, установленную законодательством Российской Федерации за результаты своей производственно-хозяйственной и финансовой деятельности и выполнение обязательств перед учредителем, ее структурными подразделениями, поставщиками, потребителями, бюджетом, банками и другими структурными подразделениями. ООО «БАРТ» расположена по адресу: г. Челябинск, ул. К. Либкнехта, д. 2, оф. 338.

ООО «БАРТ» является юридическим лицом, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в учреждениях банков, круглую печать, содержащую полное фирменно наименование на русском языке и указание на место нахождения ООО «БАРТ».

ООО «БАРТ» оказывает следующие виды услуг в части консультирование и предоставление посреднических услуг при оценке недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе по направлениям:

- оценка бизнеса: купля-продажа бизнеса, оценка машин и оборудования, оценка ценных бумаг; оценка доли;
- оценка недвижимости;
- оценка земельных участков;
- оценка для ипотеки;
- оценка дебиторской задолженности, товарная экспертиза;
- бизнес-план, инвестпроект, срок окупаемости проекта;
- финансовый анализ, аудит;
- оценка залогового имущества в целях кредитования;
- услуга Тайный покупатель. Проверка качества работы персонала;
- исследования рынка недвижимости;
- определение рыночной стоимости НМА.

ООО «БАРТ» является членом Некоммерческого Партнерства РОО (НП РОО), рег. № 306 от 17.10.2005 г.

Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщиков застрахована в ЕФ ОАО «Военно-страховая компания» на сумму 100 000 000 рублей, полис о страховании ответственности оценщиков № 14440В4004076.

В настоящее время ООО «БАРТ» имеет аккредитации:

– при РОО (Российское общество оценщиков), рег. № 0404/66-1111/05 от 17.10.2005 г.

– при ипотечном банке «DeltaCredit»;

– при ОАО «Внешторгбанк 24 розничные услуги» на оценку при ипотечном кредитовании;

– при ЗАО «НОМОС-Банк» екатеринбургский филиал.

Преимущества ООО «БАРТ»:

– опыт работы на рынке оценочных услуг – 18 лет;

– в штате работают квалифицированные специалисты, в том числе аспирант;

– тесные связи с кафедрами вузов города позволяют привлекать высококвалифицированных специалистов разного профиля и выполнять работы различного уровня сложности

– обеспеченность программными продуктами, позволяющими быстро и качественно производить экономико-финансовый анализ (в т.ч. и для арбитражных управляющих) деятельности предприятия: ПИК СТоФ, ИНЭК-аналитик и другие;

– комплексный подход к работе: аналитическая работа с возможностью обучающих курсов, семинаров, тренингов;

– оригинальные собственные инструменты нахождения узких мест в управлении предприятием и его стоимостью.

Согласно организационной структуре учреждения функции между структурными подразделениями распределяются в соответствии со объемами и видами работ .

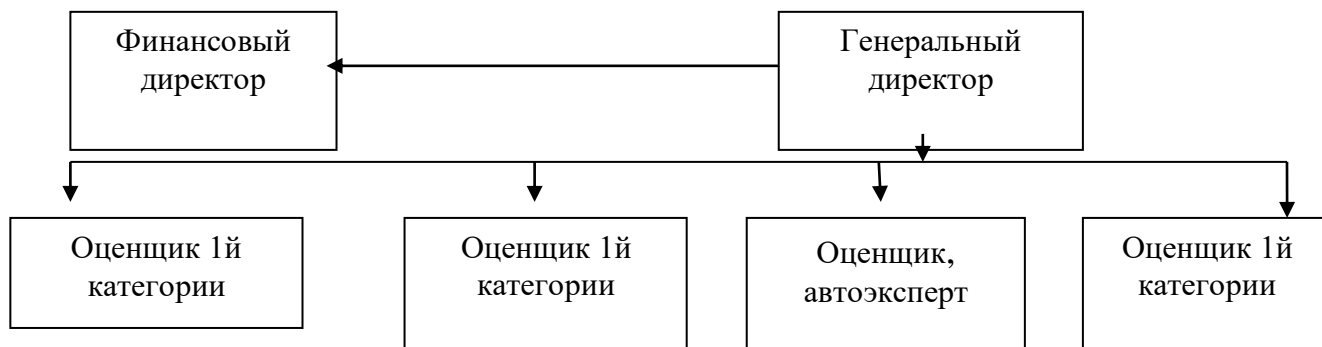


Рисунок 1 - Структура управления ООО «БАРТ»

В ООО «БАРТ» существует линейно-функциональная система управления, это схема широкого масштаба управления. Оно позволяет руководителю иметь в подчинении максимально возможное число подчиненных и минимальное количество уровней иерархии.

Осуществление производственной деятельности возложено на генерального директора ООО «БАРТ». Генеральный директор действует от имени общества, представляет его во всех органах, учреждениях, организациях, в судах; заключает от контракты, договоры, совершает сделки и иные юридические акты, выдает доверенности, открывает в банках расчетный и другие счета, осуществляет прием на работу, увольнение и другие виды деятельности за исключением отнесенной к компетенции общего собрания акционеров общества.

Директору ООО «БАРТ» подчиняется все линейные и функциональные руководители. В подчинении у директора находятся оценщики 1-ой категории, оценщик-автоэксперт.

Для оценки экономической эффективности ООО «БАРТ» необходимы конкретные показатели, отражающие финансовые результаты деятельности

предприятия и их динамику, рассчитанные на основании данных бухгалтерской отчетности.

В первую очередь необходимо провести оценку бухгалтерского баланса фирмы. Для этого рассмотрим динамику показателей актива баланса ООО «БАРТ» (таблица 2.1).

Таблица 2.1 – Анализ динамики актива бухгалтерского баланса ООО «БАРТ» за 2017–2019 гг.

Показатели	Сумма, тыс. руб.			Темп роста (снижения), %	
	2017	2018	2019	2018/2017	2019/2018
I. Внеоборотные активы					
Основные средства	984	767	4801	77,9	625,9
Итого по разделу I	984	767	4801	77,9	625,9
II. Оборотные активы					
Дебиторская задолженность	1520	5047	5172	332,0	102,5
Денежные средства и денежные эквиваленты	1037	759	2501	73,2	329,5
Итого по разделу II	2557	5806	7673	227,1	132,2
Актив баланса	3541	6573	12474	185,6	189,8

Данные таблицы 2.1 говорят о том, что актив баланса ООО «БАРТ» в 2018 г. увеличился по сравнению с 2017 г. на 85,6 % за счет роста оборотных активов на 127,1 %. Внеоборотные активы, наоборот, сократились на 22,1 %. Наиболее высокими темпами растет дебиторская задолженность фирмы, что говорит о недостаточном уровне платежной дисциплины. Так же произошло снижение денежных средств на 26,8 %.

В 2019 г. по сравнению с 2018 г. активы организации выросли на 89,8 %. Данному изменению способствовали увеличение и оборотных, и внеоборотных активов. Необходимо отметить значительный рост основных средств более, чем в 5 раз за счет приобретения оборудования предназначенного для оценки. Темп роста денежных средств составил 229,5 %, дебиторской задолженности 102,5 %.

Далее проведем оценку структуры активов баланса (рисунок 2.2).

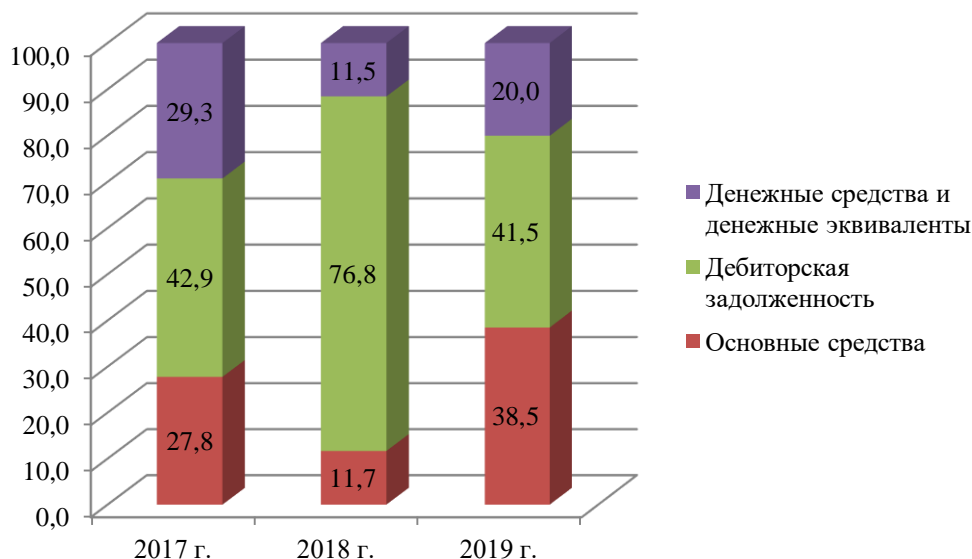


Рисунок 2.2 – Структура активов бухгалтерского баланса, %

Исходя из представленных на рисунке 2.2 данных, в 2017 г. наибольший удельный вес в активах организации принадлежал дебиторской задолженности – 42,9%. В 2018 г. данный показатель резко увеличился до 76,8%, но уже в 2019 г. вернулся на прежний уровень – 41,5%.

Доля основных средств за исследуемый период увеличилась с 27,8% до 38,5%. Удельный вес денежных средств и денежных эквивалентов, наоборот, сократился в 2019 г. до 20%.

В целом, можно отметить, что в 2017-2019 гг. в структуре активов ООО «БАРТ» преобладают оборотные активы (61,5%). Негативным моментом является их отрицательная динамика.

Далее рассмотрим динамику пассива бухгалтерского баланса (таблица 2.2).

Анализируя полученные данные, можно отметить, что пассив баланса вырос в 2018 г. по сравнению с 2017 г. на 85,6%. Данная динамика сохранилась и в 2019 г. – темп роста составил 189,8%. Увеличение пассива баланса в 2018 г. вызвано ростом капиталов и резервов на 51% и краткосрочных обязательств на 361,5%. В 2019 г. увеличение пассива вызвано положительной динамикой капитала и резервов (179,1%) и краткосрочных обязательств (217,7%).

Таблица 2.2 – Анализ динамики пассива бухгалтерского баланса ООО «БАРТ» за 2017–2019 гг.

Показатели	Сумма, тыс. руб.			Темп роста (снижения), %	
	2017	2018	2019	2018/2017	2019/2018
III. Капитал и резервы					
Уставный капитал	10	10	10	100,0	100,0
Нераспределенная прибыль	3136	4740	8496	151,1	179,2
Итого по разделу III	3146	4750	8506	151,0	179,1
V. Краткосрочные обязательства					
Кредиторская задолженность	395	1823	3968	461,5	217,7
Итого по разделу V	395	1823	3968	461,5	217,7
Пассив баланса	3541	6573	12474	185,6	189,8

Нераспределенная прибыль увеличилась в 2018 г. на 51%, в 2019 г. – на 79,2%. Рост кредиторской задолженности так же свидетельствует о неудовлетворительной платежной дисциплине. Отрицательным моментом является опережающий темп роста краткосрочных обязательств над собственным капиталом.

На рисунке 2.3 отразим структуру пассива баланса.

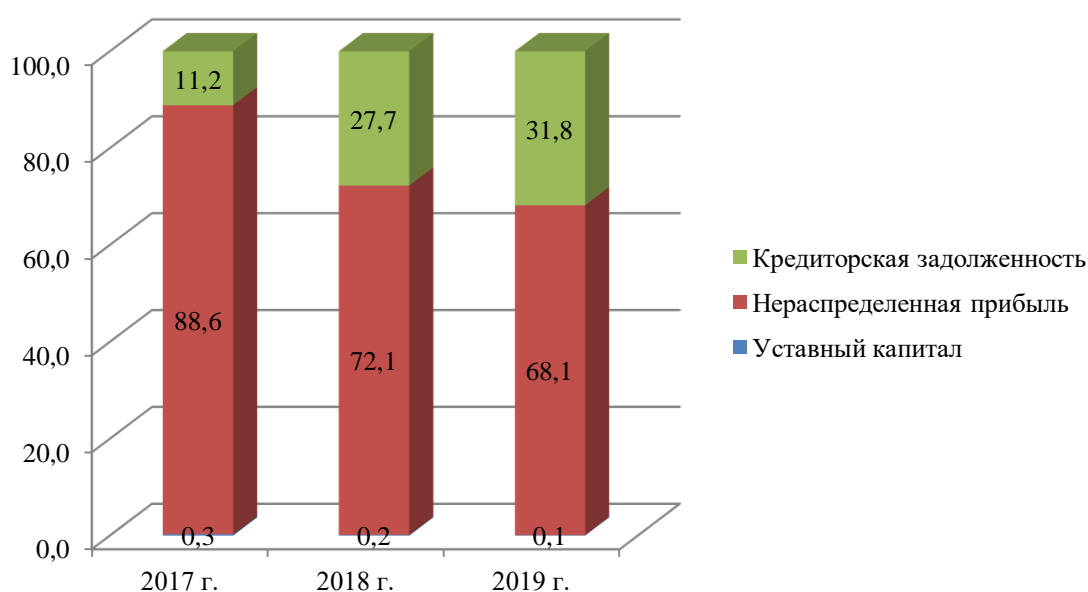


Рисунок 2.3 – Структура пассива бухгалтерского баланса, %

Полученные данные свидетельствуют о том, что за исследуемый период наибольший удельный вес в активах ООО «БАРТ» принадлежит нераспределенной прибыли.

Стоит отметить, что из-за высоких темпов роста кредиторской задолженности, ее доля снизилась с 88,6% в 2017 г. до 68,1% в 2019 г.

Удельный вес кредиторской задолженности в общей структуре пассивов баланса фирмы вырос на 20,6 процентных пунктов и составил 31,8% в 2019 г.

Для оценки финансового состояния ООО «БАРТ», проанализируем уровень его платежеспособности и степени ликвидности. На первом этапе необходимо сравнить величину каждой группы актива с соответствующей группой пассивов. Это позволит оценить степень ликвидности баланса во временном промежутке.

Результаты расчетов представим в таблице 2.4.

Таблица 2.4 – Анализ соотношения активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения на предприятии ООО «БАРТ» за 2017–2019 гг., в тыс. руб.

Актив				Пассив			
Группа	2017	2018	2019	Группа	2017	2018	2019
A1	1037	759	2501	П1	395,0	1823	3968
A2	1520,0	5047	5172	П2	-	-	-
A3	-	-	-	П3	-	-	-
A4	984	767	4801	П4	3146	4750	8506
Баланс	3541	6573	12474	Баланс	3541	6573	12474

Для более полной ликвидности баланса ООО «БАРТ» в зависимости от временного фактора сравним каждую группу актива с соответствующей группой пассива (таблица 2.5).

Таблица 2.5 – Сопоставление показателей групп актива и пассива ООО «БАРТ» за 2017–2019 гг.

2017	2018	2019	Оптимальный вариант
A1 > П1	A1 < П1	A1 < П1	A1 > П1
A2 > П2	A2 > П2	A2 > П2	A2 > П2
A3 = П3	A3 = П3	A3 = П3	A3 > П3
A4 < П4	A4 < П4	A4 < П4	A4 <= П4

Невыполнение первого неравенства за исследуемый период свидетельствует о недостаточной платежеспособности ООО «БАРТ» на момент составления баланса, т.е. у организации недостаточно для покрытия наиболее срочных обязательств абсолютно и наиболее ликвидных активов. Но данная ситуация не является критичной, так как данный недостаток может быть покрыт активами из других групп. Соблюдение второго неравенства означает, что ООО «БАРТ» платежеспособно в ближайшем будущем. Наиболее обобщающим абсолютным показателем финансовой устойчивости является показатель излишка (недостатка) источников средств для формирования запасов предприятия. Вычисление абсолютных показателей обеспеченности запасов источниками их формирования позволяет классифицировать финансовую ситуацию на предприятии по степени ее устойчивости.

Расчет показателей финансовой устойчивости ООО «БАРТ» представлен в виде таблицы 2.6.

Таблица 2.6 – Показатели финансовой устойчивости ООО «БАРТ» за 2017–2019 гг.

Показатели	Сумма, тыс. руб.			Темп роста (снижения), %	
	2017	2018	2019	2018/2017	2019/2018
Собственный капитал	3146	4750	8506	151,0	179,1
Внеоборотные активы	984	767	4801	77,9	625,9
Наличие собственных оборотных средств	2162	3983	3705	184,2	93,0
Долгосрочные источники финансирования	-	-	-	-	-
Наличие собственных и долгосрочных источников финансирования	2162	3983	3705	184,2	93,0
Краткосрочные кредиты и займы	-	-	-	-	-
Наличие всех источников финансирования	2162	3983	3705	184,2	93,0
Запасы (включая НДС)	-	-	-	-	-
Излишек (+) или недостаток (-) собственных оборотных средств	2162	3983	3705	184,2	93,0
Излишек (+) или недостаток (-) собственных и долгосрочных заемных оборотных средств	2162	3983	3705	184,2	93,0

Окончание таблицы 2.6

Показатели	Сумма, тыс. руб.			Темп роста (снижения), %	
	2017	2018	2019	2018/2017	2019/2018
Излишек (+) или недостаток (-) общей величины источников формирования запасов (стр. 7 - стр. 8)	2162	3983	3705	184,2	93,0
Трехмерный показатель	(1;1;1)	(1;1;1)	(1;1;1)	-	-

Анализируя данные таблицы 2.6, можно отметить, что собственный капитал ООО «БАРТ» увеличился в 2018 г. по сравнению с 2017 г. на 51,0%, в 2019 г. по сравнению с 2018 г. – на 79,1%.

Внеоборотные активы в 2018 г. уменьшились на 22,1%, но уже к 2019 г. увеличилась более чем в 5 раз.

Динамика данных показателей способствовала в 2018 г. росту собственных оборотных средств на 84,2%. Значительный рост внеоборотных активов в 2019 г. привел к уменьшению наличия собственных оборотных средств на 7,0%.

Таким образом, ООО «БАРТ» в 2017-2019 гг. относилось к первому типу финансовой устойчивости – абсолютная финансовая устойчивость, при котором все запасы предприятия покрываются собственными оборотными средствами, т.е. ООО «БАРТ» не зависит от внешних кредиторов.

Проводя анализ посредством сопоставления групп активов и пассивов по степени ликвидности, следует учитывать, что он носит приближенный характер.

Для более точной оценки уровня платежеспособности, необходимо рассчитать финансовые показатели.

Сведем расчет показателей ликвидности в таблицу 2.7.

Данные таблицы 2.7 свидетельствуют о том, что ООО «БАРТ» на протяжении исследуемого периода не зависело от внешних источников финансирования.

Об этом говорит достаточное значение коэффициентов финансовой независимости и зависимости.

Таблица 2.7 – Анализ коэффициентов ликвидности, платежеспособности и финансовой устойчивости на предприятии ООО «БАРТ» за 2017–2019 гг.

Показатели	Нормативное значение	2017	2018	2019	Темп роста (снижения), %	
					2018/2017	2019/2018
Коэффициент финансовой независимости	$\geq 0,5$	0,89	0,72	0,68	81,3	94,4
Коэффициент финансовой зависимости	$\leq 2,0$	1,13	1,38	1,47	122,9	106,0
Коэффициент задолженности	$\leq 1,0$	0,11	0,28	0,32	248,6	114,7
Коэффициент обеспеченности собственными средствами	$\geq 0,1$	0,44	0,47	0,85	106,6	179,7
Коэффициент мобильности собственного капитала	$\geq 0,3 - 0,5$	0,69	0,84	0,44	122,0	51,9
Доля кредиторской задолженности в краткосрочных обязательствах	-	1,00	1,00	1,00	100,0	100,0
Коэффициент общей платежеспособности	$\geq 2,0$	8,96	3,61	3,14	40,2	87,2
Коэффициент инвестирования (2)	>1	3,20	6,19	1,77	193,7	28,6
Коэффициент абсолютной ликвидности	$\geq 0,2$	2,63	0,42	0,63	16,0	150,0
Коэффициент быстрой ликвидности (упрощенный вариант)	$\geq 1,0$	6,47	3,19	1,93	49,3	60,5
Коэффициент текущей ликвидности	$\geq 2,0$	6,47	3,19	1,93	49,3	60,5
Общий показатель ликвидности	1,5 – 2,5	4,55	1,80	1,28	39,6	71,1
Коэффициент оборачиваемости активов	-	8	4	2	50,0	50,0
Коэффициент оборачиваемости собственного капитала	-	10	5	3	50,0	67,7
Коэффициент оборачиваемости заемного капитала	-	60	17	7	28,0	43,6
Коэффициент оборачиваемости инвестированного капитала	-	10	5	3	50,0	67,7
Фондоотдача	-	41,68	21,37	7,64	51,3	35,8

Недостатком является снижение показателя финансовой независимости.

Полученный коэффициент задолженности свидетельствует о том, что финансовые активы компании используются рационально.

Коэффициент обеспеченности собственными средствами увеличился в 2018 г. на 6,6%, в 2019 г. – на 79,7%. Рост показателя в динамике является признаком увеличения собственного капитала фирмы и улучшению ее финансовой устойчивости.

О финансовой устойчивости ООО «БАРТ» так же говорит и коэффициент мобильности собственного капитала.

Коэффициент общей платежеспособности позволяет сделать вывод, что ООО «БАРТ» имеет возможность покрыть все свои обязательства имеющимися активами и способно на долгосрочное функционирование.

За исследуемый период коэффициент инвестирования выше нормативного значения, а, следовательно, фирма располагает достаточным объемом собственного капитала, что гарантирует ее платежеспособность.

Достаточное значение показателя текущей ликвидности в 2017-2019 гг. так же свидетельствуют о том, что за исследуемый период ООО «БАРТ» не имело проблем с платежеспособностью. Стоит отметить его отрицательную динамику.

Коэффициент быстрой ликвидности достиг рекомендуемого значения. Таким образом, ООО «БАРТ» сможет покрыть всю кредиторскую задолженность за счет высоколиквидных активов, т.е. за счет средств на различных счетах, а также поступлений по расчетным счетам от погашения дебиторской задолженности.

Высокое значение коэффициента абсолютной ликвидности в 2017 г. свидетельствует о высокой доле неработающих активов в виде наличных денег и средств на счетах. Полученные значения коэффициента в 2018-2019 гг. говорят о том, что ООО «БАРТ» может немедленно погасить 41,6% и 63,0% задолженности соответственно. Это значение находится в установленных нормативных пределах.

Значение общего показателя ликвидности в 2017 г. значительно выше нормативного, что может свидетельствовать о том, что предприятие ведет малоэффективную политику в области управления оборотными активами. В 2019 г. коэффициент снизился до 1,282, что так же свидетельствует о необходимости снижения кредиторской задолженности и объема оборотных активов.

Коэффициент оборачиваемости активов показал, что в 2017 г. каждая единица активов принесла 8,18 руб., в 2018 г. – 3,70 руб. и в 2019 г. – 2,23 руб. Снижение показателя свидетельствует об уменьшении эффективности использования активов предприятия. Коэффициент оборачиваемости собственного капитала в 2018 г. по сравнению с 2017 г. уменьшился на 54,8%, в 2019 г. на 32,3%. Коэффициент оборачиваемости заемного капитала показал, что в 2017 г. заемный капитал организации совершил 60 оборотов, в 2018 г. – 17 оборотов, в 2019 г. – 7 оборотов.

В 2017 г. на каждую единицу стоимости основных средств пришлось 41,68 руб. выручки, в 2018 г. – 21,37 руб., в 2019 г. – 7,64 руб. Снижение показателя фондоотдачи вызвано более высокими темпами роста основных средств в сравнении с темпами роста выручки.

На следующем этапе проведем оценку финансовых результатов деятельности ООО «БАРТ» (таблица 2.8).

Таблица 2.8 – Анализ отчета о финансовых результатах на предприятии ООО «БАРТ» за 2017-2019 гг.

Показатели	2017	2018	2019	Темпы роста (снижения), %	
				2018/2017	2019/2018
Выручка от продаж, тыс. руб.	20507	18707	21276	91,2	113,7
Себестоимость продаж, тыс. руб.	10900	8757	8792	80,3	100,4
Валовая прибыль, тыс. руб.	9607	9950	12484	103,6	125,5
Управленческие расходы, тыс. руб.	7513	8141	8479	108,4	104,2
Прибыль (убыток) от продаж, тыс. руб.	2094	1809	4005	86,4	221,4
Прочие доходы, тыс. руб.	113	4	2	3,5	50,0
Прочие расходы, тыс. руб.	38	36	35	94,7	97,2
Прибыль до налогообложения, тыс. руб.	2169	1777	3972	81,9	223,5
Чистая (нераспределенная) прибыль, тыс. руб.	1962	1604	3756	81,8	234,2

Полученные данные свидетельствуют о том, что выручка ООО «БАРТ» выросла в 2019 г. по сравнению с 2018 г. на 13,7%. В тоже время рост

себестоимости составил 0,4%. Под воздействием изменений выручки и себестоимости валовая прибыль увеличилась на 25,5%.

В 2018 г. по сравнению с 2017 г. данные показатели прослеживали тенденцию к снижению: выручка сократилась на 8,8%, себестоимость – на 19,7%. Это благоприятно повлияло на валовую прибыль – ее темп роста составил 103,6%.

Управленческие расходы на протяжении всего периода росли: в 2018 г. они увеличились на 8,4%, в 2019 г. – на 4,2%.

Если рассматривать прибыль от продаж, то можно отметить, что в 2018 г. по сравнению с 2017 г. она сократилась на 13,6%. Но уже к 2019 г. ее рост составил 221,4%.

В 2018 г. по сравнению с 2017 г. произошло резкое снижение величины прочих доходов на 96,5%. До 2019 года данный показатель оставался на прежнем уровне. Прочие расходы практически не изменились и составили в 2019 г. 35 тыс. руб.

Проведенный анализ выявил за исследуемый период положительную динамику показателей прибыли до налогообложения и чистой прибыли. Прибыль до налогообложения в 2019 г. по сравнению с 2018 г. выросла на 123,5%. Темп роста чистой прибыли составил 234,2%.

Далее проведем анализ рентабельности деятельности организации (таблица 2.9).

Таблица 2.9 – Анализ основных коэффициентов рентабельности на предприятии ООО «БАРТ» за 2017–2019 гг., %

Наименование показателей	2017	2018	2019	Темп роста (снижения)	
				2018/2017	2019/2018
Рентабельность предоставленных услуг	10,21	9,67	18,82	184,4	194,7
Рентабельность продаж	46,85	53,19	58,68	125,3	110,3
Экономическая рентабельность	86,55	35,14	41,71	48,2	118,7
Финансовая рентабельность	100,18	45,01	59,93	59,8	133,2
Норма прибыли	9,57	8,57	17,65	184,5	205,9
Рентабельность активов	78,31	31,72	39,44	50,4	124,3
Рентабельность собственного капитала	90,64	40,63	56,67	62,5	139,5
Рентабельность оборотных активов	97,44	44,09	55,73	57,2	126,4
Рентабельность внеоборотных активов	4,41	2,03	1,43	32,4	70,3

Данные таблицы 2.9 показывают, что с каждого рубля проданной продукции в 2017 г. ООО «БАРТ» получило 10,21 коп. прибыли, в 2018 г. – 9,67 коп., в 2019 г. – 18,82 коп. Рост показателя рентабельности реализованной продукции свидетельствует об увеличении выручке и снижении затрат.

Анализ показателей рентабельности показал, что рентабельность продаж за исследуемый период увеличилась и составила 58,68% в 2019 г., что говорит о росте объема продаж. Экономическая рентабельность показала, что ООО «БАРТ» в 2019 г. на каждую единицу стоимости капитала пришлось 41,71% прибыли, что меньше аналогичного показателя 2017 г. почти в 2 раза. Полученная норма прибыли выявила, что в общей сумме выручки в 2019 г. на прибыль пришлось 17,65%. Это больше аналогичного показателя 2018 г. на 105,9 п.п. Уменьшение показателя рентабельности активов говорит о том, что среднегодовая стоимость активов растет более высокими темпами, чем прибыль фирмы, а так же о снижении оборачиваемости активов. Рентабельность собственного капитала позволяет сделать вывод об эффективности использования капитала, инвестированного собственниками ООО «БАРТ». С другой стороны, снижение показателя в динамике так же свидетельствует об уменьшении оборачиваемости активов. Рентабельность оборотных и внеоборотных активов позволяет сделать вывод о снижении эффективности их использования.

Таким образом, можно отметить, что проведенный анализ состава и структуры имущества, а также основных показателей финансовой устойчивости ООО «БАРТ» выявил, что предприятие является прибыльным, имеет достаточный уровень ликвидности, не зависит от внешних кредиторов.

2.2 Исследование порядка предоставления оценочных услуг ООО «БАРТ»

На всех этапах оценочного мероприятия аудиторы ООО «БАРТ» опираются на различные источники информации, анализируют статистику и учитывают нормативные стандарты законодательства.

Заказчики получают точные сведения о реальном положении дел в своих компаниях. ООО «БАРТ» оценивает перспективы бизнеса или проекта, а затем

предоставляют все сведения владельцам. В этом отношении, происходит устранение проблем и рисков, а также повышается эффективность вливаний денежных средств.

Оценочные услуги ООО «БАРТ» призваны:

- помогать в экономии финансово-денежных средств компаний заказчиков.
- способствовать оперативной защите интересов компаний в налоговых органах и во время судебных разбирательств.
- обеспечить прибыльную часть от финансовых сделок и иных инвестиционных мероприятий.
- позволяют проводить удобные и качественные расчеты при оформлении кредитных сделок.

По желанию клиентов, эксперты ООО «БАРТ» рекомендуют эффективные методики планирования бизнеса. Таким образом, происходит не только оценка бизнеса, но еще и долговременное планирование его развития. В этом отношении, налицо дальнейшее извлечение прибыли из солидных контрактов.

При оказании оценочных услуг эксперты ООО «БАРТ» собирают всю информацию и документальную базу. Далее, происходит анализ полученных сведений и подбор аналогов. Оценщики самым тщательным образом изучают количественные и качественные свойства объекта оценки. Перед тем, как предлагать услуги, отбираются только лучшие методы, по результатам которых определяется номинальная стоимость.

Но в то же время при оценивании оценщики ООО «БАРТ» учитывают:

1. Реальный спрос и действующие предложения на рынке подобных товаров и услуг. На основе статистических данных, а также информации о местоположении объекта высчитываются оптимальные показатели.

2. Факторы, имеющие отношения к политике, социальной жизни, экономике и экологии. Все они могут оказывать влияние на стоимость оценки. Именно поэтому проводится подробный разбор ситуации в стране, и даже на международной арене.

3. Наличие всей необходимой документации, связанной с положением объекта, его эксплуатацией и издержками. В бизнесе просчитываются возможные расходы и доходы, определяются возможные дивиденды. Специалисты тщательно анализируют имеющуюся бухгалтерскую отчетность, относящуюся к объекту оценивания.

На основе описанных факторов, выявляется заключительная стоимость оценки. Опираясь на ее данные, аудиторы рекомендуют ее своим клиентам для совершения сделок.

Отметим, что используемая информация удовлетворяет всем требованиям достоверности и достаточности.

Оценка стоимости недвижимости – услуга, которая является одной из основных и является приоритетной для ООО «БАРТ». ООО «БАРТ» проводит оценку квартир, офисов, жилых домов, нежилых помещений, земельных участков и т.д. в сжатые сроки.

Порядок проведения оценки недвижимости любого типа и назначения при обращении в ООО «БАРТ» следующий:

Первоначально происходит сбор данных:

- наименование объекта оценки;
- его местонахождение, адрес;
- общую площадь объекта;
- цель проведения оценки (например: использование объекта в качестве залога)

После анализа полученной информации согласовываются все условия договора оценки в том числе сроки проведения работ и стоимость услуг, а также уточнить перечень необходимых документов.

Затем заказчику необходимо подготовить уточненный комплект документов, необходимых для оценки и передать его оценщику.

После чего оценщик ООО «БАРТ» производит осмотр объекта, корректность предоставленной ранее информации осматривает прилегающую территорию.

После проведения обследования оценщик производит расчеты и составляет отчет, в котором будет определена стоимость, рассчитанная с учетом всех основных факторов, влияющих на стоимость недвижимости.

Стоимость оценки: квартир – от 2 000 рублей; домов – от 8 000 рублей; зданий – от 15 000 рублей; земельных участков – от 5 000 рублей.

При оценке оборудования и машин в ООО «БАРТ» предоставляются следующие объекты: инженерные приспособления, станки, инструменты, производственные линии и т.д.

Порядок проведения оценки оборудования при обращении в ООО «БАРТ» следующий:

Предоставление документов на объект:

- наименование объекта оценки;
- марку, модель объекта оценки;
- страну изготовитель;
- местонахождение оборудования;
- балансовую стоимость (если собственник юридическое лицо);
- цель проведения оценки.

После анализа полученной информации ООО «БАРТ» согласовывает сроки и условия оценки.

После проведения обследования оценщик проводит расчеты и составит отчет, в котором будет определена стоимость, рассчитанная с учетом всех основных факторов, влияющих на стоимость оборудования.

Стоимость оценки: серийного оборудования – от 1 000 рублей; специального оборудования – от 2 500 рублей; технологической линии – от 5 000 рублей; технологического комплекса – от 20 000 рублей; оргтехники, вычислительной техники, средств связи – 1 000 рублей.

Подобным образом выполняются услуги по оценке: оценка предприятия (бизнеса, акций), оценка долговых обязательств, векселей и пр.

В соответствии с общепринятой практикой оценка недвижимости проводится с использованием трех методологических подходов: затратного, сравнительного и доходного. При оценке могут использоваться методы одного подхода или методы, представляющие их комбинацию. Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, его соответствия наиболее типичному виду использования объекта оценки и других.

Расчет стоимости затратным подходом представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход основан на сравнении затрат по созданию или восстановлению объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому или сопоставимому с оцениваемым. Считается, что разумный инвестор не заплатит за объект недвижимости больше, чем за приобретение прав на земельный участок и строительство на нем аналогичного объекта.

Данный подход чаще всего не используется для оценки недвижимости с целью залога. Затратный подход не используется при оценке объектов, о рынке которых имеется большое количество информации, а также при оценке достаточно «возрастных» объектов.

При применении сравнительного подхода стоимость оцениваемого объекта определяется на основе анализа и сравнения цен сделок со схожим по своим характеристикам объектами. Данный подход используется при наличии информации о рыночных ценах сделок со схожими по своим характеристикам объектам недвижимости. Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые были проданы на соответствующем рынке.

Рассмотрим основные этапы оценки недвижимости с помощью сравнительного подхода:

1. На первом этапе необходимо изучить состояние рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит объект оценки и тенденции его развития. Выявляются объекты недвижимости, наиболее схожие с оцениваемым, проданные относительно недавно.

2. Вторым этапом является сбор и анализ информации по аналогичным объектам, и каждый объект аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

3. На третьем этапе на выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

4. На четвертом этапе необходимо согласовать скорректированные цены сопоставимых аналогов и вывести итоговую величину рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Далее рассмотрим доходный подход. Данный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Согласно доходному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется его потенциальной способностью приносить доход. Доходный подход используется при наличии рыночной информации о доходах от объектов недвижимости. Данный подход основан на принципе ожидания с учетом принципов наилучшего и наиболее эффективного использования. К методам оценки, применяемым в рамках данного подхода, относят метод прямой капитализации дохода, а также методы предполагаемого использования и остатка. При использовании доходного подхода оценивается текущая стоимость будущих доходов от владения имуществом, включая как сдачу его в аренду, так и возможную продажу. Потоки доходов от коммерческого использования имущества и выручка от его перепродажи за вычетом потоков затрат капитализируются в текущую общую стоимость.

При применении доходного подхода, стоимость приносящей доход недвижимости определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения всех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем в процессе оставшейся экономической жизни. Оценщик, внимательно изучающий соответствующую рыночную информацию, должен пересчитать эти выгоды в единую сумму текущей стоимости. Цена владения (пользования) может определяться не только через величину постоянного потока дохода (арендной платы). Это может быть любое, выраженное в денежной форме определение потребительской полезности или ценности недвижимости, как товара.

2.3 Описание ситуации и проблемы

Объектом оценки является право собственности на нежилое здание с переходом, назначение нежилое, общей площадью 1922,8 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 64-64-28/010/2006-265, расположенный по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д. 56, и право собственности на земельный участок общей площадью 1422 кв. м., расположенный по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д. 56.

Дата оценки объекта оценки: 01 мая 2020 года. Целью работы является определение рыночной стоимости недвижимого имущества для целей купли-продажи. Клиент – ЗАО «Тандер». Характеристики оцениваемой части нежилого здания с переходом представлены в таблице 2.10.

Территория, на которой расположен объект оценки, представляет собой земельный участок, общей площадью 1422 кв. м., обусловленный договором купли-продажи № Р2/8к-ПЗП/10-6 от 07.06.2010 г. Кадастровый номер земельного участка: 66:44:09 01 02:0056. Собственник – ООО «Сигма».

Таблица 2.10 – Описание части нежилого здания с переходом

Наименование показателя	Значение показателя
Назначение здания	Административное
Функциональное назначение	Офисно-торговое
Площадь застройки, кв. м.	483,1
Общая площадь, кв. м.	1922,8
Год постройки	1978
Конструктивная схема объекта	3 этажа + подвал
Материал наружных стен	Ж/б панели
Перегородки	Ж/б панели
Фундаменты	Ленточные бетонные
Перекрытия	Железобетонные
Подвал	Имеется
Сантехнические и электрические устройства:	
Водопровод	Централизованный
Электроосвещение	Скрытая проводка
Канализация	Централизованная
Отопление	Централизованное от квартальных котельных
Вода (хол./гор.)	Централизованный
Вентиляция	Приточно-вытяжная
Телефон	Скрытая проводка

Сигнализация	Пожарная, охранная
Физический износ здания на 2019 г.	35 %
Архитектурное своеобразие	Сведений о принадлежности к памятникам архитектуры нет
Высота, м.	h подв. = 2,15; h 1эт = 2,95, h 2эт = 2,95, h 3эт = 2,95
Состояние	Неудовлетворительное
Ремонт	Требуется капитальный ремонт

На участке расположена часть нежилого здания с переходом. Часть земельного участка, площадью 483,1 кв. м., располагается непосредственно под зданием.

Объект находится в аварийном состоянии и на данный момент не используется. Из-за особенностей планировочных решений оцениваемого объекта и анализа коммерческой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием помещений является их использование под офисно-торговые. Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки, как улучшенного, является его текущее использование в качестве офисно-торгового. Требуется провести оценку рыночной стоимости данного объекта недвижимости.

Вывод по разделу два

ООО «БАРТ» является коммерческой организацией и несет ответственность, установленную законодательством Российской Федерации за результаты своей производственно-хозяйственной и финансовой деятельности и выполнение обязательств перед учредителем, ее структурными подразделениями, поставщиками, потребителями, бюджетом, банками и другими структурными подразделениями. ООО «БАРТ» расположена по адресу: г. Челябинск, ул. К. Либкнехта, д. 2, оф. 338.

ООО «БАРТ» оказывает следующие виды услуг в части консультирование и предоставление посреднических услуг при оценке недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе по направлениям: оценка бизнеса; купля-продажа бизнеса, оценка машин и оборудования, оценка ценных бумаг; оценка доли; оценка недвижимости; оценка земельных участков; оценка для

ипотеки; оценка дебиторской задолженности, товарная экспертиза; бизнес-план, инвестпроект, срок окупаемости проекта; финансовый анализ, аудит; оценка залогового имущества в целях кредитования; услуга Тайный покупатель. Проверка качества работы персонала; исследования рынка недвижимости; определение рыночной стоимости НМА.

Проведенный анализ состава и структуры имущества, а также основных показателей финансовой устойчивости ООО «БАРТ» выявил, что предприятие является прибыльным, имеет достаточный уровень ликвидности, не зависит от внешних кредиторов.

Объектом оценки является право собственности на нежилое здание с переходом, назначение нежилое, общей площадью 1922,8 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 64-64-28/010/2006-265, расположенный по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д. 56, и право собственности на земельный участок общей площадью 1422 кв. м., расположенный по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д. 56.

Дата оценки объекта оценки: 01 мая 2020 года. Целью работы является определение рыночной стоимости недвижимого имущества для целей купли-продажи. Объект находится в удовлетворительном состоянии и на данный момент не используется. Из-за особенностей планировочных решений оцениваемого объекта и анализа коммерческой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием помещений является их использование под офисно-торговые. Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки, как улучшенного, является его текущее использование в качестве офисно-торгового. Требуется провести оценку рыночной стоимости данного объекта недвижимости.

3 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

3.1 Определение рыночной стоимости затратным подходом

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта, в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с справедливой стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения справедливой стоимости объекта оценки.

Для определения справедливой стоимости использовались официальные данные по продаже земельных участков, расположенных в г. Челябинске. Были выбраны в качестве аналогов 4 земельных участка. Стоимость на объекты-аналоги корректировалась по следующим факторам: передаваемые права на земельный участок; финансовые условия; снижение стоимости в процессе торгов /условия продажи; дату выставления на торги/дату продажи; местоположение; площадь земельного участка; назначение участка.

Описание объектов-аналогов оцениваемого земельного участка, и внесение корректировок, с целью доведения аналогов до состояния оцениваемого объекта.

Таблица 3.1 – Характеристики аналогов и последовательность внесения корректировок

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб.	-	99 000	160 000	70 000	100 000
Цена за 1 м. кв. руб.	-	141	123	117	137
Общая площадь, кв. м	1 422	700	1 300	600	730
Поправка на объем	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	141	123	117	137
Поправка на торг		0,91	0,91	0,91	0,91

Продолжение таблицы 3.1

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена с учетом корректировки	-	129	112	106	125
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	129	112	106	125
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	129	112	106	125
Категория земли	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка на категория земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	129	112	106	125
Разрешенное использование	ИЖЗ	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Поправка на разрешенное использование	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	129	112	106	125
Местоположение	Челябинская область, г. Челябинск,	Челябинская область, г. Челябинск	Челябинская область, г. Челябинск	Челябинская область, г. Челябинск	Челябинская область, г. Челябинск
Поправка на местоположение объекта	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	129	112	106	125
Поправка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00

Окончание таблицы 3.1

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена с учетом корректировки	-	129	112	106	125
Количество поправок		1	1	1	1
Вес		0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 м земли, руб.	118				
Справедливая стоимость оцениваемого земельного участка, руб.	167 627				
Источник информации	-	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru

Таким образом, справедливая стоимость права собственности на земельный участок на дату оценки, округленно составляет: 167 700 (Сто шестьдесят семь тысяч семьсот) рублей.

При определении восстановительной стоимости части нежилого здания с переходом использовался метод сравнительной единицы. Он основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Расчет полной восстановительной стоимости части нежилого здания с переходом представлен в таблице 3.2.

Таблица 3.2 – Расчет полной восстановительной стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Количественный Показатель
Строительный объем части нежилого здания с переходом (V), м. куб.	6706,3
№ Сборника УПВС	18
№ таблицы Сборника УПВС	36 г
Стоимость единицы строительного объема по Сборнику УПВС в ценах 1969г. (Сед), руб.	21,4
Индекс пересчета сметной стоимости СМР в цены 1984г., (И84/69)	1,18

Окончание таблицы 3.2

Наименование показателя	Количественный Показатель
Территориальные коэффициенты, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР, в цены 1984г., (Итер84/69)	1,03
Индекс пересчета сметной стоимости СМР в цены 1991г., (И91/84)	1,66
Территориальные коэффициенты, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР, в цены 1991г., (Итер91/84)	0,98
Индекс пересчета сметной стоимости СМР из 1991г. в цены 2008 г. без НДС, (И2008/91)	47,73
Индекс пересчета сметной стоимости СМР из 2001г. в цены 2008 г. без НДС, (И2008/2001)	4,6
Индекс пересчета сметной стоимости СМР из 2001г. в цены IV квартала 2017 г. без НДС, (И2017/2001)	6,35
Индекс пересчета сметной стоимости СМР из 2008г. в цены II квартал 2020 г. без НДС	1,38
Полная восстановительная стоимость объекта, руб.	18 696 378

При затратном подходе определение износа используется для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости. Учет износа объекта это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания для определения стоимости оцениваемого объекта.

Таблица 3.3 – Определение физического износа части нежилого здания с переходом

Наименование конструктивных элементов	Описание конструкций	Уд. вес, %	Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ	Примерный состав работ	Уд. % износа
Фундаменты	Ленточно - бетонный	4	Трещины в цокольной части здания	Ширина раскрытия трещин до 1,5 мм	90	Затирка трещин	3,6
Стены и перегородки	Ж/б панели	26	Отслоение раствора в стыках, трещины на наружной поверхности	Ширина трещины до 1 Мм	85	Заделка трещин и выбоин	22,1
Перекрытия и покрытия	Ж/б	11	Множественные усадочные трещины	Ширина трещин до 2 мм	85	Расшива швов	9,4

Окончание таблицы 3.3

Наименование конструктивных элементов	Описание конструкций	Уд. вес, %	Признаки Износа	Количественная оценка	Физический износ	Примерный состав работ	Уд. % износа
Кровли	Мягкая рулонная	8	Вздутие поверхности, трещины, разрывы требующие замены до 10% кровли	Ширина трещин до 3 Мм	60	Ремонт кровли, желобов в местах и	4,8
Полы	Плиточные	11	Отсутствие отдельных плиток	-	70	Реставрация плиточного покрытия	7,7
Проемы	Простые деревянные	9	Оконные рамы рассохлись. Дверные коробки просели	Ширина трещины до 1 Мм	80	Заделка трещин и выбоин	7,2
Отделочные работы	Побелка, покраска	6	Потемнения и загрязнения окрасочного слоя	Отслоения окрасочного слоя на 50% площади	80	Промывка поверхности и окраска	4,8
ВСТР и электроустройства	Соответствуют выбранному образцу	23	Капельные трещины в местах резьбовых соединений	-	85	Замена элементов	19,55
Прочие работы	Отмостки	2	Трещины и разрушения в отмостках	Разрушения на 40% площадей	75	Заливка трещин	1,5
Итого		100					80,6

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном

Учитывая, что в своем сегменте оцениваемое здание входит в число хороших объектов г. Челябинска, а также с учетом того, что инженерные сооружения, внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства, функционирующие в здании, соответствуют современным требованиям, оценщик определил функциональный износ равным 0%.

Экономический износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов.

В связи с тем, что оцениваемый объект находится в г. Челябинске и собственник планирует использовать его с точки зрения наилучшего и наиболее эффективного использования оценщик определил внешний (экономический) износ равным 0%.

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта, определенная затратным подходом составляет:

Таблица 3.4 – Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Наименование показателей	Значение показателей
Полная восстановительная стоимость, руб.	18 696 378
Совокупный износ	80,60%
Стоимость с учетом износа, руб.	3 627 097
Стоимость земельного участка, руб.	167 700
Стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, руб.	3 794 797

В результате проведенных расчетов и введенных поправочных корректировок, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость объекта оценки на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, составляет: 3 794 797 (Три миллиона семьсот девяносто четыре тысячи семьсот девяносто семь) рублей.

3.2 Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Для подбора объектов-аналогов оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей нежилых помещений частными владельцами – юридическими и физическими лицами. Информация получена из источников

массовой информации и сайтов риэлтерских фирм в сети Интернет. Все стоимости даны без учета налога на добавленную стоимость (НДС).

Характеристики подобранных аналогов представлены в Таблице 3.5.

Таблица 3.5 – Характеристики аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи, руб.	-	7 750 000	13 000 000	800 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	3 319	2 522	2 963
Общая площадь, кв. м	1 922,8	2335	5 155	270
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Местоположение	Челябинская область, г. Челябинск	Челябинская область, г. Челябинск	Челябинская область, г. Челябинск	Челябинская область, г. Челябинск
Состояние объекта	Не удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Источник информации	-	avito.ru	domofond.ru	tvoyadres.ru

Далее в цены аналогов были внесены соответствующие корректировки с целью доведения аналога до состояния оцениваемого объекта.

В таблице 3.6 представлена последовательность внесения корректировок, перечисленных выше, в цены аналогов и суммы скорректированных стоимостей. Все стоимости даны и рассчитаны без учета НДС.

Таблица 3.6 – Таблица корректировок цен аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи, руб.	-	7 750 000	13 000 000	800 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	3 319	2 522	2 963
Общая площадь, кв. м.	1 922,8	2 335	5 155	270
Поправка на площадь объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	3 319	2 522	2 963
Поправка на торг	-	0,87	0,87	0,87

Окончание таблицы 3.6

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена с учетом корректировки	-	2 888	2 194	2 578
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	2 888	2 194	2 578
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Поправка на назначение	-	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	2 888	2 194	2 578
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	2 888	2 194	2 578
Местоположение	Челябинская область, г. Челябинск	Челябинская область, г. Челябинск	Челябинская область, г. Челябинск	Челябинская область, г. Челябинск
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	2 888	2 194	2 578
Состояние/внешний вид объекта	Не удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние объекта	-	0,75	0,75	0,75
Цена с учетом корректировки	-	2 166	1 645	1 933
Количество поправок	-	2	2	2
Вес	-	0,3333	0,3333	0,3333
Справедливая стоимость 1 кв. м объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	1 915			
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	3 681 847			

В результате проведенных расчетов и введенных поправочных корректировок, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость (без учета НДС) объекта

оценки на дату оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, округленно составляет: 3 681 847 (Три миллиона шестьсот восемьдесят одна тысяча восемьсот сорок семь) рублей.

3.3 Определение рыночной стоимости доходным подходом

Доходный подход предполагает рассмотрение недвижимости с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

Все объекты-аналоги административного назначения не включают движимое имущество, как и помещения объекта оценки. Соответственно, поправка не применялась. После определения арендной ставки объекта, необходимо рассчитать потенциальный валовой доход. Для расчета потенциального валового дохода была применена следующая формула (3.1):

$$\text{ПВД} = \text{Ca} \cdot \text{S} \cdot 12 \quad (3.1)$$

где Ca – среднее значение ставки аренды, руб./кв. м;

S – Площадь анализируемых помещений, кв. м.

Данные, необходимые для расчета потенциального валового дохода представлены в таблице 3.7.

Таблица 3.7 – Данные для расчета потенциального валового дохода

Показатель	Значение
Пригодная для сдачи в аренду площадь, кв. м.	136,8
Ставка аренды 1 кв. м в месяц, руб.	315

Рассчитаем потенциальный валовой годовой доход оцениваемого объекта по формуле 3.1: $\text{ПВД} = 315 \cdot 136,8 \cdot 12 = 517\,104$ руб.

Далее необходимо рассчитать действительный валовой доход, который определяется как потенциальный доход с учетом потерь от недозагрузки площадей вследствие смены арендаторов, несвоевременности платежей по договору аренды.

Значения процента недозагрузки для торгово-офисных помещений лежит в интервале от 11,7 % до 13,0%.

Учитывая небольшую площадь оцениваемых помещений и расположение объекта в первом ценовом поясе города, для расчетов применяется среднее из диапазона значение 12,3% от потенциального валового дохода.

Для расчета действительного валового дохода была применена формула (3.2):

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{П} \quad (3.2)$$

где ДВД – действительный валовый доход, руб./год;

ПВД – потенциальный валовый доход, руб./год;

П – потери от недозагрузки и недосбора арендной платы, %.

Сначала необходимо рассчитать потери в стоимостном выражении: $\text{П} = 517\,104 \cdot 0,123 = 63\,604$ руб.

Имея значение возможных потерь рассчитаем значение действительного валового дохода по формуле 3.2: $\text{ДВД} = 517\,104 - 63\,604 = 453\,500$ руб.

Далее необходимо рассчитать объем чистого операционного годового дохода. Для определения размера чистого годового дохода необходимо из величины действительного валового дохода выделить расходы на содержание объекта.

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с эксплуатацией помещения. Они подразделяются на постоянные (фиксированные), величина которых не зависит от степени загруженности помещений пользователями, и переменные (эксплуатационные расходы) – зависящие от степени загрузки.

Указанные выше ставки аренды помещений включают в себя все эксплуатационные расходы (но не включают коммунальные платежи).

Значения процента операционных расходов для высококлассных офисных помещений лежит в интервале от 17,0 % до 18,6%.

Значение операционных расходов принято равным среднему значению диапазона – 17,8%.

Для расчета величины чистого годового дохода была применена формула (3.3) представленная ниже.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} \quad (3.3)$$

где ЧОД – чистый операционный доход;

ДВД – действительный валовый доход;

ОР – операционные расходы.

Сначала необходимо рассчитать операционные расходы в стоимостном выражении:

$$ОР = 453\,500 \cdot 0,178 = 80\,723 \text{ руб.}$$

Имея значение операционных расходов рассчитаем чистый операционный доход по формуле (3.3): ЧОД = 453 500 – 80 723 = 372 777 руб.

Также необходимо определить значение ставок капитализации и дисконтирования.

Для дальнейших расчетов была принята средняя величина ожидаемой текущей доходности для сегмента рынка объекта оценки – 6,3 %.

Для определения ставки дисконтирования из ставки капитализации необходимо вычесть норму возврата капитала и прибавить прогнозный рост стоимости недвижимости.

Ставка дисконтирования определялась по формуле (3.4):

$$СД = СК - НВК + ПРСТ \quad (3.4)$$

где СД – ставка дисконтирования;

СК – ставка капитализации;

НВК – норма возврата капитала;

ПРСТ – прогнозный рост стоимости недвижимости.

Норма возврата капитала – компенсация, учитывающая уменьшение стоимости объекта, приносящего доход (объект недвижимости) вследствие его устаревания. Рассчитывается как величина обратная предполагаемому остаточному сроку экономической жизни оцениваемого объекта, при условии линейной зависимости уменьшения стоимости объекта от его возраста.

Норма возврата капитала определялась по формуле (3.5):

$$\text{НВК} = \frac{1}{(\text{ССЗ} - \text{ХВЗ})} \cdot 100 \quad (3.5)$$

где НВК – норма возврата капитала;

ССЗ – срок службы здания;

ХВЗ – хронологический возраст здания.

Расчет нормы возврата капитала по формуле 3.5: $\text{НВК} = \frac{1}{(100-8)} \cdot 100 = 1,09$

Прогнозный рост стоимости недвижимости – компенсация, учитывающая увеличение стоимости приносящего доход объекта недвижимости в силу роста цен на аналогичные объекты.

Для целей настоящей оценки в качестве показателя долгосрочного темпа роста доходов было принято прогнозное значение долгосрочного темпа инфляции в РФ. Опираясь на «Сценарные условия долгосрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2030 года», опубликованные Минэкономразвития России, долгосрочный прогнозный рост денежного потока принят на уровне прогнозируемой инфляции на долгосрочный период 2 %.

Имея необходимые данные была рассчитана ставка дисконтирования по формуле 3.5: $\text{СД} = 6,3 - 1,09 + 2 = 7,21$

Таким образом, были получены все необходимые данные для расчета рыночной стоимости объекта доходным подходом, представленные в таблице 3.8.

Таблица 3.8 – Данные для расчета рыночной стоимости объекта

Показатель	Величина
Чистый операционный доход, руб.	372 777
Ставка капитализации, %	6,3
Ставка дисконтирования, %	7,21

Расчет рыночной стоимости объекта: $\text{Ср} = \left(\frac{372\,777 \cdot (1+0,0721)^{0,5}}{0,063} \right) + 18\% = 3\,229\,341.$

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов в рамках доходного подхода, рыночная стоимость объекта оценки составила 3 229 341 рубль.

3.4 Согласование результатов оценки и итоговая величина стоимости

При оценке объекта недвижимости были применены три подхода к оценке справедливой стоимости. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже следует краткое обсуждение результатов каждого из подходов и обоснование итогового заключения о справедливой стоимости объекта.

Расчет стоимости объекта в рамках затратного подхода показал следующий результат: 3 794 797 (Три миллиона семьсот девяносто четыре тысячи семьсот девяносто семь) рублей.

Расчет стоимости объекта методом сравнения рыночных продаж показал следующий результат: 3 681 847 (Три миллиона шестьсот восемьдесят одна тысяча восемьсот сорок семь) рублей.

Расчет стоимости объекта доходным подходом показал следующий результат: 3 229 341 (Три миллиона двести двадцать девять тысяч триста сорок один) рубль.

Исходя из этого, каждому из методов расчета присвоены следующие рейтинги

Таблица 3.9 – Итоговое согласование стоимости нежилого помещения

Фактор	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный Подход
1. Достоверность и полнота исходной информации	9	7	7
2. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	9	7	6
3. Способность учитывать специфические особенности объекта	9	9	8

Окончание таблицы 3.9

Фактор	Сравнительный подход	Доходный Подход	
4. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	9	7	6
5. Отражение подходом рыночной ситуации	9	10	6
Сумма	45	40	33
Сумма значений	118		
Весовой коэффициент	0,6038	0,34	0,28
Справедливая стоимость по подходам, руб.	3 681 847	3 229 341	3 794 797
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.	3 560 043		

Таким образом, в результате проведенных расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость (без учета НДС) прав собственности на нежилое здание с переходом, общей площадью 1922,8 кв. м. и земельный участок, общей площадью 1422 кв. м., расположенные по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д. 56, по состоянию на 1 мая 2020 года составляет округленно: 3 560 043 (Три миллиона пятьсот шестьдесят тысяч) рублей, в том числе:

- на часть нежилого здания с переходом, общей площадью 1922,8 кв. м 3 392 343 (Три миллиона триста девяносто две тысячи триста сорок три) рублей;
- на земельный участок, общей площадью 1422 кв. м.: 167 700 (Сто шестьдесят семь тысяч семьсот) рублей.

Вывод по разделу три

При оценке объекта недвижимости были применены три подхода к оценке справедливой стоимости. Согласование результатов показывает эффективность и точность применения каждого из подходов. Расчет стоимости объекта в рамках затратного подхода показал следующий результат: 3 794 797 (Три миллиона семьсот девяносто четыре тысячи семьсот девяносто семь) рублей. Расчет

стоимости объекта методом сравнения рыночных продаж показал следующий результат: 3 681 847 (Три миллиона шестьсот восемьдесят одна тысяча восемьсот сорок семь) рублей. Расчет стоимости объекта доходным подходом показал следующий результат: 3 229 341 (Три миллиона двести двадцать девять тысяч триста сорок один) рубль.

В результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость (без учета НДС) прав собственности на нежилое здание с переходом, общей площадью 1922,8 кв. м. и земельный участок, общей площадью 1422 кв. м., расположенные по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д. 56, по состоянию на 1 мая 2020 года составляет округленно: 3 560 043 (Три миллиона пятьсот шестьдесят тысяч) рублей, в том числе: на нежилое здание с переходом, общей площадью 1922,8 кв. м 3 392 343 (Три миллиона триста девяносто две тысячи триста сорок три) рублей; на земельный участок, общей площадью 1422 кв. м.: 167 700 (Сто шестьдесят семь тысяч семьсот) рублей.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В связи с возрождением в нашей стране права собственности на недвижимость, появилась потребность в определении ее стоимости и как следствие в оценочной деятельности. Оценочная деятельность выступает в качестве вида профессиональной деятельности её субъектов направленная на определение рыночной, кадастровой и иного вида стоимости объектов оценки. В настоящее время сформированы институты, которые необходимы для реализации функций оценщика, принята правовая база регламентирующая деятельность оценщиков. Организованы саморегулируемые организации, которые создали объединение, цель которого обеспечить общественные интересы, сформировать единые подходы в осуществлении оценочной деятельности, выработать единую позицию оценщиков по вопросам регулирования их деятельности, скоординировать деятельность саморегулируемых организаций оценщиков, соответственно получил развитие рынок оценочных услуг. Рынок недвижимости является неотъемлемой частью экономики любого развитого государства, так как предполагает собой сферу инвестиции денежных средств в объекты недвижимости и систему экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью. Данные взаимоотношения возникают между инвесторами при купле-продаже недвижимости, ипотеке, сдаче объектов недвижимости в наем и т.д.

Сегодня на рынке оценочных компаний в Челябинской области насчитывается несколько 270 игроков (крупнейших СРО оценщиков). Всего же, по данным сводных каталогов, оценкой материальных и нематериальных активов в Челябинской области занимается не менее 500 юридических лиц. В структуре выручки оценочных компаний основную долю (около 35%), по информации агентства РА «Эксперт», занимает самое популярное направление – оценка недвижимости. Чуть меньший объем рынка (около 31%) составляет сегмент оценки бизнеса и ценных бумаг. Корпоративные клиенты, в основном, прибегают к оценке недвижимости для оптимизации налогообложения. Ценообразование на

рынке оценочных услуг тесно связано с общей экономической ситуацией в стране. В условиях кризиса многие компании оптимизировали процедуру экспертизы и понизили стоимость на свои услуги. Современное состояние рынка недвижимости Челябинской области находится в равновесии. Действующая практика показывает, что выгоднее использовать коммерческую недвижимость всех типов на условиях аренды.

А важная роль данного рынка объясняется тем, что он эффективно решает социальные задачи, формирует цены на объекты коммерческой недвижимости, перераспределяет инвестиционные потоки между видами объектов.

ООО «БАРТ» является коммерческой организацией и несет ответственность, установленную законодательством Российской Федерации за результаты своей производственно-хозяйственной и финансовой деятельности и выполнение обязательств перед учредителем, ее структурными подразделениями, поставщиками, потребителями, бюджетом, банками и другими структурными подразделениями. ООО «БАРТ» расположена по адресу: г. Челябинск, ул. К. Либкнехта, д. 2, оф. 338.

ООО «БАРТ» оказывает следующие виды услуг в части консультирование и предоставление посреднических услуг при оценке недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе по направлениям: оценка бизнеса; купля-продажа бизнеса, оценка машин и оборудования, оценка ценных бумаг; оценка доли; оценка недвижимости; оценка земельных участков; оценка для ипотеки; оценка дебиторской задолженности, товарная экспертиза; бизнес-план, инвестпроект, срок окупаемости проекта; финансовый анализ, аудит; оценка залогового имущества в целях кредитования; услуга Тайный покупатель. Проверка качества работы персонала; исследования рынка недвижимости; определение рыночной стоимости НМА.

Проведенный анализ состава и структуры имущества, а также основных показателей финансовой устойчивости ООО «БАРТ» выявил, что предприятие

является прибыльным, имеет достаточный уровень ликвидности, не зависит от внешних кредиторов.

Объектом оценки является право собственности на нежилое здание с переходом, назначение нежилое, общей площадью 1922,8 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 64-64-28/010/2006-265, расположенный по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д. 56, и право собственности на земельный участок общей площадью 1422 кв. м., расположенный по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д. 56.

Дата оценки объекта оценки: 01 мая 2020 года. Целью работы является определение рыночной стоимости недвижимого имущества для целей купли-продажи. Объект находится в удовлетворительном состоянии и на данный момент не используется. Из-за особенностей планировочных решений оцениваемого объекта и анализа коммерческой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием помещений является их использование под офисно-торговые. Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки, как улучшенного, является его текущее использование в качестве офисно-торгового.

При оценке объекта недвижимости были применены три подхода к оценке справедливой стоимости. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов. Расчет стоимости объекта в рамках затратного подхода показал следующий результат: 3 794 797 (Три миллиона семьсот девяносто четыре тысячи семьсот девяносто семь) рублей. Расчет стоимости объекта методом сравнения рыночных продаж показал следующий результат: 3 681 847 (Три миллиона шестьсот восемьдесят одна тысяча восемьсот сорок семь) рублей. Расчет стоимости объекта доходным подходом показал следующий результат: 3 229 341 (Три миллиона двести двадцать девять тысяч триста сорок один) рубль.

В результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость (без учета НДС) прав собственности на нежилое здание с

переходом, общей площадью 1922,8 кв. м. и земельный участок, общей площадью 1422 кв. м., расположенные по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д. 56, по состоянию на 1 мая 2020 года составляет округленно: 3 560 043 (Три миллиона пятьсот шестьдесят тысяч) рублей, в том числе: на часть нежилого здания с переходом, общей площадью 1922,8 кв. м 3 392 343 (Три миллиона триста девяносто две тысячи триста сорок три) рублей; на земельный участок, общей площадью 1422 кв. м.: 167 700 (Сто шестьдесят семь тысяч семьсот) рублей.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс] ФЗ от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017). – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>;
2. Об утверждении муниципальной программы [Электронный ресурс]: Распоряжение Администрации города Челябинска от 20.04.2017 N 4715 (ред. от 14.05.2018). – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>;
3. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости / А.Н. Асаул - 2-е изд., СПб.: изд-во «Питер», 2019. – 624 с.
4. Артеменков, И.Л. Оценка недвижимости. ч. 1. / И.Л. Артеменков, Г.В. Попов – М.: Академия оценки РОО, 2019. – 67 с.
5. Балабанов, И.Т. Экономика недвижимости / И.Т. Балабанов – СПб.: Питер, 2019. – 208 с.
6. Бланк, И.А. Финансовый менеджмент: учебный курс / И.А. Бланк – К.: Ника-Центр, 2018. – 528 с.
7. Валдайцев, С.В. Оценка бизнеса и инновации / С.В. Валдайцев – М.: Информационно-издательский дом «Филинь», 2019. – 336 с.
8. Виноградов, Д.В. Экономика недвижимости: учебное пособие / Д.В. Виноградов – Владим. гос. ун-т; – Владимир, 2019. – 136 с.
9. Харрисон, Г.С. Оценка недвижимости. учеб. пособие / пер. с англ. / Г.С. Харрисон – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 2019. – 231 с.
10. Горемкин, В.А. Экономика недвижимости: учебник / В.А. Горемкин – М.: Издательско-книготорговый центр «Маркетинг», 2019. – 452 с.
11. Грибовский, С.В. Оценка доходной недвижимости / С.В. Грибовский – СПб: изд-во «Питер», 2018. – 334 с.
12. Гриненко, С.В. Экономика недвижимости: конспект лекций / С.В. Гриненко – Таганрог: изд-во ТРТУ, 2020. – 603 с.

13. Гровер, Р. Введение в управление недвижимостью / Р. Гровер, М. Соловьёв – М.: Паритет, 2019. – 352 с.
14. Грязнова, А.Г. Оценка недвижимости: учебник / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: изд-во «Финансы и статистика», 2019. – 496 с.
15. Дж. Фридман. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. / Дж. Фридман, Н. Ордуэй - М.: Дело ЛТД, 2019. – 480 с.
16. Зимин, А.И. Оценка имущества: вопросы и ответы / А.И. Зимин – М.: изд-во «Юриспруденция», 2019. – 240 с.
17. Есипов, В.Е. Оценка бизнеса : учеб. для вузов / В.Е. Есипов, Г.А. Маховикова, В.В. Терехова. – СПб.: Питер, 2019. – 416 с.
18. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова – М.: изд-во «КноРус», 2018. – 344 с.
19. Ковалев, В.В. Финансовый анализ. Управление капиталом. Арбат инвестиций. Анализ отчетности / В.В. Ковалев – М.: Финансы и статистика, 2019. – 432 с.
20. Кольцова, И.В. Практика финансовой диагностики и оценки проектов / И.В. Кольцова, Д.А. Рябых. – М.: Вильямс, 2018. – 416 с.
21. Куликов, Л.М. Экономическая теория. Учебник / Л.М. Куликов - М.: ТК «Велби – «Проспект», 2019. – 432 с.
22. Литовченко, В.П. Финансы и кредит. Часть 1. Государственные финансы. Рабочая тетрадь студента / В.П. Литовченко, В.И. Соловьёв – М.: Национальный институт "Высшая школа управления", 2018. – 197 с.
23. Лытнева, Н.А. Оценка и инвентаризация имущества, обязательств и капитала / Н.А. Лытнева, Н.В. Парушина. – М. : Бух. учет, 2018. – 272 с.
24. Максимов, С.Н. Экономика недвижимости: учебное пособие / С.Н. Максимов - СПб: Изд-во Санкт-Петербургского Университета, 2019. – 236 с.
25. Наназашвили, И.Х. Оценка недвижимости : учеб. пособие для вузов / И.Х. Наназашвили, В.А. Литовченко. – М.: Архитектура-С, 2019. – 200 с.

26. Нелюбова, Н.Н. Финансы: учебное пособие / Н.Н. Нелюбова, С.П. Сазонов - Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2019. – 96 с.
27. Общая теория финансов: Учебник / Под ред. Л.А. Дробозиной. – М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 2018. – 256 с.
28. Озеров, Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости / Е.С. Озеров - Спб: изд-во «МКС», 2018. – 422 с.
29. Орлов, С.В. Рыночная оценка имущества города : учеб. пособие для вузов / С.В. Орлов, Ю.А. Цыпкин. – М.: ЮНИТИ, 2019. – 240 с.
30. Основы оценки недвижимости: Метод. пособие. – М.: Комитет РФ по зем. ресурсам и землеустройству, 2018. – 53 с.
31. Оценка рыночной стоимости недвижимости: учеб. и практ. пособие / Общ. ред. В.Н. Зарубин, В.М. Рутгайзер. – М.: Дело, 2019. – 384 с.
32. Оценка бизнеса: Учеб. для студ. Вузов / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой; Фин. акад. при Правит. РФ. – 2-е изд. – М.: Финансы и статистика, 2019. – 512 с.
33. Риполь-Сарагоси, Ф.Б. Основы оценочной деятельности: учеб. Пособие / Ф.Б. Риполь-Сарагоси – М.: ПРИОР, 2018. – 240 с.
34. Рохлин, И.А. Развитие рынка недвижимости в России. Теория, проблемы, практика / И.А. Рохлин – М.: Экономика, 2020. – 231 с.
35. Ресин, В.И. Экономика недвижимости / В.И. Ресин - М.: изд-во «Дело», 2019. – 327 с.
36. Симионова, Н.Е. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости, Учебное пособие / Н.Е. Симионова, С.Г. Шеина - М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: изд. Центр «МарТ», 2019. – 448 с.
37. Сивкова, Л.А. Недвижимость: маркетинг, оценка / Л.А. Сивкова – М.: ЮБП, 2019. – 65 с.
38. Смагин, В.Н. Экономика недвижимости: учеб. пособие / В.Н. Смагин, В.А. Киселева. – М. : Эксмо, 2018. – 240 с.

39. Современный финансово-кредитный словарь / Под ред. М.Г. Лапуста, П.С. Никольского. – М.: ИНФРА-М, 2018. – 526 с.
40. Соловьев, М.М. Оценочная деятельность / М.М. Соловьев – М.: изд-во «Высшая школа экономики», 2019. – 224 с.
41. Справочник ЧелСЦена. 2019. // smeta74.narod.ru
42. Старинский, В.Н. Экономика недвижимости Учебное пособие / В.Н. Старинский, А.Н. Асаул, Т.А. Кускова – СПб.: СПбГИЭА, 2019. – 362 с.
43. Страхов, Ю.И. Анализ практики оценки недвижимости. учебно-практическое пособие / Ю.И. Страхов, А.В. Каминский, Е.М. Трейгер - М.: изд-во «Международная академия оценки и консалтинга», 2019. – 238 с.
44. Тарасевич, Е.И. Методы оценки недвижимости / Е.И. Тарасевич - С.-Пб, ТОО «Технобалт», 2019. – 247 с.
45. Тарасевич, Л.С. Экономика: учебник для вузов по экон. спец. / Л.С. Тарасевич - М.: ИНФРА-М, 2019. – 265 с.
46. Татарова, А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью: учебное пособие / А.В. Татарова - Таганрог: изд-во ТРТУ, 2020. – 462с.
47. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости / Л.Н. Тепман - М.: изд-во «Юнити», 2019. – 464 с.
48. Теория и методы оценки недвижимости : учеб. пособие / под ред. В.Е. Есипова. – СПб.: СПбГУЭФ, 2018. – 159 с.
49. Управление муниципальной недвижимостью / В.В. Григорьев, И.А. Острина, А.В.Руднев. – М.: Дело, 2018. – 703 с.
50. Управление проектами (Учебное пособие). И.И. Мазур, В.Д. Шапиро, И.Г. Ольдерогге. – 4-е изд. – М.: Омега, 2019. – 234 с.
51. Федотова, М.А. Оценка недвижимости и бизнеса / М.А. Федотова, Э.А. Уткин – М.: изд-во «ЭКМОС», 2019. – 352 с.
52. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М.: Дело Лтд., 2019. – 480 с.

53. Ховард, К. Экономическая теория. учебник для вузов. 2-е изд. / К. Ховард, Н.Д. Эриашвили, А.М. Никитин - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2018. – 362с.
54. Четыркин, Е.М. Методы финансовых и коммерческих расчетов / Е.М. Четыркин – М.: Дело ЛТД, 2019. – 320 с.
55. Черкасов, В.Е. Учебное пособие по финансово-экономическим расчетам. – В.Е. Черкасов - М.: АУЗБАНК, 2019. – 96 с.
56. Экономико-математические модели оценки недвижимости / С.В. Грибовский [и др.] / Финансы и кредит. – 2018. – № 3. – с. 24-43.
57. Министерство экономического развития Российской Федерации. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://economy.gov.ru>;
58. Научная электронная библиотека. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://elibrary.ru>;
59. Геопортал Южноуралья. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.uralgeo.net>;
60. Информационный портал недвижимости Челябинска и области. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.chelreal.ru>;
61. Агентство недвижимости Дан-Инвест. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.dan-invest.ru>;
62. Материалы издательского дома Коммерсант «Итоги рынка недвижимости в 2019 году». [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.kommersant.ru>;
63. Исследования рынка коммерческой недвижимости в Челябинске – Деловой квартал. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://chel.dk.ru>;
64. Агентство недвижимости Альфа. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.alfa-74.ru>;
65. Портал недвижимости Челябинска. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://chelyabinsk.restate.ru>;
66. Информационный ресурс о недвижимости. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.rlt24.com>;

67. Поиск коммерческой недвижимости. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://chelyabinsk.arendator.ru>;
68. Зеленый город: зеленые технологии и архитектура. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://green-city.su>;
69. Экономика в примерах и интересных фактах. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://por econ.ru>;
70. Национальная единая риелторская сеть. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://news.ners.ru>;
71. Информационный бизнес портал. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://market-pages.ru>;
72. Специфические вопросы оценки эффективности проектов коммерческой недвижимости. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.top-osenka.com>;
73. Агенство городского развития Умный город. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://city-smart.ru>;
74. Административно-управленческий портал. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.aup.ru>;
75. Коммерческая недвижимость Челябинска. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.businessman.su>;
76. Южно-Уральская торгово-промышленная палата. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://tpp74.ru>;
77. Интернет-журнал о бизнесе в России. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://secretmag.ru>.

ПРИЛОЖЕНИЯ А

Фотографии оцениваемого объекта



ПРИЛОЖЕНИЯ Б

Месторасположение оцениваемого объекта

