

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**
федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего
образования «Национальный исследовательский Нижегородский государственный
университет им. Н.И. Лобачевского»

И.А. Павлова
Ю.А. Макушева

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ

по дисциплине

«УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ»

Рекомендовано методической комиссией института экономики и
предпринимательства для студентов ННГУ, обучающихся по направлению
подготовки 38.03.01 «Экономика»

Нижегород

2022

УДК 338.49

ББК 65.05

У-05

Павлова И.А., Макушева Ю. А. Учебно-методическое пособие по дисциплине «Управление имуществом». Учебно - методическое пособие. - Нижний Новгород: Нижегородский госуниверситет, 2022 – 74 с.

Рецензент: д.э.н., профессор Н.И. Яшина

Учебно-методическое пособие содержит теоретический и практический материал для изучения дисциплины «Управление имуществом» по направлению подготовки 38.03.01 бакалавриат «Экономика». В методических указаниях изложены цели и задачи изучения дисциплины, приведен теоретический материал, необходимый для формирования знаний у обучающихся по основным вопросам дисциплины, а также и приведены варианты практических заданий, которые направлены на формирование умений и навыков.

Ответственный за выпуск:
председатель методической комиссии ИЭП ННГУ,
к.э.н., доцент Макарова С.Д.

УДК 338.49

ББК 65.05

© **Национальный исследовательский
Нижегородский государственный
университет им. Н.И. Лобачевского, 2022**

Содержание

| | |
|--|----|
| 1. Теоретические аспекты управления имуществом на предприятии | 4 |
| 1.1 Понятие имущества предприятия..... | 4 |
| 1.2 Цели и задачи управления имуществом | 7 |
| 1.3 Методы оценки эффективности, использования имущества предприятия | 11 |
| 1.4 Отражение имущества предприятия в отчетности | 14 |
| 1.5 Оценка стоимости имущества предприятия..... | 19 |
| 2. Задания для практических занятий | 49 |
| 2.1 Понятие имущества предприятия..... | 49 |
| 2.2 Цели и задачи управления имуществом | 49 |
| 2.3 Методы оценки эффективности, использования имущества предприятия | 51 |
| 2.4 Отражение имущества предприятия в отчетности | 53 |
| 2.5 Оценка стоимости имущества предприятия..... | 54 |
| 2.6 Комплексная задача по оценке стоимости недвижимого имущества | 57 |
| 3. Методические рекомендации по выполнению комплексной задачи | 62 |
| 3.1 Определение стоимости объекта недвижимости затратным подходом | 62 |
| 3.2 Определение стоимости объекта недвижимости доходным подходом | 66 |
| 3.3 Определение стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом | 69 |
| 3.4 Согласование результатов оценки..... | 71 |
| Список использованных источников | 72 |
| Приложения | 75 |

1. Теоретические аспекты управления имуществом на предприятии

1.1 Понятие имущества предприятия

Все, что предприятие имеет и использует в производственной деятельности, называется имуществом предприятия. В соответствии со ст. 132 части первой имущество предприятия включает все виды имущества, которые необходимы для осуществления хозяйственной деятельности. Обычно в составе имущества выделяют материально-вещественные и нематериальные элементы. К числу материально - вещественных элементов относятся земельные участки, здания, сооружения, машины, оборудование, сырье, полуфабрикаты, готовые изделия, денежные средства. Нематериальные элементы создаются в процессе жизнедеятельности предприятия. К ним относятся: репутация фирмы и круг постоянных клиентов, название фирмы и используемые товарные знаки, навыки руководства, квалификация персонала, запатентованные способы производства, ноу-хау, авторские права, контракты и т.п., которые могут быть проданы или переданы.

Имущество предприятия – материальные и нематериальные элементы, используемые предприятием в производственной деятельности.

Имущество предприятия первоначально создается за счет имущества, переданного ему учредителями в виде вкладов (взносов, паев). Имущество предприятия увеличивается в процессе производственной и хозяйственной деятельности.

При признании предприятия несостоятельным (банкротом) его имущество в соответствии с установленными законами процедурами может использоваться для удовлетворения требований кредиторов. Оставшееся после этого имущество ликвидируемого предприятия передается его учредителям (участникам), имеющим на это имущество вещные права или обязательственные права в отношении предприятия. По российскому законодательству учредители и участники предприятия имеют обязательственные права в отношении хозяйственных товариществ и

обществ, производственных кооперативов. На имущество государственных и муниципальных унитарных предприятий, а также дочерних обществ учредители имеют право собственности или иные вещные права.

Для осуществления хозяйственной деятельности предприятия используют разнообразные экономические ресурсы. Они являются активами хозяйствующего субъекта и отражаются в учете в стоимостной оценке. Под активами принято понимать будущие экономические выгоды, которыми владеет или которые контролирует организация в результате осуществляемой хозяйственной деятельности, то есть они представляют собой часть экономических ресурсов, способных приносить или приносящих хозяйствующему субъекту экономические выгоды. Активы приносят экономические выгоды, если отвечают следующим основным требованиям:

- Используются в хозяйственных процессах обособленно или вместе с другими видами активов.
- Обмениваются на другие активы.
- Могут использоваться для погашения обязательств.
- Принадлежат в определенном размере собственникам хозяйствующего субъекта.

Учет и контроль движения ресурсов осуществляется по стадиям их кругооборота. Для целей учета и анализа они могут быть сгруппированы по целому ряду признаков: по видам, местам эксплуатации, по времени использования в производственном процессе и источникам формирования.

В соответствии с законом «О бухгалтерском учете» бухгалтерский учет – это упорядоченная система сбора, регистрации и обобщения информации в денежном выражении об имуществе, обязательствах организации и их движении. Предприятием как объектом права признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. В состав предприятия как имущественного комплекса (ст.132 ГК РФ ч.1) входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности. Объекты, входящие в состав имущественного комплекса, не

одинаковы по своему функциональному назначению, поэтому для эффективного учета используется классификация по двум признакам:

- 1) по составу и размещению
- 2) по источникам образования и целевому финансированию

Активы по составу приведены на рисунке 1.

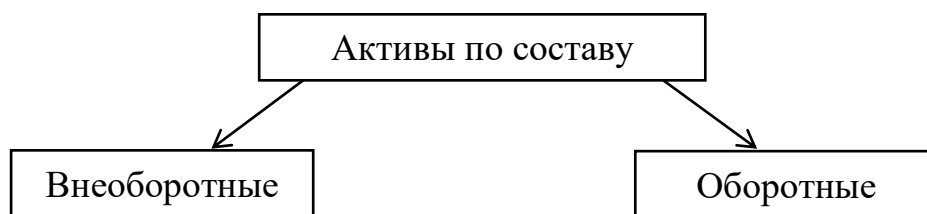


Рисунок 1 – Активы по составу

Внеоборотные (долгосрочные) активы – активы, полезные свойства которых ожидается использовать в течении нескольких лет. Состав внеоборотных средств, представлен в таблице 1.

Таблица 1 – Состав внеоборотных средств

| Наименование | Характеристика |
|---|--|
| Основные средства | Средства производства, участвующие в хозяйственной деятельности предприятий в течение длительного времени, переносящие свою стоимость на продукт постепенно, по мере износа. К основным средствам относятся здания, сооружения, оборудование, вычислительная техника, транспортные средства, инструменты и другое. |
| Нематериальные активы | Вид внеоборотных активов, которые не имеют физической основы, но представляют ценность, базирующуюся на правах и привилегиях собственников. Стоимость нематериальных активов устанавливается индивидуально в момент их приобретения. К нематериальным активам относятся цена фирменной марки, стоимость патентов, авторских прав, прав на «ноу-хау». |
| Капитальные вложения | Затраты, связанные со строительством, приобретением основных средств, а также приобретением нематериальных активов. Эти активы учитываются как капитальные вложения до момента ввода в эксплуатацию. |
| Доходные вложения в материальные ценности | Вложения предприятий в финансовую аренду, представляющую собой новые объекты основных средств исключительно для сдачи их в аренду заранее известному арендатору с рассрочкой в оплате по договорным промежуточным платежам. |
| Финансовые вложения | Инвестиции предприятия, связанные с приобретением акций и других ценных бумаг с вложением в уставные капиталы других предприятий, с целью получения доходов на срок более года. |

Внеоборотные активы являются тем средством, который дает возможность предприятию вести бизнес, совершая многочисленное использование оборотных активов.

Оборотные активы - вложения финансовых ресурсов в объекты, использование которых осуществляется в рамках одного воспроизводственного цикла. Состав оборотных средств, представлен в таблице 2.

Таблица 2 – Состав оборотных средств

| Наименование | Характеристика |
|-------------------------------------|--|
| Материально-производственные запасы | Сырьё, материалы, топливо, и т.д. Они полностью потребляются в процессе одного производственного цикла, поэтому вся их стоимость сразу переносится на себестоимость изготавливаемой продукции. |
| Готовая продукция | На складе или отгруженная потребителю учитывается по фактической себестоимости, которая включает в себя затраты материальных и трудовых ресурсов, начисления к фонду оплаты труда на социальные затраты, на топливо и электроэнергию, управления предприятием, амортизацию оборудования. |
| Товары | На складе, в пути, в торговом зале. Товары, приобретённые для перепродажи, закупаются с целью последующей реализации по более высоким ценам, без дополнительной обработки. |
| Денежные средства | Финансовые ресурсы предприятия в банке, на расчётном и прочих счетах. Наличные деньги в кассе и в пути. |
| Краткосрочные финансовые вложения | Акции, облигации, векселя, чеки, находящиеся в распоряжении предприятия, финансирование деятельности сторонних предприятий. |
| Дебиторская задолженность | Задолженность юридических и физических лиц перед предприятием, например задолженность покупателей за отгруженные, но ещё неоплаченные товары, авансовые перечисления. |

Важно отметить, что использование собственных источников позволяет значительно снизить степень риска в сравнении с применением сторонних ресурсов.

1.2 Цели и задачи управления имуществом

Общая цель управления имуществом - добиться наиболее полного и эффективного функционирования имущественных комплексов на предприятии.

Основные требования, предъявляемые к имущественным комплексам на предприятиях:

- 1) рациональная сбалансированная структура;
- 2) высокая рентабельность при использовании;
- 3) достаточная устойчивость против производственных и других рисков;
- 4) оправданная капиталоемкость производственной мощности;
- 5) экономичность в содержании, использовании и утилизации;
- 6) гибкость и адаптируемость к изменению выпускаемых продуктов и выполняемых услуг.

Задачи управления имуществом:

1) формирование сбалансированной структуры имущественных комплексов, при которой достигается равномерное использование (равномерная загрузка) объектов имущества. Любой операционный имущественный комплекс должен содержать в достаточном количестве и в определенных пропорциях производственные и вспомогательные площади, оборудование и машины разного назначения. Причем производительности (пропускные способности) отдельных объектов имущества должны быть согласованы между собой.

2) обеспечение высокой рентабельности (доходности) при использовании объектов имущества, т.е. стремление максимизировать рентабельность основных фондов и активов в целом. Это достигается за счет как лучшей организации производства, когда оборотные средства потребляются с минимальными отходами, а основные фонды используются с высокой нагрузкой, так и за счет применения имущественных объектов для производства наиболее выгодной продукции или выполнения выгодных услуг.

3) обеспечение устойчивости в использовании объектов имущества, их защищенности от возможных рисков. С этой целью разрабатываются и применяются нормы оптимального потребления ресурсов, предельно допустимой загрузки объектов, различные формы и методы страхования имущества.

4) обеспечение оправданной капиталоемкости производственной мощности. Другими словами, рост производственной мощности должен опережать рост стоимости основных фондов. Это достигается применением высокопроизводительной и надежной техники, а также организацией ее эффективной эксплуатации.

5) снижение затрат на содержание и эксплуатацию объектов движимого и недвижимого имущества. Пути решения данной задачи: систематический контроль за состоянием имущества, регулярный уход и полное его техническое обслуживание, применение прогрессивных методов ремонта и др.

б) обеспечение высокой гибкости объектов в отношении изменения ассортимента продукции. Это достигается, например, при формировании и обновлении парка оборудования внедрением универсальных и быстроперенастраиваемых станков.

Стратегии управления имуществом:

1) Стратегия пассивного сохранения (выживания) предприятие в сфере управления имуществом руководствуется принципом минимализма;

2) Стратегия активного сохранения;

3) Стратегия сохранения с элементами развития;

4) Стратегия развития и роста;

5) Антикризисная реструктуризация, преобразование

При стратегии пассивного сохранения:

- объем производства сокращается и доводится до минимально необходимого уровня;

- максимально уменьшается расход ресурсов;

- ассортимент и технологии примитивизируются;

- сокращается численность персонала с поддержанием заработной платы на минимально допустимом уровне;

- предпринимаются попытки отсрочить платежи, реструктуризировать долги и развязать взаимные неплатежи.

При стратегии активного сохранения:

- частично обновляется ассортимент продукции, ведется поиск и занятие новых рыночных ниш;

- развивается система маркетинга и рекламы;

- проводится частичная реорганизация в системе управления предприятием;

- вносятся усовершенствования в технологии производства и управления;

- принимаются меры по сокращению кредиторской и дебиторской задолженности;

- принимаются меры по активизации инвестиционной деятельности;

- налаживается система среднесрочного планирования.

- с увеличением объемов производства увеличивается загрузка оборудования и производственных площадей;

- при ограниченности инвестиций износ основных фондов преодолевается ремонтом и модернизацией имеющегося оборудования;

- в связи с освоением новой продукции перераспределяется использование имеющихся мощностей;

- выявляются лишние основные фонды и предпринимаются меры по их реализации.

При стратегии сохранения с элементами развития:

- расширяется производство новой продукции, пользующейся спросом, и сворачивается производство низкорентабельной продукции;

- достигаются общая платежеспособность и рентабельность;

- проводится инвестиционная реструктуризация предприятия.

Три типа стратегии возможного роста компаний:

- Диверсифицированный. Имеет место тогда, когда предприятие переходит к освоению ранее не свойственной ему продукции и занимает новые ниши на рынке. Естественно, такой рост требует серьезных изменений в производственно-технической базе, т.е. в составе и структуре операционных имущественных комплексов.

- Интегрированный. Упор делается на расширение предприятия за счет добавления новых структур (присоединения, слияния" объединения) в виде обратной или вертикальной интеграции.

- Концентрированный. Принимаются меры по увеличению спроса на выпускаемые товары и по расширению производственных "мощностей, при этом ассортимент продукции практически не меняется.

Признаки управления имуществом:

- часть основных фондов консервируется, остальные эксплуатируются в одну смену в режиме жесткой экономии по расходу электроэнергии, топлива и вспомогательных материалов;

- проводятся мероприятия по обеспечению сохранности неработающих основных фондов, особенно коммуникаций, машин и оборудования;

- часть высвободившихся помещений сдается в аренду;

- иногда организуют переоценку основных фондов, добиваясь от оценщиков максимальной «уценки» этих фондов, тем самым удается сократить амортизационные отчисления и платежи по налогу на имущество;

- принимаются меры по увеличению оборачиваемости оборотных средств: сокращают запасы до минимального уровня, избавляются от «неликвидов» на складах, изыскивают пути сокращения дебиторской задолженности;

- инвестиционная деятельность практически не ведется из-за отсутствия средств;

- возможен раздел имущества при реорганизации предприятия.

1.3. Методы оценки эффективности, использования имущества предприятия

Эффективно использовать имеющийся в распоряжении имущественный комплекс - означает умение управлять им. В современном экономическом словаре управления - это «сознательное целенаправленное воздействие со

стороны субъектов, руководящих органов на людей и экономические объекты, осуществляемое с целью направить их действия и получить желаемые результаты».

Интересы предприятия являются основным из факторов эффективного управления имуществом. Интересы предприятия существенно различаются, но могут быть объединены в следующие варианты:

- получение в течении заданного периода максимально высоких доходов от эксплуатации объекта с последующей перепродажей его по максимально высокой цене;

- получение максимального дохода от перепродажи объекта.

Для того, чтобы определить, используется ли эффективно имеющееся в распоряжении предприятия имущество и какой из вариантов наиболее эффективен для него, необходимо определить критерии, по которым будет оцениваться эффективность управления капиталом.

Эффективность использования имущества оказывает влияние на несколько главных показателей производства:

Объем производства и продаж:

$$ОП = (УПЗ + П) / (Цед - Пред) \quad (1)$$

Здесь ОП – объем продаж, УПЗ – сумма условно-постоянных затрат, П – прибыль, Ц — цена за единицу товара, Пред – переменные расходы каждой единицы товара.

Себестоимость единицы продукции:

$$С = М + А + ЗП \quad (2)$$

С - себестоимость продукции, М- материальные затраты, А- амортизация, ЗП- заработная плата.

Рентабельность:

$$Р = П / х * 100\% \quad (3)$$

Здесь Р— показатель рентабельности; П — сумма прибыли; х — показатель, для которого необходимо рассчитать рентабельность. Показатель

рентабельности выражается в процентах, поэтому результат от частного умножается на 100%.

Коэффициент обновляемости:

$$K_{\text{оос}} = \frac{\text{Стоимость новых основных средств}}{\text{Стоимость основных средств на конец года}} \quad (4)$$

Прибыль:

$$\text{Побщ} = \text{Пвал} + \text{Пинв} + \text{Пфин} \quad (5)$$

Здесь Побщ – общая прибыль, Пвал – валовая прибыль, Пинв – прибыль от осуществления инвестиционной деятельности, Пфин – прибыль от финансовых операций.

Фондоотдача:

$$K_{\text{ф}} = \frac{\text{Вп}}{\text{ОСнг}} \quad (6)$$

Где $K_{\text{ф}}$ – коэффициент фондоотдачи (руб.), ОСнг – основные средства на начало года (среднегодовая стоимость в рублях), Вп – выручка от продаж (руб.).

Фондоемкость:

$$K_{\text{ф}} = \frac{\text{ОСнг}}{\text{Вп}} \quad (7)$$

Где $K_{\text{ф}}$ – коэффициент фондоемкости (руб.), ОСнг – основные средства на начало года (среднегодовая стоимость в рублях), Вп – выручка от продаж (руб.).

Для расчета оценки эффективности управления, используем следующие критерии: Показатели рентабельности - которые характеризуют общую эффективность хозяйственной деятельности.

1.1 рентабельность всего капитала предприятия (ROA) показывает, сколько чистой прибыли без учета стоимости заемного капитала приходится на рубль вложенных в предприятие средств, рассчитывается как: имущество предприятие эффективность производственный

$$\text{ROA} = \left(\frac{\text{ЧП}}{\text{А}_{\text{ср}}} \right) * 100\% \quad (8)$$

где ЧП - чистая прибыль; $\text{А}_{\text{ср}}$ - средняя величина активов.

1.2 рентабельность реализованной продукции (R_p) - соотношение между доходами от реализации продукции и затратами на производство и продажу продукции, рассчитывается как:

$$R_p = (P_p / Z) * 100\% \quad (9)$$

где P_p - прибыль от реализованной продукции; Z - себестоимость реализованной продукции.

1.3 рентабельность продаж (R_{Π}) показывает, какую сумму прибыли получает предприятие с каждого рубля проданной продукции и рассчитывается как:

$$R_{\Pi} = (P_p / V) * 100\% \quad (10)$$

где P_p - прибыль от реализованной продукции; V - выручка от продаж.

1.4 Отражение имущества предприятия в отчетности

Расположение статей актива баланса не случайно. Виды и состав имущества компании распределены в порядке увеличения его ликвидности. Наименее ликвидным имуществом являются внеоборотные активы (нематериальные активы, основные средства и т.д.). То есть, такое имущество не так быстро можно продать (обратить в денежные средства). Далее идут группировка имущества в разделе оборотных активов. В данном разделе наименее ликвидным оборотным имуществом являются запасы, а наиболее ликвидным – денежные средства.

Группировка имущества, таким образом, позволяет провести анализ ликвидности баланса и определить финансовую устойчивость организации. Нормативно-правовые акты регулирующие вопросы имущества организации.

Вопросы бухгалтерского учета имущества организации регулируют следующие НПА:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ);
- Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ);
- закон «О бухучете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;

- Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (приказ Минфина от 29.07.1998 № 34н);

- Положения по бухгалтерскому учёту (ПБУ) 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» (приказ Минфина от 06.07.1999 № 43н);

- ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» (приказ Минфина от 06.10.2008 № 106н). [14,с 204]

Кроме того, для каждого вида имущества организации есть отдельные регулирующие Нормативно-правовые акты (НПА). НПА представлены в таблице 3.

Таблица 3 – НПА

| Тип имущества | Что относится | НПА |
|-------------------------------------|---|---|
| Основные средства | Недвижимость, оборудование, транспорт . | ПБУ 6/01 «Учет ОС» (приказ Минфина от 30.03.2001 26н);Методические указания по бухучету ОС(приказ Минфина России от 13.10.2003 № 91н). |
| Нематериальные активы | Объекты, которые нельзя пощупать, но они используются больше одного года и приносят компании прибыль: компьютерные программы, товарные знаки, изобретения | ПБУ 14/2007 «Учет НМА»(приказ Минфина от 27.12.2007 № 153н). |
| Денежные средства | Наличные и безналичные деньги компании в рублях и иностранной валюте. | Закон «О применении ККТ при осуществлении наличных денежных расчетов и (или) расчетов с использованием пластиковых карт» от 22.05.2003 № 54-ФЗ; ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (приказ Минфина от 27.11.2006 № 154н). |
| Финансовые вложения | Ценные бумаги, участие в уставном капитале других компаний | ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» (приказ Минфина от 10.12.2002 № 126н). |
| Материально-производственные запасы | Сырье, товары, готовая продукция, животные для откорма. | ПБУ 5/01 «Учет Материально-производственные запасы (МЗП)» (приказ Минфина от 09.06.2001 № 44н); Методические указания по бухгалтерскому учету МПЗ (приказ Минфина от 28.12.2001 № 119н). |
| Дебиторская задолженность | Деньги, которые должны фирме ее контрагенты | ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений» (приказ Минфина от 06.10.2008 № 106н). |

Бухгалтерский баланс - это документ, в котором отражаются основные и оборотные средства предприятия, собственные и заемные источники их формирования, структура которых представлена на определенные отчетные даты в денежной оценке. Баланс является главной частью отчетности, его анализ позволяет контролировать состояние дел, совершенствовать управление предприятием. В бухгалтерском учете баланс рассматривается как способ обобщения и группировки хозяйственных средств предприятия по их составу, размещению, источникам формирования, необходимым для обеспечения непрерывной работы организации.

Основой построения баланса является классификация хозяйственных средств предприятия, которые представлены по двум направлениям:

- по составу и размещению средств - актив баланса;
- по источникам их формирования и целевому назначению - пассив баланса.

В балансе используется принцип группировки операций по экономически однородным признакам. Активы представлены в балансе как стоимость имущества и долговых прав в распоряжении предприятия на отчетную дату. Погашение пассивов, принимаемых как обязательства предприятия по займам и кредиторской задолженности, приводит к уменьшению стоимости имущества или поступающих доходов. Превышение активов над пассивами равняется наличию источников собственных средств предприятия /включая его прибыль/, которые отражаются в пассиве отчетного баланса.

“Баланс” в переводе с латинского языка означает “двухчашечные весы” и употребляется как символ равенства, поэтому в нем должно присутствовать обязательное равенство итогов: сумма всех статей актива должна быть равна сумме всех статей пассива.

По своему строению баланс представляет собой двустороннюю таблицу. Актив баланса года состоит из двух разделов:

I. Внеоборотные активы

II. Оборотные активы.

Пассив баланса года включает в себя три раздела:

III. Капитал и резервы.

IV. Долгосрочные обязательства.

V. Краткосрочные обязательства.

В пассиве баланса отражается структура ресурсов по источникам их образования. Пассивы показывают, сколько денег было получено предприятием, активы - как предприятие использовало полученные средства, во что оно их вложило.

По каждому разделу актива и пассива баланса подсчитываются итоги. Сумма итогов разделов записывается в последней строке "Баланс" и называется валютой баланса. В графе 3 баланса показывают данные на начало года (вступительный баланс), которые должны соответствовать данным графы 4 бухгалтерского баланса за предыдущий период, с учетом произведенной реорганизации, или изменений в учетной политике предприятия. [6, с 147]

Отчет о финансовых результатах содержит в своих разделах сведения за отчетный и предыдущий периоды:

- о прибыли (убытках) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (из выручки нетто вычитают себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы и управленческие расходы, если они по учетной политике выделяются из производственной себестоимости и списываются на счета реализаций);

- об прочих доходах и расходах выделением процентов к получению и уплате (сумм процентов по ценным бумагам и сумм, причитающихся от банков за пользование ими остатками средств на счетах организации), доходах от участия в других организациях;

- об отложенных налоговых активах, отложенных налоговых обязательствах, текущем налоге на прибыль и чистой прибыли (убытке) отчетного периода.

«Приложение к бухгалтерскому балансу» состоит из десяти разделов.

- В разделе «Нематериальные активы» указывают наличие на начало отчетного года, движение (поступление и выбытие) и наличие на конец отчетного периода отдельных видов нематериальных активов, а также сумму амортизации нематериальных активов.

- В разделе «Основные средства» отражают данные о наличии на начало отчетного периода по отдельным видам основных средств, начисленной амортизации по основным средствам всего и по основным видам, переданным в аренду, основным средствам, переведенным на консервацию и полученным в аренду, объектам, принятым в эксплуатацию, но находящимся в процессе государственной регистрации.

- В разделах «Доходные вложения в материальные ценности», «Расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы» и «Расходы на освоение природных ресурсов» содержатся сведения о наличии на начало отчетного года и конец отчетного периода, поступлении и выбытии.

- В разделе «Финансовые вложения» отражаются данные о различных видах долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений на начало отчетного года и конец отчетного периода (вкладах в уставные капиталы других организаций, ценных бумагах, предоставленных займах, депозитных вкладах, прочих финансовых вложениях).

- В разделе «Дебиторская и кредиторская задолженность» указываются сведения об основных видах краткосрочной и долгосрочной, дебиторской и кредиторской задолженности на начало отчетного года и конец отчетного периода, а в разделе «Расходы по обычным видам деятельности (по элементам затрат)» - данные о затратах по элементам за отчетный и предыдущий годы.

- В разделе «Обеспечения» указываются полученные и выданные обеспечения, данные об имуществе, находящемся в залоге и переданном в залог на начало года и на конец отчетного периода.

- В разделе «Государственная помощь» содержатся данные за отчетный период и аналогичный период прошлого года о полученных бюджетных

средствах и бюджетных кредитах, полученных и возвращенных на начало отчетного года и конец отчетного периода.

1.5. Оценка стоимости имущества предприятия

Оценка – это методически обоснованное мнение эксперта о стоимости объекта недвижимости и процесс ее определения.

Стоимость не является характеристикой, которая сама по себе присуща недвижимости: наличие стоимости зависит от желания людей, необходимо наличие покупательной способности, полезности и относительной дефицитности.

Спрос — количество данного товара или услуг, находящее на рынке платежеспособных покупателей.

Полезность — способность имущества удовлетворять некоторые потребности человека.

Дефицитность — ограниченность предложения.

Возможность отчуждаемости объектов – это возможность передачи имущественных прав, что позволяет недвижимости переходить из рук в руки (от продавца к покупателю), т. е. быть товаром.

В рыночных условиях выделяют различные виды стоимости недвижимости:

- рыночная – это наиболее вероятная цена продажи объекта на конкурентном и открытом рынке при осознанных и рациональных действиях в своих интересах покупателя и продавца, которые хорошо информированы и не испытывают давления чрезвычайных обстоятельств;

- потребительская (в использовании) – это стоимость недвижимости для специфического потребителя, максимальная сумма, которую можно получить от продолжения владения и последующей продажи имущества;

- инвестиционная – это стоимость оцениваемого объекта для специфического инвестора; прирост рыночной стоимости объекта недвижимости в результате инвестирования;

- страховая – рыночная стоимость объекта, определяемая для целей страхования; обычно это стоимость замещения или восстановительная стоимость;

- замещения – это стоимость нового объекта недвижимости с идентичными функциональными свойствами, но с использованием современных материалов, конструкция и оборудования;

- восстановительная – это стоимость воспроизводства объекта недвижимости, т.е. сумма издержек на строительство точной копии оцениваемого объекта;

- залоговая – рассчитывается на основе рыночной стоимости для кредитования;

- ликвидационная – это стоимость при вынужденной продаже; она идентична рыночной стоимости, но ограничена сроками проведения оценки, маркетинговых исследований и продвижения на рынок, которые необходимы для получения наилучшей цены.

Чем ближе полученное в процессе оценки значение стоимости объекта к истинному, тем меньше вероятность ошибки при принятии решений в области управления недвижимостью. Поэтому оценке должен предшествовать системный анализ параметров и характеристик объекта, а также факторов внешней среды.

Оценка недвижимого имущества

Недвижимость — одна из основных и масштабных составляющих национального богатства любой страны мира и имущества большинства населения. Одновременно недвижимость — основа для любой хозяйственной жизнедеятельности человечества: ни один экономический или социальный процесс не протекает без использования недвижимости, прежде всего земли как ее важнейшей составляющей. Тем важнее понимание природы недвижимости как экономического актива и законов ее эффективного использования. Недвижимое имущество как понятие, отражающее особый в

юридическом и экономическом отношении класс вещей, имеет длительную историю применения.

В повседневной жизни термин «недвижимость» кажется вполне понятным и само собою разумеющимся. Однако в действительности внешняя видимость не совпадает с юридической сущностью недвижимости, которая во многом определяется особенностями экономического развития страны, сложившимися историческими традициями и другими условиями.

Понятие недвижимости, как и любое другое понятие, состоит из трех необходимых элементов:

- наименование – знак (термин), закрепленный за объектом, в данном случае это «недвижимость»;
- содержание – совокупность отличительных признаков, ядром которых является сущностное свойство – неподвижность (для зданий и сооружений), неперемещаемость в пространстве (для зданий и сооружений), непотребляемость, долговечность, материальность, полезность и др.;
- объем – множество (класс) предметов, отображаемых в данной категории, – здания, сооружения и т.д.

Понятие недвижимости не сводится только к дефиниции, т.е. к краткому указанию одних существенных признаков, а является синтезом, суммой знаний о предмете. В России, как и в других странах мира, недвижимость определяют в основном через объем понятия – перечень предметов (вещей) и вещных прав, включаемых в него. В соответствии с ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся следующие материальные и нематериальные объекты (ст. 130, 132 ГК РФ в ред. от 03.06.2006).

Состав объектов недвижимого имущества:

Отдельные объекты:

1. Земельные участки.
2. Участки недр и фонды недр.
3. Все, что прочно связано с землей, в том числе:

- здания;
- сооружения;
- объекты незавершенного строительства.

4. Приравненные к недвижимости, подлежащие государственной регистрации:

- воздушные и морские суда;
- суда внутреннего плавания;
- космические объекты.

5. Иные предметы, наделенные статусом недвижимости по закону.

Сложные объекты – предприятие в целом как имущественный комплекс, включая:

- земельные участки;
- здания и сооружения;
- инвентарь и оборудование;
- сырье и продукцию;
- требования и долги;
- права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги;
- нематериальные активы;
- информацию;
- другие исключительные права.

В общем случае недвижимость – это земельные участки и все то, что с ними прочно связано, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Леса, многолетние насаждения и обособленные водные объекты с 2007 г. исключены из состава недвижимого имущества, что не соответствует мировой практике и природе этих объектов. В то же время российские законы включают в недвижимое имущество приравненные к нему вполне движимые вещи (воздушные и морские суда и др.) не по родовым или видовым признакам, что было бы вполне понятно, а по целесообразности распространения на них специального правового режима, установленного для

действительно недвижимых объектов, в состав которых пока не включены все виды дорог страны.

Определение сущности недвижимости только с материально-вещественной стороны имеет большое значение во многих отраслях знаний, но явно недостаточно и далеко не исчерпывает всей совокупности признаков, свойственных ее содержанию. В теории и практике следует различать понятие недвижимого имущества как материального (физического) объекта и как комплекса экономических, правовых и социальных отношений, обеспечивающих специальный порядок распоряжения им и особую устойчивость прав.

На рынке недвижимость выступает как товар в трех взаимосвязанных формах:

- физического объекта с определенными параметрами;
- определенной услуги, позволяющей использовать недвижимость для соответствующей цели;
- вещного права на недвижимое имущество.

Географическая концепция отражает физические (технические) характеристики недвижимости: конструкцию и материал строений, размеры, местоположение, климат, плодородие почв, улучшения, окружающую среду и другие параметры.

Экономическая концепция рассматривает недвижимость как эффективный материальный актив, объект инвестирования и надежный инструмент генерирования дохода. Основные экономические элементы недвижимого имущества – стоимость и цена – первично возникают из его полезности, способности удовлетворять различные потребности и интересы людей.

В юридическом смысле недвижимость – совокупность публичных и частных прав на нее, устанавливаемых государством с учетом отечественных особенностей и международных норм. Частные права могут быть неделимыми или частичными (совместное имущество) и разделенными на основе

физического горизонтального и вертикального разграничения имущества на подземные ресурсы, поверхность земельных участков, строения на них и воздушное пространство.

В России, как и в других промышленно развитых странах мира, законодательно гарантировано частным лицам право покупать, продавать, сдавать в аренду или передавать имущество либо права на владение и пользование им другим гражданам и предприятиям, т.е. свободно распоряжаться своей собственностью.

Управление коммерческой недвижимостью — это вид предпринимательской деятельности, направленный на рациональное использование имеющегося недвижимого имущества, приносящий собственнику этого имущества максимальную прибыль. Управление коммерческой недвижимостью предполагает осуществление комплекса операций по эксплуатации зданий и сооружений, определение условий сдачи площадей в аренду, сбор арендной платы и пр. в целях наиболее эффективного использования недвижимости в интересах собственника.

Основным объектом управления является объект недвижимости, под которым понимается юридически обособленная часть недвижимого имущества, состоящая из земельного участка (или его доли) и всех связанных с ним зданий и сооружений (или их частей). В качестве объекта управления могут выступать также имущественные комплексы, основу которых составляют объекты (группы объектов), объединенные единством территории, инженерной инфраструктурой, предназначением и взаимодополняющие друг друга таким образом, что могут рассматриваться как единый взаимосвязанный комплекс недвижимого имущества, управление которым как единым целым в наибольшей степени обеспечивает достижение целей собственника.

Управление недвижимостью осуществляется в трех направлениях:

- правовом — распределение и комбинирование прав на недвижимость;
- экономическом — управление доходами и затратами, формирующимися в процессе эксплуатации недвижимости;

- техническом — содержание объекта недвижимости в соответствии с его функциональным назначением.

Исходной точкой управления недвижимостью является определение целей и задач этого управления. Управление недвижимостью характеризуется многообразием форм и механизмов своего проявления в зависимости от характера собственности на объект недвижимости. В связи с этим цель управления недвижимостью представляет ожидаемый результат от владения, распоряжения и пользования имеющимся объектом недвижимости.

Этот ожидаемый результат дифференцируется в зависимости от типа объекта недвижимости, намерений собственника и этапа жизненного цикла объекта недвижимости. С точки зрения роли недвижимости в реализации интересов собственника вся нежилая недвижимость может быть разделена на два типа:

- недвижимость, занимаемая собственником и используемая им для реализации своих функций — административных, производственных, учебных, социальных, медицинских и прочих (операционная недвижимость);
- недвижимость, непосредственно собственником не используемая и предназначенная для сдачи в аренду (коммерческая недвижимость).

Соответственно цели управления недвижимостью бывают двух типов — операционные и коммерческие.

Цели управления операционной недвижимостью:

- обеспечение выполнения основной деятельности собственника;
- поддержание хорошего состояния объекта недвижимости;
- минимизация затрат на техническое обслуживание и эксплуатацию недвижимости;
- сохранение капитала;
- повышение престижа собственника в результате обладания соответствующим объектом недвижимости.

Основными целями управления коммерческой недвижимостью являются:

- получение максимального дохода с объекта;
- снижение эксплуатационных расходов;
- увеличение срока эксплуатации здания;
- привлечение арендаторов;
- возможность более выгодной реализации объекта;
- повышение стоимости недвижимости.

В соответствии с указанными целями управление недвижимостью должно обеспечить выполнение следующих задач:

- создание информационно-аналитической базы для принятия адекватных управленческих решений в сфере недвижимости;
- оптимизация распределения объектов недвижимости по типам использования (операционная, коммерческая недвижимость);
- формирование стратегии и программ управления недвижимостью;
- надлежащая техническая эксплуатация объектов недвижимости;
- обеспечение функционирования систем безопасности объектов недвижимости;
- продвижение объектов недвижимости на рынок;
- обеспечение гибкой системы обслуживания арендаторов;
- ведение мониторинга за состоянием объекта недвижимости с целью оперативного принятия управленческих решений;
- создание системы развития недвижимости;
- обеспечение системы инвестиций в недвижимость;
- минимизация затрат на содержание системы управления недвижимым имуществом. В соответствии с вышеперечисленными задачами общая система управления недвижимостью подразделяется на ряд взаимосвязанных подсистем. При этом подсистемы управления различаются по уровням, среди которых можно выделить:
- уровень управления отдельным объектом недвижимости;
- уровень управления взаимосвязанным комплексом объектов недвижимости;

- уровень управления портфелем недвижимости.

На каждом уровне системы управления приходится решать ряд дополнительных задач, возникающих в результате соединения отдельных объектов недвижимости. Кроме того, существуют определенные различия в перечне задач управления коммерческой и операционной недвижимостью. Наличие общих базовых целей подразумевает единство стоящих перед системой управления недвижимостью всех классов задач. Для решения поставленных задач в основу системы управления коммерческой недвижимостью должны быть положены следующие принципы.

1. Принцип целенаправленности управления. Для каждого объекта недвижимости (имущественного комплекса) собственником должна быть определена цель, которую он преследует и достижению которой служит объект. Цели должны иметь количественное выражение, позволяющее оценить степень их реалистичности и результаты деятельности по их достижению. На основании целей собственника, мониторинга рынка и анализа состояния объекта недвижимости (имущественного комплекса) применительно к каждому объекту управления должен разрабатываться перечень мероприятий, обеспечивающих максимальное достижение целей собственника (стратегии и программы управления объектом недвижимости).

Программы управления (бизнес-планы) каждым объектом недвижимости должны содержать экономически обоснованные показатели текущего и среднесрочного планирования, финансовых, экономических и иных результатов.

2. Принцип экономической обоснованности управленческих решений. Управленческие решения должны приниматься в соответствии с четко выверенными критериями, на основании достоверной всесторонней информации о состоянии объекта недвижимости, состоянии рынка недвижимости, тенденциях развития экономических явлений и процессов. Этот принцип предполагает проведение полной инвентаризации и учета объектов недвижимости, включающего систему технико-экономических и

финансовых показателей, отражающих состояние и основные тенденции в использовании недвижимого имущества.

3. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования. Следуя данному принципу управления объектом недвижимости должно обеспечиваться его наилучшее и наиболее эффективное использование, которое определяется как разумное и возможное использование, в наибольшей степени позволяющее достичь целей собственника. При этом следует принимать во внимание действующие нормативно-правовые и технические ограничения на то или иное функциональное использование объекта недвижимости, экономические и социальные результаты от различных вариантов использования объекта недвижимости.

Применительно к коммерческой недвижимости понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех юридически допустимых, физически осуществимых, финансово приемлемых и максимально продуктивных вариантов использования имеет своим результатом повышение рыночной стоимости объекта, сведение до минимума расходов и максимальное увеличение доходов собственника объекта при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска. На основе наилучшего и наиболее эффективного использования выбирается тот или иной вариант использования конкретного объекта недвижимости, который затем претворяется в жизнь в процессе управления им.

4. Принцип единства системы управления. Система управления недвижимостью должна строиться на основе неразрывного единства следующих взаимосвязанных элементов:

- цели собственника;
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости;
- назначение ответственных за управление конкретным объектом недвижимости лиц (управляющих) и системы их мотивации;

- контроль за объектами управления и деятельностью управляющих;
- предоставление отчетности о результатах управления;
- принятие управленческих решений на основании анализа результатов контроля и отчетности;
- ответственность за результаты управления;
- обеспечение регулярного поступления, обработки и анализа информации о работе управляющих и состоянии объектов управления.

5. Принцип комплексности управления. Управление недвижимостью предполагает принятие решений и их выполнение на всех стадиях ее жизненного цикла, направленных на достижение целей собственника. Процесс управления недвижимостью может быть полноценным только при соблюдении обязательного условия охвата всего жизненного цикла объекта.

В соответствии с тройственной сущностью недвижимости (как физического объекта, как объекта экономических отношений и как объекта правовых отношений) в течение всего срока жизни объекта параллельно выполняются три цикла: правовой, экономический и физический. Решения по физическому изменению объекта, изменению его правового статуса принимаются в тесной связи с изменением его экономических характеристик.

6. Принцип профессионализма управления. Управление недвижимостью должно осуществляться на профессиональной основе специализированными управляющими компаниями, обладающими необходимым опытом и кадрами, в соответствии с апробированными стандартами и методиками.

Профессиональный управляющий недвижимостью — это юридическое или физическое лицо, которое по договору с собственником объекта недвижимости и в его интересах в течение определенного срока от своего имени совершает юридические и фактические действия с этим объектом, если они не запрещены законом или договором доверительного управления.

Деятельность управляющей компании (УК) предполагает эффективное взаимодействие не только с собственником и пользователем недвижимости, но и с подрядными организациями, которые осуществляют уборку и ремонт

объектов недвижимости, поставляют электроэнергию, воду, тепло. В обязанности управляющего входит создание собственного коллектива работников, обслуживающих вверенный объект. Многогранность и сложность недвижимости, разнообразие возможностей ее рыночного обращения и видов использования обуславливают необходимость создания эффективной системы управления недвижимостью, которая:

- охватывает все этапы жизненного цикла;
- создает единую плановую систему целевых показателей результата и ликвидности для различных объектов недвижимости;
- обеспечивает эффективность управления всеми видами и формами использования недвижимости.

Основополагающий принцип управления недвижимостью – обеспечение четкой структурированности процесса управления, создание открытой, прозрачной системы взаимодействия. Задача управляющего – организовать такую систему контроля за всеми службами объекта, которая позволяет охватить все, что происходит на объекте, как самому управляющему, так и собственнику.

Работа с объектами коммерческой недвижимости представляет собой достаточно сложный процесс, где выделяются следующие функции.

1. Отношение с собственником объекта недвижимости. Деятельность управляющего в отношениях с собственником должна быть легитимна и прозрачна, а взаимоотношения между собственником и управляющим соответственно оформлены. Правоотношения между собственником и управляющим прописаны в ГК РФ.

2. Экспертиза (оценка потенциала) объекта, подготовка программы управления. Целью экспертизы является оценка потенциала объекта, а целью программы управления – описание способов достижения и удержания данного потенциала.

3. Формулирование стратегии и целей коммерческого использования объекта недвижимости. Обычно в качестве цели ставится рост доходов, уменьшение расходов и повышение ликвидности объекта недвижимости.

4. Разработка бюджета управления. Цель разработки бюджета – запланировать выполняемые показатели расходов и доходов на долгосрочный период. Для этого управляющий определяет источники доходов и расходов, анализирует денежные потоки и т.д.

5. Привлечение арендаторов и работа с ними. Цель данной функции — обеспечить эффективное управление помещениями объекта, недопущение простоя арендных площадей. Суть менеджмента «непрерывности» аренды заключается в оформлении договоров без разрыва сроков окончания аренды и начала нового срока сдачи площадей в аренду, что позволит избежать простоя. Специфика арендных услуг заключается в том, что «потребление» недвижимости происходит по месту ее создания и нахождения. Обслуживание арендаторов совершаются непосредственно на объектах. Кроме того, взаимодействие сторон не ограничивается моментом подписания контракта, а длится в течение всего срока аренды, который может составлять несколько лет. Таким образом, объект недвижимости становится «домом для бизнеса» арендатора. Это требует создания комфортных условий для его осуществления, а также благоприятной атмосферы сотрудничества и хороших отношений между персоналом арендатора и компании по управлению недвижимостью.

6. Организация безопасности объекта. Безопасность — важная задача управления объектом недвижимости. Важную роль здесь играет страхование как самого объекта, имущества, так и ответственности контрагентов перед третьими лицами за причинение вреда.

7. Анализ и мониторинг рынка. Цель анализа и мониторинга рынка состоит в получении информации, которая позволит определить собственное место объекта на рынке. Необходимо проведение систематического, регулярного, постоянного анализа и мониторинга рынка. Многие изменения

на рынке можно предугадать, владея достаточной, полной и актуальной информацией о его текущем состоянии.

8. Реклама и продвижение объекта недвижимости. Цель рекламы и продвижения — привлечение клиентов, создание имиджа объекта недвижимости, узнаваемости и позиционирования.

9. Финансовый менеджмент, анализ ситуации, планирование и отчетность. Цель финансового менеджмента — обеспечить собственника полной информацией о наличии и движении денежных средств. Обычно, приступая к работе, управляющий сталкивается с низким качеством финансового анализа, неэффективным документооборотом, нарушениями в бухгалтерском учете и т.д. На практике на первом этапе коммерческого использования объектов недвижимости весь доход должен инвестироваться в сами объекты, на втором — доходы могут быть распределены между собственником и инвестициями в объект недвижимости, и только на третьем этапе весь доход может поступать в распоряжение собственника.

10. Организация технического обслуживания и клиринга. Цель технического обслуживания – обеспечение функционирования объекта недвижимости. Для нормального содержания недвижимого имущества необходимо иметь четкое представление об условиях его технической эксплуатации: предельные значения нагрузок и их характер, разрешенные и запрещенные действия пользователя.

Специализированные организации могут выполнять отдельные виды работ и услуг: санитарную уборку помещений, вывоз мусора и твердых бытовых отходов, ремонт и т.д.

Оценка – это методически обоснованное мнение эксперта о стоимости объекта недвижимости и процесс ее определения.

Стоимость не является характеристикой, которая сама по себе присуща недвижимости: наличие стоимости зависит от желания людей, необходимо наличие покупательной способности, полезности и относительной дефицитности.

Спрос — количество данного товара или услуг, находящее на рынке платежеспособных покупателей.

Полезность — способность имущества удовлетворять некоторые потребности человека.

Дефицитность — ограниченность предложения.

Возможность отчуждаемости объектов — это возможность передачи имущественных прав, что позволяет недвижимости переходить из рук в руки (от продавца к покупателю), т. е. быть товаром.

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов. Рассмотрим основные из них.

1. Объективные факторы. Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

– макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т. д.);

– микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

2. Факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера:

- массированная реклама;
- инфляционные ожидания;
- симпатии;
- осведомленность и т. д.

в настоящем пособии не рассматриваются.

3. Физические факторы:

– местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;

– архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;

– состояние объекта недвижимости;

– наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);

– экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

4. Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

– количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;

– объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна во двор, плохая планировка, износ и т. п.);

– престижность района;

– экологическая обстановка в районе;

– транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;

– социальная однородность дома;

– характер сделки («прямая» или «встречная» продажа);

– юридическая «чистота» объекта.

Эти факторы будут рассмотрены в настоящем пособии чуть ниже, когда пойдет разговор, непосредственно, об оценке объектов недвижимости.

Известно, что главным критерием любой сделки является выгода для обеих сторон. Однако, каждый вкладывает в это понятие свой смысл. Для одного на первом месте стоят деньги. Такой продавец готов довольно долго ждать своего клиента, ни на рубль не снижая цену. Для другого важно как можно скорее получить свободные средства. В этом случае на первое место выходит быстрота сделки и действует принцип «время – деньги». Третьему подавай надежного покупателя, который может гарантировать строгое

соблюдение графика оплаты. Может быть, что во время переговоров будут меняться и приоритеты. Разумно выставляя приоритеты между объективными факторами и собственными мотивациями, покупатель и продавец в состоянии заключить взаимовыгодную сделку и не разочароваться впоследствии в ее итогах.

Институт профессиональной оценки в нашей стране начал развиваться в 1994–1995 года.

При выборе оценщика (индивидуального предпринимателя) заказчику следует учитывать следующие критерии:

- членство оценщика в профессиональной организации;
- наличие у оценщика образовательных сертификатов по оценке;
- желательно наличие квалификационных званий, подтвержденных квалификационными сертификатами профессиональной организации;
- профессиональный опыт оценщика;
- наличие у оценщика полиса о страховании профессиональной (гражданской) ответственности.

При выборе оценочной фирмы заказчику следует собрать информацию об опыте работы фирмы на рынке оценки (количество выполненных отчетов, сложность оцениваемых объектов), выяснить, являются ли сотрудники фирмы или сама фирма членами профессиональной организации, есть ли у фирмы полис о страховании профессиональной (гражданской) ответственности.

При определении стоимости бизнеса расчет происходит тремя подходами:

- доходный подход;
- затратный подход;
- сравнительный подход.

Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести.

Капитализация дохода - это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Базовая формула доходного подхода:

$$C = \frac{ЧД}{K} \quad \text{или} \quad V = \frac{I}{R},$$

где $C (V)$ - стоимость недвижимости;

$ЧД (I)$ - ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период;

$K (R)$ - норма дохода или прибыли - это коэффициент или ставка капитализации.

Коэффициент капитализации - норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Ставка капитализации - это отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу.

Ставка дисконтирования - норма сложного процента, которая применяется при пересчете в определенный момент времени стоимости денежных потоков, возникающих в результате использования имущества.

Сравнительный подход к оценке - это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Условия применения сравнительного подхода:

1. Объект не должен быть уникальным.
2. Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.
3. Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Сравнительный подход базируется на принципах:

- замещения;
- сбалансированности;

- спроса и предложения.

Этапы сравнительного подхода:

1 этап. Изучение рынка – проводится анализ состояния и тенденций рынка и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект; выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные сравнительно недавно.

2 этап. Сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки; сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом.

3 этап. Корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки.

4 этап. Установление стоимости объекта оценки путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях:

- сроке экспозиции. Срок экспозиции – время, которое объект находится на рынке;

- независимости субъектов сделки. Под независимостью подразумевается то, что сделки заключаются не по рыночной цене, если продавец и покупатель:

1) находятся в родственных отношениях;

2) являются представителями холдинга и независимой дочерней компании;

3) имеют иную взаимозависимость и взаимозаинтересованность;

4) сделки осуществляются с объектами, отягощенными залогом или иными обязательствами;

5) занимаются продажей объектов недвижимости умерших лиц и т.д.;

- инвестиционной мотивации, которая определяется:

1) аналогичными мотивами инвесторов;

2) аналогичным наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов;

3) степенью износа здания.

Основные критерии выбора объектов-аналогов:

1. Права собственности на недвижимость. Корректировка на права собственности представляет собой разницу между рыночной и договорной арендной платы, так как полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансированием.

2. Условия финансирования сделки. При нетипичных условиях финансирования сделки необходим тщательный анализ, в результате которого вносится поправка.

3. Условия продажи и время продажи.

4. Местоположение.

5. Физические характеристики.

Для определения итоговой стоимости оцениваемой недвижимости необходима корректировка сопоставимых продаж. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя. Наиболее важным является точное определение поправочных коэффициентов (см. рис. 2).

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные поправки:

а) абсолютные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная, если хуже;

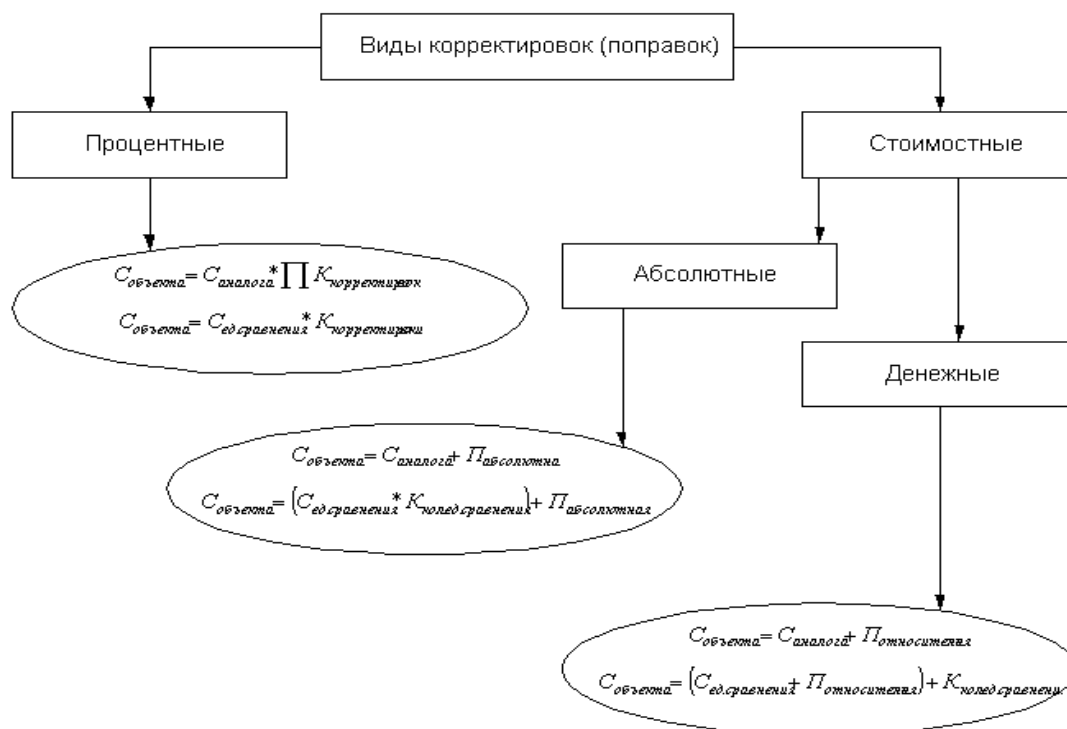


Рисунок 2 - Виды корректировок

б) денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оцениваются различия в характеристиках.

Кумулятивные процентные поправки определяются путем перемножения всех индивидуальных процентных поправок.

Поправка в форме общей группировки используется обычно на развитом рынке недвижимости, где имеется большое число продаж. Совокупная корректировка производится в рамках выделенной группы сопоставимых объектов.

Последовательность внесения поправок:

1. Поправка на условия финансирования.
2. Поправка на особые условия продаж.
3. Поправка на время продажи.
4. Поправка на местоположение.
5. Поправка на физические характеристики.

Преимущества сравнительного подхода:

1. В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей.
2. В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция.
3. Статически обоснован.
4. Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов.
5. Достаточно прост в применении и дает надежные результаты.

Недостатки сравнительного подхода:

1. Различия продаж.
2. Сложность сбора информации о практических ценах продаж.
3. Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки.
4. Зависимость от активности рынка.
5. Зависимость от стабильности рынка.
6. Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

Затратный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

Информация, необходимая для применения затратного подхода:

- уровень заработной платы;
- величина накладных расходов;
- затраты на оборудование;
- нормы прибыли строителей в данном регионе;
- рыночные цены на строительные материалы.

Преимущества затратного подхода:

1. При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным.

2. Данный подход является целесообразным или единственно возможным в следующих случаях:

- технико-экономический анализ стоимости нового строительства;
- обоснование необходимости обновления действующего объекта;
- оценка зданий специального назначения;
- при оценке объектов в «пассивных» секторах рынка;
- анализ эффективности использования земли;
- решение задач страхования объекта;
- решение задач налогообложения;
- при согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных другими методами.

Недостатки затратного подхода:

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
 2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.
 3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.
 4. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.
 5. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений.
 6. Отдельная оценка земельного участка от строений.
 7. Проблематичность оценки земельных участков в России.
- Этапы затратного подхода (см. рис. 3):

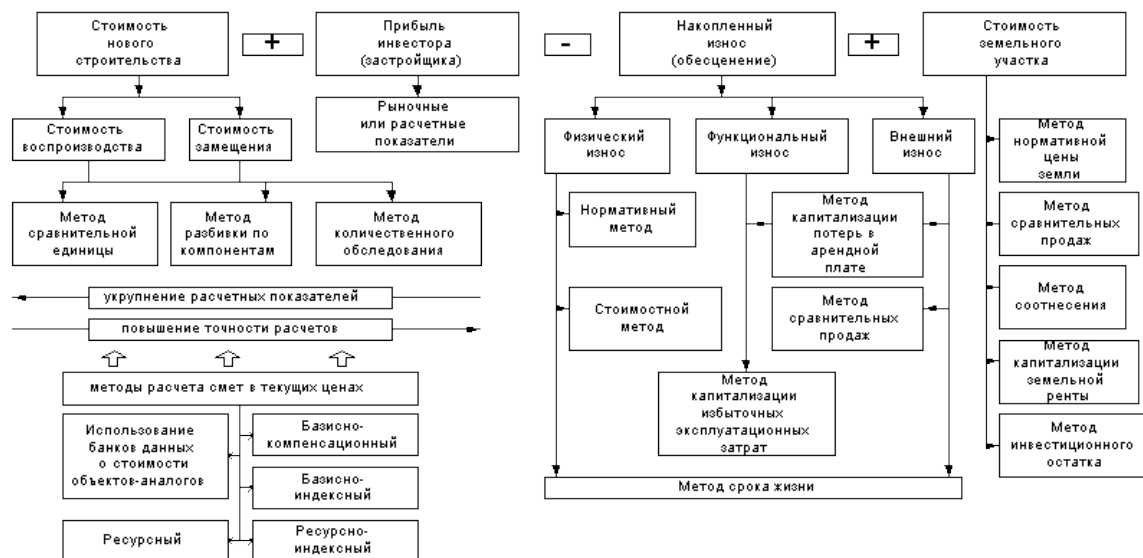


Рисунок 3 - Процедура оценки стоимости недвижимости затратным подходом

- Расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (C_3).

- Расчет стоимости замещения или восстановительной стоимости ($C_{св}$ или $C_{зам}$).

- Расчет накопленного износа (всех видов) ($C_{изн}$):

1) физический износ - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;

2) функциональный износ - износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;

3) внешний износ - износ в результате изменения внешних экономических факторов.

- Расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа: $C_{он} = C_{св} - C_{изн}$.

- Определение итоговой стоимости недвижимости: $C_{ит} = C_3 + C_{он}$.

Правильное составление оценочного заключения означает, что оценщик берет по одному методу из доходного, затратного и рыночного подходов и

рассчитывает величину стоимости с помощью этих методов. Это три разные величины, а заказчик требует одну величину. Поэтому три полученные величины нужно сложить, умножив на весовые коэффициенты (сумма весовых коэффициентов равна 1). Получится средневзвешенная величина стоимости, которая и будет фигурировать в отчете. Случайным образом веса присваивать нельзя, необходимо применить методики для их расчета.

Оценка движимого имущества

Движимое имущество на предприятии — это различное оборудование, машины, установки, аппараты, приборы, механизмы, инструменты, оснастка, транспортные средства, мебель, средства связи и т.д.

Объекты машин и оборудования характеризуются следующими отличительными чертами:

- не связаны жестко с землей;
- могут быть перемещены в другое место без причинения невосполнимого физического ущерба как самим себе, так и той недвижимости, к которой они были временно присоединены;
- могут быть как функционально самостоятельными, так и образовывать технологические комплексы.

В зависимости от целей и назначения оценки первичным объектом оценки могут быть выбраны:

- одна отдельно взятая машина или оборудование (типичный случай — определение страховой стоимости, купля-продажа, в т.ч. и в рамках исполнительного производства, передача в аренду);
- множество условно независимых друг от друга единиц машин и оборудования (типичный случай - переоценка основных фондов);
- производственно-технологические системы: комплекс машин и оборудования с учетом имеющихся производственно-технологических связей (типичный случай - при ликвидации предприятия, когда имущество распродается так, чтобы на его основе потенциальный покупатель мог организовать

производство, при оценке машин и оборудования как части оценки рыночной стоимости всех активов).

В первом случае оценка идет «россыпью», во втором - «поток», а в третьем имеет место системная оценка.

Идентификационные характеристики объекта следующие:

- А) наименование, модель (марка);
- Б) назначение и принцип действия;
- В) масса и габариты;
- Г) основные технические характеристики;
- Д) характеристика системы управления;
- Е) комплектация;
- Ж) год изготовления, и дата ввода в эксплуатацию;
- З) сведения об установке;
- И) сведения о ремонте;
- К) наименование и реквизиты изготовителя.

При оценке машин и оборудования важным является правильность выбора методов оценки. Эти методы опираются на подходы: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход: определение стоимости воспроизводства машин и оборудования исходя из затрат на его воспроизводство (стоимость восстановления или стоимость замещения).

Сравнительный подход: определение стоимости машин и оборудования исходя из рыночных данных по продажам сопоставимых объектов и его аналогов.

Доходный подход: состоит в определении текущей стоимости машин и оборудования как совокупности будущих доходов от его использования.

Методы затратного подхода при оценке стоимости движимого имущества обладают как достоинствами так и недостатками.

Достоинства

1. Универсальность методов, т.е. можно применять для разнообразных

видов оборудования, включая специальное и уникальное;

2. Возможность точнее учесть влияние износа (разные агрегаты изнашиваются в разной степени), делать детализированные оценки страховой стоимости и страхового возмещения (разные агрегаты имеют разную степень риска), получить оценки имущества, удобные при его разделе, благодаря расчету по отдельным единицам оборудования (и даже их агрегатам);

3. Используются данные из финансовых и учетных документов, поэтому результаты легко обосновать.

Недостатки:

1. Стоимость материалоемких и трудоемких в производстве объектов завышается, а конструктивно и технологически рациональных объектов занижается;

2. Расчеты излишне детализированы и потому трудоемки;

3. Затраты могут быть искажены специфическими особенностями предприятия-изготовителя, где собиралась информация, и отличаться от среднеотраслевых затрат.

Сравнительный (рыночный) подход применяется для машин и оборудования, которое имеет развитый вторичный рынок. Подход основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих "ценность" единицы оборудования в ее текущем состоянии.

Основной используемый принцип – сопоставление, которое должно производиться:

- с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке;
- с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога;
- с новым аналогичным оборудованием с внесением поправок на износ при отсутствии вторичного рынка.

Стоимость оцениваемого объекта определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам объектов, после внесения к

этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемыми и сравниваемыми объектами.

При установлении сходства машин и оборудования можно выделить три уровня:

- функциональное сходство (по области применения, назначению);
- конструктивное сходство (по конструктивной схеме, составу и компоновке элементов);
- параметрическое сходство (по значению параметров).

При полном достижении функционального, конструктивного и параметрического сходств принято говорить об идентичности объектов, а при приблизительном и частичном сходствах - об аналогичности.

Таким образом, в первом случае речь идет об идентичных объектах, а во втором - об аналогичных. Для определения того, какие объекты относятся к идентичным, а какие к аналогичным, необходимо остановиться на потребительских свойствах машин и оборудования и описывающих их показателях:

- функциональные показатели (производительность или мощность, грузоподъемность, тяговое усилие, размеры рабочего пространства, класс точности, степень автоматизации);
- эксплуатационные показатели (безотказность, долговечность, ремонтпригодность, сохраняемость);
- конструктивные показатели (масса, вес, состав основных конструктивных материалов);
- показатели экономичности эксплуатации машин, характеризующие расходы различных ресурсов при функционировании машин в единицу времени, на единицу продукции или работ;
- эстетические показатели;
- показатели эргономичности, характеризующие машину как элемент системы «человек-машина».

Информация о рыночной стоимости оцениваемых объектов может быть получена:

- в виде реальных цен известных сделок купли-продажи нового и подержанного оборудования;
- цены прейскурантов производителей и дилеров;
- цены предложений (оферт), полученные в результате письменных или устных запросов;
- индексы цен.

Минимальный объем сведений, который необходимо иметь о каждой цене следующий.

1. Время (месяц, год) действия зафиксированной цены.
2. Денежная единица, в которой выражена цена.
3. Характер цены по источнику происхождения. Цена может быть либо ценой предложения, либо ценой сделки.
4. Место продажи (регион).
5. Износ объекта в процентах или год выпуска.
6. Наличие или отсутствие НДС в цене.
7. Наличие в цене транспортных и прочих издержек продавца.

Полученные цены аналогов необходимо предварительно привести к одним условиям. Кроме того надо иметь в виду, что реальные цены по которым осуществляются конкретные сделки, могут быть скорректированы с помощью всевозможных наценок или скидок, через которые учитываются, например, гарантийные обязательства изготовителя, удовлетворение особых требований заказчика по исполнению, дополнительной комплектации и др. В ходе предварительного анализа цен стремятся очистить их от указанных нехарактерных искажений и выйти на так называемые базовые цены, которыми и оперируют в расчетах.

В основе доходного подхода к оценке машин и оборудования лежит методология оценки бизнеса.

Доходный подход объединяет методы дисконтированных денежных

потоков, прямой капитализации дохода и равно эффективного аналога. Применение доходного подхода требует прогноза будущих доходов за несколько лет работы предприятия. Напрямую применительно к машинам и оборудованию решить эту задачу затруднительно, поскольку доход создается всей производственной или коммерческой системой, всеми ее активами, к которым наряду с машинами и оборудованием относятся здания, сооружения, оборотные средства, нематериальные активы. Такая задача может решаться как для всего предприятия в целом, так и для отдельного цеха или производственного участка. Поэтому доходные методы базируются на поэтапном решении задачи. Вначале рассчитывают чистый доход от эксплуатации всей системы, а затем на его основе либо определяют стоимость всей системы, а из нее тем или иным способом выделяют стоимость машинного комплекса, либо вначале выделяют из суммы чистого дохода ту ее долю, которая непосредственно создается машинным комплексом. Затем по этой части дохода определяют стоимость самого машинного комплекса.

Применение доходных методов требует соблюдения принципа наиболее эффективного использования производственного объекта, в соответствии с которым стоимость машинного комплекса определяется для такого варианта эксплуатации, когда отдача от него максимальная. Только в этом случае и можно ожидать его наибольшей стоимости. Встречаются также и случаи, когда комплекс машин и оборудования наиболее эффективно эксплуатируется при условии дополнения его какими-либо устройствами или агрегатами. В этом случае оценку стоимости осуществляют с учетом этого дооснащения

Методики доходного подхода (методика капитализации и методика дисконтированных денежных потоков) реализуются: при оценке машин и оборудования в основном так же, как и при оценке недвижимости. Однако в оценке машин и оборудования данными методами есть свои особенности, главная из которых - необходимость вычисления доли чистого дохода, полученного за счет использования именно данной оцениваемой техники.

2. Задания для практических занятий

2.1 Понятие имущества предприятия

Подготовка докладов на одну из предложенных тем:

1. Особенности отдельных объектов имущества.
2. Особенность управления недвижимым имуществом
3. Особенность управления движимым имуществом
4. Имущество – объект гражданского права.
5. Ограничение по пользованию объектов недвижимости, сервитут.
6. Регистрация объектов недвижимого имущества.
7. Регистрация объектов движимого имущества (транспортных средств).
8. Характер воздействия рыночных условий и представлений пользователей на стоимость недвижимого имущества.
9. Характер воздействия рыночных условий и представлений пользователей на стоимость движимого имущества.
10. Нематериальные активы предприятия как особый вид имущества

2.2 Цели и задачи управления имуществом

Подготовка докладов на одну из предложенных тем:

1. Процесс управления имуществом предприятия.
2. Аренда, лизинг имущества.
3. Доверительное управление имуществом.
4. Виды рисков на рынке имущества.
5. Конкурентная среда рынка и ее влияние на рынок имущества (кроме рынка недвижимости).
6. Специфика спроса и предложения на рынке имущества (кроме рынка недвижимости).
7. Основные характеристики рынка имущества (кроме рынка недвижимости).

8. Особенности финансирования покупки и создания объектов имущества.
9. Факторы, влияющие на стоимость имущества (кроме объектов недвижимости).
10. Положение рынка недвижимости среди других рынков.
11. Недостатки рынка недвижимости, их влияние на процесс продаж.
12. Профессиональные участники рынка недвижимости как его обязательный элемент.
13. Основные факторы, влияющие на рынок недвижимости России в настоящее время;
14. Анализ и тенденция факторов, влияющих на предложение российского рынка недвижимости;
15. Анализ и тенденции факторов, влияющих на спрос российского рынка недвижимости;
16. Анализ структуры рынка жилой недвижимости г. Н.Новгорода
17. Анализ структуры рынка коммерческой недвижимости г. Н.Новгорода
18. Анализ факторов, влияющих на рынок недвижимости Нижнего Новгорода, анализ динамики рынка;
19. Анализ взаимосвязи рынка недвижимости и других рынков;
20. Анализ перспектив рынка (показатели и выводы) на основе анализа статистики и мнений экспертов.
21. Тенденция развития рынка недвижимости России и факторы, определяющие эти тенденции.
22. Анализ тенденций рынка аренды коммерческой недвижимости в Н. Новгороде
23. Анализ тенденций ипотечного кредитования в России.

Требования к докладам

Доклад - продукт самостоятельной работы обучаемого, представляющий собой публичное выступление по представлению полученных результатов

решения определенной учебно-практической, учебно-исследовательской или научной темы.

В докладе по выбранной теме должно быть представлено изучение мнения ряда авторов по рассматриваемому вопросу, проведено критическое осмысление материала, сделаны выводы и обобщения, а также предложено собственное мнение. В докладе необходимо четко обозначить информационные источники, на основании которых происходит составление доклада.

Доклад может быть представлен с использованием мультимедийных средств, время представления доклада 5-10 минут.

2.3. Методы оценки эффективности, использования имущества предприятия

На основании данных таблицы проведите анализ эффективности использования основных видов ресурсов и дайте оценку экономического эффекта от использования основных средств и оборотных активов. Определите показатели состояния основных фондов.

Сделайте вывод об эффективности использования персонала в динамике, и дайте оценку эффективности использования средств на оплату труда. Сделайте выводы о работе предприятия в целом.

Для решения задачи буквы *a* и *б* заменяются на цифры по номеру студента в списке группы.

Таблица 4 - Данные о составе ресурсов предприятия

| Показатели | На начало отчетного года | На конец отчетного года |
|---|--------------------------|-------------------------|
| 1. Стоимость основных фондов в первоначальной оценке, тыс. руб. | 411а _б | 54564 |
| 2. Стоимость основных фондов по остаточной стоимости, тыс. руб. | 33343 | 49769 |
| 3. Оборотные активы, тыс. руб. | 8612 | 12463 |
| 4. в том числе запасы сырья, материалов | 2771 | 6238 |
| 5. Численность персонала, чел. | 420 | 524 |
| 6. Средняя заработная плата, тыс. руб. | 1а,7 | 16,9 |

Таблица 5 - Основные показатели деятельности предприятия (тыс. руб.)

| Показатели | Предшествующий год | Отчетный год |
|---|--------------------|--------------|
| Выручка от реализации | 341аб | 541ба |
| Себестоимость проданных товаров, продукции, работ и услуг | 19800 | 43835 |
| Управленческие расходы | 5894 | 9366 |
| Прибыль от продаж | ? | ? |

Задача 2. Используя данные таблицы, проведите анализ эффективности оборачиваемости оборотных средств. Рассчитайте сумму высвобожденных или замороженных средств в обороте. Сделать вывод.

| Показатели | Базисный год | Отчетный год |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Выручка от продаж, тыс. руб. | 2510 | 3170 |
| Кол-во дней анализируемого периода | 180 | 180 |
| Товарные запасы, тыс. руб. | 720 | 980 |

Задача 3. В первом квартале анализируемого периода организация реализовала продукцию на 1250 млн. руб. Среднеквартальные остатки оборотных средств составляют 175 млн. руб.

Во втором квартале объем реализации продукции вырос на 10 %, а время одного оборота оборотных средств будет сокращено на 2 дня.

Необходимо определить скорость и время обращения в первом квартале, а так же скорость обращения оборотных средств и их абсолютную величину во втором квартале.

Задача 4. По данным таблицы рассчитать показатели эффективности использования основных фондов (фондоотдача, фондоемкость, фондовооруженность, фондорентабельность), абсолютные и относительные изменения имеющихся и рассчитанных величин. Сделать выводы.

| Показатели | Базисный период | Отчетный период |
|--|-----------------|-----------------|
| Товарооборот, тыс. руб. | 15000 | 17000 |
| Средняя численность продавцов, чел. | 120 | 118 |
| Средняя стоимость основных фондов, тыс. руб. | 40100 | 43500 |
| Прибыль, тыс. руб. | 6200 | 5470 |

Задача 5. По данным таблицы рассчитать показатели эффективности использования основных фондов, абсолютные и относительные изменения имеющихся и рассчитанных величин. Сделать выводы.

| Наименование показателя | Базисный период | Отчетный период | Абсол. изменение | Темп роста, % | Темп прироста, % |
|--|-----------------|-----------------|------------------|---------------|------------------|
| Выручка от продажи, тыс. руб. | 1438 | 1540 | | | |
| Среднегодовая стоимость основных фондов, тыс. руб. | 865 | 878 | | | |
| Среднесписочная численность персонала, чел. | 37 | 42 | | | |
| Фондоотдача | | | | | |
| Фондоёмкость | | | | | |

2.4 Отражение имущества предприятия в отчетности

На основании данных бухгалтерского баланса (приложение 1) оценить динамику и структуру:

1. Внеоборотных активов;
2. Оборотных активов;
3. Всех активов предприятия.

Для предоставления результатов заполнить ниже приведенную таблицу для каждого вида расчетов. Структуру имущества отобразить графически. Сделать вывод.

| Показатель | За предыдущий год | | За отчетный год | | Абсолютное изменение | | Темп прироста, % |
|------------|-------------------|---|-----------------|---|----------------------|---|------------------|
| | тыс. руб. | % | тыс. руб. | % | тыс. руб. | % | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Итого | | | | | | | |

2.5 Оценка стоимости имущества предприятия

Задания по оценке недвижимого имущества

Задача 1. Оцените стоимость нежилого помещения, по которому спрогнозированы денежные потоки (ЧОД) в тыс. рублей:

1-й год – 500; 2-й год - 1200; 3-й год – 1250; 4-й год – 1300.

В конце прогнозного периода (через 4 года) прогнозируется продажа объекта недвижимости за 4500 тыс. руб. Безрисковая ставка составляет 8%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за низкую ликвидность – 2,5%, премия за инвестиционный менеджмент – 1,5%.

Задача 2. Рассчитать стоимость офисного помещения, данные в таблице. Безрисковая ставка составляет 7,5%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за низкую ликвидность – 1,5%, премия за инвестиционный менеджмент – 2,5%. Через 3 года стоимость реверсии рассчитать методом капитализации дохода, если прогнозируется, что стоимость перепродажи будет составлять 100% от первоначальной стоимости недвижимости.

| | Вариант использования | Прогнозный период | | | Постпрогнозный период |
|----|--|-------------------|---------|---------|-----------------------|
| | | 1-й год | 2-й год | 3-й год | 4-й год |
| 1. | Площадь помещения, м ² | 500 | | | |
| 2. | Рыночная ставка аренды, тыс. руб./м ² в год | 25 | 26 | 26,5 | 27 |
| 3. | Потери от недоиспользования, % | 50 | 20 | 15 | 15 |
| 4. | Операционные расходы (без учета ремонта), руб./м ² в год | 2000 | 2050 | 2100 | 2200 |
| 5. | Расходы на ремонт, руб./м ² | 5000 | 0 | 0 | 0 |

Задача 3. Выявлены идентичные объекты недвижимости, которые отличаются по местоположению. Цена объекта в центре города – 155 000 руб./кв.м., цена объекта в спальном районе – 140 000 руб./кв.м., цена объекта в рядом с промышленной зоной - 120 000 руб./кв.м. Определите коэффициентные корректировки на местоположение для различных оценочных ситуаций и заполните таблицу корректировок.

Таблица корректировок на местоположение

| Объект оценки | Объект-аналог | | |
|-------------------|---------------|-------------------|------------|
| | В центре | В спальном районе | В промзоне |
| В центре | | | |
| В спальном районе | | | |
| В промзоне | | | |

Задача 4. По данным рынка недвижимости был выявлен среднегодовой прирост цен в размере 6% год в сегменте офисных помещений до 100 метров. Выявлены цены по сопоставимым объектам, по всем отличающимся характеристикам по аналогам и объекту оценки поправки внесены кроме поправки на время продажи. Рассчитать стоимость оцениваемого объекта недвижимости (дата проведения оценки – 10 апреля 2019) площадью 85 кв.м..

| Характеристики | Оцениваемый объект | Аналоги | | |
|--|--------------------|-------------|-------------|--------------|
| | | 1 | 2 | 3 |
| Первоначальная цена, тыс. руб./кв.м | | | | |
| Корректировка | | | | |
| Скорректированная цена, тыс. руб./кв.м | | | | |
| ... | ... | ... | ... | ... |
| Скорректированная цена, тыс. руб./кв.м | - | 155 | 147 | 140 |
| Время продажи | 10 апреля 2019 | Апрель 2019 | Январь 2019 | Октябрь 2018 |
| Корректировка на время продажи | - | | | |
| Скорректированная цена | - | | | |
| Средняя скорректированная цена по аналогам | | | | |
| Стоимость объекта оценки | | | | |

Задача 5. Определите стоимость объекта недвижимости (земельный участок и здание). Стоимость земельного участка равна 1 500 000 рублей. Суммарный накопленный износ здания составляет 20%. Строительный объем здания – 1700 куб.м.

| | |
|--|-------|
| Стоимость строительства 1 куб. м. на 01.01.05г., руб./куб.м. | 70000 |
| Коэффициент перехода из уровня цен 1.01.2005г. на дату проведения оценки | 2,67 |
| Прибыль предпринимателя | 25% |
| НДС | 18% |

Задачи по оценке движимого имущества

Задача 1. Определить физический износ машины, хронологический возраст T_{xp} - 2 года. Годовая норма амортизационных отчислений 14,3%.

Задача 2. Определить физический износ деревообрабатывающего станка, срок службы $T_{CC} = 12$ лет. Станок эксплуатировался с неполной нагрузкой 10 лет. Установлено, что станок может еще проработать 8 лет.

Задача 3. Определить физический износ машины для переработки пластмасс. Годовая норма амортизационных отчислений $A = 5,3\%$. Хронологический возраст машины 12 лет. На 4-ом году эксплуатации был заменен электродвигатель. Стоимость машины на дату оценки 18 тысяч рублей. Стоимость электродвигателя 1500 руб., что составляет 8,3% от стоимости всей машины. После 9 лет эксплуатации машина подверглась капитальному ремонту и 35% ее деталей и узлов были заменены на новые.

Задача 4. Определить коэффициент физические износа токарно-винторезного станка, если показатели работы приведены в следующей таблице:

| Показатели работы станка | Начало эксплуатации | Момент оценки |
|-------------------------------|---------------------------|---------------|
| Среднемесячная выручка, руб. | 258 000 | 235 000 |
| Среднемесячные издержки, руб. | 153 000 | 156 000 |
| Среднемесячная прибыль, руб. | 105 000 | 79 000 |
| Снижение прибыли, руб. | 105 000 – 79 000 = 25 000 | |

Задача 5. Определить стоимость воспроизводства ленточного конвейера. Длина $L = 30$ м, налог на прибыль $N_{пр} = 30\%$, коэффициент собственных затрат $K_{с.з.} = 0,4$ K_p – коэффициент рентабельности 0,15

| № п/п | Основные части конвейера | Количество единиц | Цена за единицу | Общая стоимость, руб. |
|-------|--------------------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------|
| 1 | Станина (швеллер № 10) длина 60 м | 600 кг | 6800 руб./т | 4100 руб. |
| 2 | Лента транспортер БК-НЛ-50 | 30 м ² | 440 руб./м ² | 13 200 руб. |
| 3 | Электродвигатель АИР112-МА N = 3 кВт | 1 шт | 2400 руб. | 2 400 руб. |
| 4 | Редуктор червячный РЧУ-100 | 1 шт | 4200 руб. | 4 200 руб. |
| 5 | Передний и задний приводы | 2 шт | 500 руб. | 1 000 руб. |
| 6 | Опорные ролики | 30 шт | 100 руб. | 3 000 руб. |

Задача 6. Стоимость специального станка составляет 3 423 руб. Определить себестоимость станка при следующих показателях: K_p (коэффициент рентабельности) – 20%, $H_{пр}$ (налог на прибыль) – 35%.

Задача 7. Определить рыночную стоимость деревообрабатывающего станка ЦБ-4. Станок смонтирован в 1996 г. $T_{хр}$ (хронологический возраст) – 4 года, $T_{сс}$ (срок службы) – 12 лет. Отпускная цена завода изготовителя на 01.01.2001 г. 210 600 руб.

Задача 8. Определить стоимость замещения плуга ПЛН-4-35 П. Ближайший аналог плуг ПЛН-5-35П. Стоимость составляет 37 900 руб.

| Наименование параметров | Объект оценки | Объект - аналог |
|--|---------------|-----------------|
| Наибольшее удельное сопротивление, МПа (кг/см ³) | 0,09/0,9 | 0,09/0,9 |
| Глубина пахоты, см | 20-27 | 20-27 |
| Скорость движения, км/ч | 6-8 | 6-8 |
| Производительность, га/ч | 1,1 | 1,35 |

2.6 Комплексная задача для оценки стоимости недвижимого имущества

В случае если это предусмотрено учебным планом, то данная задача может использоваться в качестве контрольной работы для студентов заочной формы обучения по дисциплинам «Управление имуществом», «Экономика недвижимости», «Оценка недвижимости».

Задания для выполнения расчетной части работы (комплексной расчетной задачи)

Определить стоимость объекта недвижимости, находящегося на балансе организации. Определить стоимость объекта недвижимости (исходные данные для определения стоимости приведены в таблице б) – административного одноэтажного здания 1971 года постройки, площадью A кв.м., с высотой потолков B м, группа капитальности Γ , имеющего парковку для автомобилей сотрудников и благоустроенную территорию и расположенного в D районе города Нижнего Новгорода.

Таблица 6 – Исходные данные для оценки стоимости объекта недвижимости

| № варианта | Площадь здания, м ² | Площадь земельного участка, м ² | Высота потолков, м | Группа капитальности | Месторасположение объекта недвижимости | Доля прибыли предпринимателя |
|------------|--------------------------------|--|--------------------|----------------------|--|------------------------------|
| | А | Б | В | Г | Д | Ж |
| 1 | 280 | 400 | 2,5 | I | Моск | 10 |
| 2 | 285 | 405 | 2,6 | II | Сорм | 12 |
| 3 | 290 | 410 | 2,7 | III | Канав | 14 |
| 4 | 295 | 415 | 2,8 | I | Нижег | 16 |
| 5 | 300 | 420 | 2,9 | II | Совет | 18 |
| 6 | 305 | 425 | 3 | III | Приок | 20 |
| 7 | 310 | 430 | 3,1 | I | Ленин | 22 |
| 8 | 315 | 435 | 3,2 | II | Автозав | 24 |
| 9 | 320 | 440 | 3,3 | III | Моск | 26 |
| 10 | 325 | 445 | 3,4 | I | Сорм | 28 |
| 11 | 330 | 450 | 3,5 | II | Канав | 30 |
| 12 | 335 | 455 | 2,5 | III | Нижег | 10 |
| 13 | 340 | 460 | 2,6 | I | Совет | 12 |
| 14 | 345 | 465 | 2,7 | II | Приок | 14 |
| 15 | 350 | 470 | 2,8 | III | Ленин | 16 |
| 16 | 355 | 475 | 2,9 | I | Автозав | 18 |
| 17 | 360 | 480 | 3 | II | Моск | 20 |
| 18 | 365 | 485 | 3,1 | III | Сорм | 22 |
| 19 | 370 | 490 | 3,2 | I | Канав | 24 |
| 20 | 375 | 495 | 3,3 | II | Нижег | 26 |
| 21 | 380 | 500 | 3,4 | III | Совет | 28 |
| 22 | 385 | 505 | 3,5 | I | Приок | 30 |
| 23 | 390 | 510 | 2,5 | II | Ленин | 10 |
| 24 | 400 | 520 | 2,6 | III | Автозав | 12 |
| 25 | 415 | 535 | 2,7 | I | Моск | 14 |
| 26 | 420 | 540 | 2,8 | II | Сорм | 16 |
| 27 | 425 | 545 | 2,9 | III | Канав | 18 |
| 28 | 430 | 550 | 3 | I | Нижег | 20 |
| 29 | 435 | 555 | 3,1 | II | Совет | 22 |
| 30 | 440 | 560 | 3,2 | III | Приок | 24 |
| 31 | 445 | 565 | 3,3 | I | Ленин | 26 |
| 32 | 450 | 570 | 3,4 | II | Автозав | 28 |
| 33 | 455 | 575 | 3,5 | III | Моск | 30 |
| 34 | 460 | 580 | 2,5 | I | Сорм | 10 |
| 35 | 465 | 585 | 2,6 | II | Канав | 12 |
| 36 | 470 | 590 | 2,7 | III | Нижег | 14 |
| 37 | 475 | 595 | 2,8 | I | Совет | 16 |
| 38 | 480 | 600 | 2,9 | II | Приок | 18 |
| 39 | 485 | 605 | 3 | III | Ленин | 20 |
| 40 | 490 | 610 | 3,1 | I | Автозав | 22 |

Основные технические характеристики объекта недвижимости для определения его восстановительной стоимости и износа приведены в таблице 7. Корректировочные коэффициенты при определении стоимости объекта недвижимости приведены в таблице 8.

Таблица 7 – Технические характеристики объекта недвижимости

| № п/п | Наименование конструктивного элемента | Описание конструктивного элемента | Техническое состояние |
|-------|---|--|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Фундамент | Ленточный из сборных железобетонных блоков | Трещины, следы увлажнения цоколя и стен |
| 2 | Стены | Кирпичные | |
| 3 | Перекрытия | Из сборных железобетонных плит | Трещины в плитах |
| 4 | Кровля | Шифер | Наблюдается повреждение ржавчиной |
| 5 | Полы | Цементные | Стирание бетонной поверхности в ходовых местах; выбоины. |
| 6 | Проемы | Оконные – по 2 глухих переплета, дверные – простые | Мелкие трещины в местах сопряжения оконных коробок со стенами, истертость или щели в притворах. |
| 7 | Отделочные работы | Окраска | Незначительное потемнение окрасочного слоя, в отдельных местах повреждение |
| 8 | Внутренние сантехнические и электротехнические работы | Отопление, водопровод, электроосвещение | Следы протечки кранов |
| 9 | Разные работы | - | - |

Таблица 8 – Корректировочные коэффициенты при определении стоимости объекта недвижимости

| № варианта | Корректировка на торг | Корректировка по разным параметрам | Корректировка на состояние | Действительный валовый доход, % | Расходы на управление, % | Кадастровая стоимость земли, тыс. руб. | Расходы на замещение, % | Корректировка на этажность | Корректировка на расположение на «красной линии» |
|------------|-----------------------|------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------------|--|-------------------------|----------------------------|--|
| | А | Б | В | Г | Д | Ж | Е | И | К |
| 1 | 0,85 | 0,8 | 1250 | 95 | 15 | 510 | 5 | 0,9 | 1,17 |
| 2 | 0,86 | 1,25 | 1275 | 94 | 14 | 520 | 6 | 0,91 | 1,16 |
| 3 | 0,87 | 0,82 | 1300 | 93 | 13 | 530 | 7 | 0,92 | 1,15 |
| 4 | 0,88 | 1,23 | 1325 | 92 | 12 | 540 | 8 | 0,93 | 1,14 |
| 5 | 0,89 | 0,84 | 1350 | 91 | 11 | 550 | 9 | 0,94 | 1,13 |
| 6 | 0,9 | 1,21 | 1375 | 90 | 10 | 560 | 10 | 0,95 | 1,12 |
| 7 | 0,91 | 0,86 | 1400 | 89 | 9 | 570 | 9 | 0,96 | 1,11 |
| 8 | 0,92 | 1,19 | 1425 | 88 | 8 | 580 | 8 | 0,97 | 1,1 |
| 9 | 0,93 | 0,88 | 1450 | 87 | 9 | 590 | 7 | 0,98 | 1,09 |
| 10 | 0,94 | 1,17 | 1475 | 86 | 10 | 600 | 6 | 1,02 | 0,82 |
| 11 | 0,95 | 0,9 | 1500 | 85 | 11 | 610 | 5 | 1,03 | 0,83 |
| 12 | 0,96 | 1,15 | 1525 | 84 | 12 | 620 | 4 | 1,04 | 0,84 |
| 13 | 0,95 | 0,92 | 1550 | 83 | 13 | 630 | 3 | 1,05 | 0,85 |
| 14 | 0,94 | 1,13 | 1575 | 82 | 14 | 640 | 4 | 1,06 | 0,86 |
| 15 | 0,93 | 0,94 | 1600 | 81 | 15 | 650 | 5 | 1,07 | 0,87 |
| 16 | 0,92 | 1,11 | 1625 | 80 | 14 | 660 | 6 | 1,08 | 0,88 |
| 17 | 0,91 | 0,96 | 1650 | 79 | 13 | 670 | 7 | 1,09 | 0,89 |
| 18 | 0,9 | 1,09 | 1675 | 78 | 12 | 680 | 8 | 1,1 | 0,9 |
| 19 | 0,89 | 0,8 | 1700 | 77 | 11 | 690 | 9 | 0,9 | 0,91 |
| 20 | 0,88 | 1,25 | 1725 | 76 | 10 | 700 | 10 | 0,91 | 0,92 |
| 21 | 0,87 | 0,82 | 1750 | 75 | 9 | 710 | 9 | 0,92 | 0,93 |

Продолжение таблицы 8

| | | | | | | | | | |
|----|------|------|------|----|----|-----|----|------|------|
| 22 | 0,86 | 1,23 | 1775 | 74 | 8 | 720 | 8 | 0,93 | 0,94 |
| 23 | 0,85 | 0,84 | 1800 | 73 | 9 | 730 | 7 | 0,94 | 0,95 |
| 24 | 0,84 | 1,21 | 1825 | 72 | 10 | 740 | 6 | 0,95 | 0,96 |
| 25 | 0,85 | 0,86 | 1850 | 71 | 11 | 750 | 5 | 0,96 | 1,17 |
| 26 | 0,86 | 1,19 | 1875 | 70 | 12 | 740 | 4 | 0,97 | 1,16 |
| 27 | 0,87 | 0,88 | 1900 | 71 | 13 | 730 | 3 | 0,98 | 1,15 |
| 28 | 0,88 | 1,17 | 1925 | 72 | 14 | 720 | 4 | 1,02 | 1,14 |
| 29 | 0,89 | 0,9 | 1950 | 73 | 15 | 710 | 5 | 1,03 | 1,13 |
| 30 | 0,9 | 1,15 | 1975 | 74 | 14 | 700 | 6 | 1,04 | 1,12 |
| 31 | 0,91 | 0,92 | 2000 | 75 | 13 | 690 | 7 | 1,05 | 1,11 |
| 32 | 0,92 | 1,13 | 2025 | 76 | 12 | 680 | 8 | 1,06 | 1,1 |
| 33 | 0,93 | 0,94 | 2050 | 77 | 11 | 670 | 9 | 1,07 | 1,09 |
| 34 | 0,94 | 1,11 | 2075 | 78 | 10 | 660 | 10 | 1,08 | 1,08 |
| 35 | 0,95 | 0,96 | 2100 | 79 | 9 | 650 | 9 | 1,09 | 1,07 |
| 36 | 0,96 | 1,09 | 2125 | 80 | 8 | 640 | 8 | 1,1 | 1,06 |
| 37 | 0,95 | 0,8 | 2150 | 81 | 9 | 630 | 7 | 0,9 | 1,05 |
| 38 | 0,94 | 1,25 | 2175 | 82 | 10 | 620 | 6 | 0,91 | 0,82 |
| 39 | 0,93 | 0,82 | 2200 | 83 | 11 | 610 | 5 | 0,92 | 0,83 |
| 40 | 0,92 | 1,23 | 2225 | 84 | 12 | 600 | 4 | 0,93 | 0,84 |

Стоимость объекта недвижимости определяется тремя подходами: затратным, доходным и сравнительным.

3. Методические рекомендации по выполнению комплексной задачи

3.1 Определение стоимости объекта недвижимости затратным подходом

1. Определение восстановительной стоимости улучшений, находящихся на участке.
2. Определение прибыли предпринимателя.
3. Определение величины накопленного физического, функционального и внешнего износа.
4. Определение стоимости прав на земельный участок;
5. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом.

1. Определение восстановительной стоимости улучшений, находящихся на участке

Определение восстановительной стоимости улучшений, находящихся на участке осуществляется по специальным сборникам: УПВС (укрупненные показатели восстановительной стоимости) или Ко-Инвест .

Базовая восстановительная стоимость определяется по формуле:

$$BC_{\bar{o}} = V_{\text{объект}} \cdot УВС_{\text{аналог}}$$

где $V_{\text{объект}}$ – строительный объем объекта недвижимости;

$УВС_{\text{аналог}}$ – восстановительная стоимость удельной единицы строительно-монтажных работ аналога по сборнику УПВС.

Строительный объем объекта оценки определяется:

$$V_{\text{объект}} = S * h = A * B$$

где S – площадь здания, кв. м (таблица 6 столбец **A**);

h – высота потолков в здании, м (таблица 6 столбец **B**).

Определение индекса пересчета:

$$I_{69-до} = (I_{69-84} I_{84-1991} I_{1991-до})$$

где I_{69-84} принят по постановлению Госстроя СССР №94 от 11.05.83 г. для предприятий связи горьковской области (равен произведению отраслевого индекса $i_{отр}$ и территориального индекса $i_{тер}$);

I_{84-91} - принят по данным из Письма от 6 сентября 1990 г. N 14-Д об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве (равен произведению отраслевого индекса $i_{отр}$ и территориального индекса $i_{тер}$);

$I_{91-до}$ рассчитан по данным, приведенным в региональном информационном бюллетене "Индексы цен в строительстве».

Восстановительная стоимость при использовании сборника УПВС определяется по формуле:

$$УВС_{зд} = ВС_{б} \cdot \prod_{i=1}^n I_{69-до}$$

где $ВС_{б}$ – базовая стоимость замещения в ценах 69 г.

$\Pi I_{69-до}$ – произведение индексов перехода от цен 1969 г. к ценам на дату оценки

2. Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя составляет **Ж** % (таблица 6) от восстановительной стоимости здания.

3. Определение величины накопленного физического, функционального и внешнего износа

Величина накопленного износа определяется методом разбиения, в соответствии с которым рассчитываются три вида износа:

- физический,
- функциональный,
- внешний

Коэффициент физического износа определяется в соответствии с рекомендациями «Правил оценки физического износа жилых зданий» ВСН, в зависимости от их фактического состояния, выявленного в результате внешнего осмотра (таблица 7 столбец 4). По результатам определения

физического износа каждого конструктивного элемента составляется таблица 9.

Таблица 9 – Определение коэффициента физического износа здания

| Наименование элементов | Удельный вес элемента, % | Физический износ элемента, % | Средневзвешенное значение физического износа, % |
|--|--------------------------|------------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Фундамент | | | |
| Стены | | | |
| Перекрытия | | | |
| Кровля | | | |
| Полы | | | |
| Проемы | | | |
| Отделка | | | |
| Прочие | | | |
| Внутренние сантехнические и электротехнические | | | |
| Итого | 100 | | |

Удельный вес конструктивного элемента (таблица 9 столбец 2) в общем объеме здания определяется по сборнику УПВС в зависимости от выбранного объекта аналога. Каждому конструктивному элементу, согласно сборнику ВСН присваивается износ от 0 - 100% (таблица 9 столбец 3). Расчет средневзвешенного износа (таблица 9 столбец 4) производится по формуле:

$$\Phi_{cp} = \frac{\Phi_{э} * D_{э}}{100}$$

где Φ_{cp} – средний физический износ конструктивного элемента;

$\Phi_{э}$ – физический износ участка конструктивного элемента;

$D_{э}$ – удельный вес элемента в общем объеме.

Поскольку в работе функциональный и внешний износ оцениваемого объекта недвижимости отсутствуют, совокупный износ будет определяться по формуле:

$$I = 1 - (1 - I_{физ})$$

где: $I_{физ}$ – физический износ в долях от стоимости воспроизводства.

4. Определение стоимости прав на земельный участок

Существуют следующие методы определения стоимости земельного участка:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализация земельной ренты.
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

В данной работе для определения стоимости 1 кв. м земельного участка рекомендуется применять метод сравнения продаж. На сайте www.giperrn.ru в сети Интернет необходимо найти предложения продажи четырех-пяти аналогичных земельных участков. При этом ключевыми параметрами сравнения будут выступать: месторасположение земельного участка, площадь и назначение. Для определения стоимости 1 кв. м земельного участка составляется таблица 10.

Таблица 10 - Определение стоимости 1 кв. м земельного участка

| | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
|---------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Местоположение | | | | | |
| Площадь, кв. м | | | | | |
| Общая цена | | | | | |
| Цена за кв. м, руб. | | | | | |
| Передаваемые права | | | | | |
| Назначение | | | | | |
| Корректировка по различным параметрам | | | | | |
| Корректировка на торг | | | | | |
| Скорректированная цена | | | | | |
| Среднее значение | | | | | |

Корректировка на уторговываение составляет А% (таблица 8).

Корректировка по различным параметрам проводится в случае необходимости, если объект аналог существенного отличается от объекта оценки. В данном случае для аналогов 1,3,5 она составляет **Б** % (таблица 8), а для аналогов 2,4 составляет **1/Б**%.

Скорректированная цена равна:

$$Ц = Ц_{\text{кв.м}} * K_1 * K_2 \dots, \text{ где}$$

$Ц_{\text{кв.м}}$ – цена 1 кв. м земли объекта-аналога;

K_1, K_2 – корректировочные коэффициенты.

Среднее значение стоимости 1 кв. м земельного участка ($Ц_{\text{ср}}$) определяется как среднеарифметическое значение скорректированных цен объектов аналогов.

Общая стоимость земельного участка определяется по формуле:

$$З = S_з * Ц_{\text{ср}},$$

где $З$ – общая стоимость земельного участка;

$S_з$ – площадь земельного участка (таблица 6 столбец **Б**);

$Ц_{\text{ср}}$ – среднее значение стоимости 1 кв. м земельного участка.

5. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом осуществляется по формуле:

$$PC_{\text{зп}} = УВС_{\text{зд}} + П - И + З,$$

где $УВС_{\text{зд}}$ – удельная восстановительная стоимость здания;

$П$ – прибыль предпринимателя;

$И$ – износ;

$З$ – стоимость земельного участка.

3.2 Определение стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Основные этапы определения рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом:

1. Определение будущего валового дохода.
2. Определение операционных издержек.

3. Определение чистого (операционного) дохода
 4. Определение ставки капитализации
 5. Определение стоимости объекта недвижимости доходным подходом
1. *Определение будущего валового дохода*

В ходе оценки будущего валового дохода различают потенциальный валовый доход и действительный валовый доход. Потенциальный валовый доход определяется на основе размера арендной платы за 1 кв. м. аналогичных помещений. При определении размера арендной платы применяется метод сравнения продаж. Для этого на сайте www.gipernn.ru необходимо найти четыре-пять предложений об аренде аналогичных помещений. Основными параметрами сравнения служат: месторасположение, назначение помещения, площадь, качество отделки, оплата коммунальных услуг. Расчет размера арендной платы осуществляется на основании таблицы 11.

Таблица 11 - Расчет размера арендной платы за 1 кв. м

| | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 | Аналог № 5 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| Местоположение | | | | | |
| Назначение | | | | | |
| Площадь, кв.м | | | | | |
| Цена предложения, руб. | | | | | |
| Цена за кв.м, руб. | | | | | |
| Состояние | | | | | |
| Поправка на торг | | | | | |
| Поправка на состояние | | | | | |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | | | | | |
| Среднее арифметическое значение откорректированных цен аналогов, руб./кв.м. | | | | | |

Корректировка на торг составляет $A\%$ (таблица 8).

Корректировка на состояние для аналогов 1,3,5 составляет $+B$ руб. с кв. м (таблица 8), а для аналогов 2,4 составляет $-B$ руб.

Скорректированная цена равна:

$$Ц = Ц_{\text{кв.м}} * K_1 \pm K_2 \dots, \text{ где}$$

$Ц_{\text{кв.м}}$ – цена аренды 1 кв. м объекта-аналога;

K_1, K_2 – корректировочные показатели.

Среднее значение арендной платы за 1 кв. м площади ($Ц_{\text{ар}}$) определяется как среднеарифметическое значение скорректированных цен объектов аналогов.

Таким образом, годовой потенциальный валовый доход (ПВД) будет определяться по формуле:

$$\text{ПВД} = S * Ц_{\text{ар}} * 12,$$

где $Ц_{\text{ар}}$ – размер арендной платы за 1 кв. м площади аналогичных помещений;

S – площадь здания, кв. м (таблица 6 столбец **A**).

Действительный валовый доход (ДВД) равен $\Gamma\%$ (таблица 8) от потенциального валового дохода.

2. Определение операционных издержек

Обычно к операционным расходам относят (ОР):

- расходы по управлению (P_y) составляют $D\%$ от потенциального валового дохода;

- коммунальные платежи (КП), которые уплачивает арендатор, и они не включены в арендную плату;

- налог на имущество (H_n), который составляет 2,2% от балансовой стоимости объекта оценки;

- налог на землю (H_z), который составляет 0,3% от кадастровой стоимости земли (приведена в таблице 8 столбец **Ж**);

- расходы на замещение (P_z), которые составляют $E\%$ (таблица 8) от восстановительной стоимости, определенной в затратном подходе.

Таким образом, операционные расходы равны:

$$OP = P_y + КП + H_{и} + H_3 + P_3$$

3. *Определение чистого (операционного) дохода (ЧОД)*

$$ЧОД = ДВД - OP$$

4. *Определение ставки капитализации*

В данном случае ставка капитализации (C_k) будет равна:

$$C_k = r + r_{вз}$$

где r – ставка дисконтирования;

$r_{вз}$ – норма возврата, определенная по методу Инвуда.

Норма возврата по методу Инвуда:

$$r_{вз} = r / (1+r)^k - 1$$

где k – срок экономической жизни объекта оценки, принимаем равным 60 лет.

5. *Определение стоимости объекта недвижимости доходным подходом:*

$$PC_{дп} = ЧОД / C_k$$

$PC_{дп}$ – рыночная стоимость, определенная доходным подходом;

ЧОД – чистый операционный доход;

C_k – ставка капитализации.

3.3 Определение стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Основные этапы определения стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом:

1. Сбор и анализ информации на рынке и подбор прямых аналогов;
2. Внесение корректировок в цены аналогов;
3. Анализ скорректированных цен аналогов и вывод о стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Объекты коммерческой недвижимости могут отличаться по следующим параметрам:

- месторасположение;

- состояние отделки;
- встроенность;
- этажность;
- площадь;
- наличие отдельного входа;
- наличие выхода «на красную линию»;
- и т.д.

1. Сбор и анализ информации на рынке и подбор прямых аналогов

На сайте www.gipernn.ru необходимо найти четыре-пять предложений о продаже аналогичных помещений.

2. Внесение корректировок в цены аналогов

Расчет соответствующих корректировок можно производить по методу парных продаж или на основании специализированных методических пособий. В данной работе будут применяться следующие корректировки:

- на торг (таблица 8 столбец **Б**);
- на этажность, для аналогов 2,5 она составляет **И** % (таблица 8), а для аналогов 3,4 составляет **1/И**, к аналогу 1 корректировка не применяется;
- на состояние отделки, для аналогов 2,3,5 составляет **+В** руб. с кв. м (таблица 8), а для аналогов 1,4 составляет **-В** руб.

3. Анализ скорректированных цен аналогов и вывод о стоимости объекта оценки сравнительным подходом

При определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом составляется таблица 12.

Скорректированная цена равна:

$$Ц = Ц_{\text{кв.м}} * K_1 * K_2 \pm K_3 \dots, \text{ где}$$

$Ц_{\text{кв.м}}$ – цена продажи 1 кв. м объекта-аналога;

K_1, K_2, K_3 – корректировочные показатели.

Среднее значение стоимости продажи 1 кв. м недвижимости ($Ц_{\text{пр}}$) определяется как среднеарифметическое значение скорректированных цен объектов аналогов.

Таблица 12 – Определение рыночной стоимости объекта оценки
сравнительным подходом

| | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
|------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Местоположение | | | | | |
| Этажность | | | | | |
| Площадь, кв.м | | | | | |
| Стоимость, руб. | | | | | |
| Цена за кв.м, руб. | | | | | |
| Состояние | | | | | |
| Описание | | | | | |
| Скидка на торг | | | | | |
| Корректировка на этажность | | | | | |
| Корректировка на состояние | | | | | |
| Скорректированная цена, руб. | | | | | |
| Среднее значение | | | | | |

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная сравнительным подходом равна:

$$PC_{сп} = S * Ц_{пр},$$

где $Ц_{пр}$ – стоимость продажи 1 кв. м площади аналогичных помещений;

S – площадь здания, кв. м (таблица 2.6.1 столбец А).

3.4 Согласование результатов оценки

Процедура согласования результатов оценки применяется для определения итоговой рыночной стоимости объекта оценки. Для согласования результатов оценки составляется таблица 13.

В столбце 2 таблицы 13 указывается рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках соответствующего подхода.

Таблица 13 – Согласование результатов оценки

| Наименование подходов | Стоимость, руб. | Вес | Вклад |
|-----------------------|-----------------|-----|-------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 (ст. 2*3) |
| Затратный подход | | 0,2 | |
| Сравнительный подход | | 0,5 | |
| Доходный подход | | 0,3 | |
| ИТОГО | | | |

Итоговая рыночная стоимость равна сумме по столбцу 4.

Список использованных источников

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ.
2. Федеральные Стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденные Министерством экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 № 297, 298, 299.
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года.
4. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. — 18-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2021. — 353 с.
5. Асаул А.Н. Оценка машин, оборудования и транспортных средств: учебное пособие для вузов / А. Н. Асаул, В. Н. Старинский, М. А. Асаул, А. Г. Бездудная. — Москва: Издательство Юрайт, 2021. — 183 с.
6. Бусов, В. И. Управление недвижимостью: теория и практика: учебник для академического бакалавриата / В. И. Бусов, А. А. Поляков. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 517 с.
7. Варламов А.А. Оценка объектов недвижимости: Учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; Под общ.ред. А.А. Варламова. - М.: Форум, 2019. - 288 с.
8. Ванданимаева О. М. Косорукова, И. В. Оценка стоимости имущества: учеб.пособие / О. М. Ванданимаева, П. В. Дронов, Н. Н. Ивлиева и др.; под ред. И. В. Косоруковой. - М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2017. – 423 с.
9. Касьяненко, Т. Г. Оценка стоимости бизнеса: учебник для вузов / Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2020. — 373 с.
10. Касьяненко, Т. Г. Оценка стоимости машин и оборудования: учебник и практикум для академического бакалавриата / Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва: Издательство

Юрайт, 2021. — 495 с.

11. Ковалев, А.П. Управление имуществом на предприятии [Электронный ресурс]: учебник. — Электрон. дан. — М.: Финансы и статистика, 2014. — 272 с.

12. Кожухар, В. М. Основы управления недвижимостью: Практикум / В. М. Кожухар. - М.: Дашков и К, 2013. - 200 с

13. Котляров, М. А. Экономика недвижимости и развитие территорий: учебник и практикум для среднего профессионального образования / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2021. — 152 с.

14. Кузин Н.Я. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности: Учебное пособие / Н.Я. Кузин, Т.В. Учинина, Ю.О. Толстых - М.: НИЦ Инфра-М, 2013. - 160 с.

15. Максимов С. Н. Управление недвижимостью: учебник и практикум для вузов / С. Н. Максимов [и др.] — 3-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2021. — 457 с.

16. Максимов С. Н. Управление недвижимым имуществом: учебник и практикум для среднего профессионального образования / С. Н. Максимов [и др.]; под редакцией С. Н. Максимова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2021. — 457 с.

17. Маховикова Г.А. Экономика недвижимости (для бакалавров): Учебное пособие / Маховикова Г.А., Касьяненко Т.Г. - "КноРус", 2014. – 312 с.

18. Мухопад В.И. Экономика и коммерциализация интеллектуальной собственности: учебник / В.И. Мухопад. — М.: Магистр, НИЦ ИНФРА-М, 2017. — 512 с.

19. Прокофьев С. Е. Управление государственной и муниципальной собственностью (имуществом): учебник и практикум для вузов / Г. С. Изотова, С. Г. Еремин, А. И. Галкин; под редакцией С. Е. Прокофьева. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва: Издательство

Юрайт, 2021. — 312 с.

20. Пылаева, А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие для вузов / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2021. — 153 с.

21. Савельева Е.А. Экономика и управление недвижимостью: учеб. пособие / Е.А. Савельева. — М.: Вузовский учебник: ИНФРА-М, 2017. — 336 с.

22. Федотова, М. А. Оценка стоимости активов и бизнеса: учебник для вузов / М. А. Федотова, В. И. Бусов, О. А. Землянский. — Москва: Издательство Юрайт, 2021. — 522 с.

| Бухгалтерский баланс | | Коды | | |
|---|--|---|------------|------|
| на 31 декабря 2017 г. | | 0710001 | | |
| Дата (число, месяц, год) | | 22 | 02 | 2017 |
| Форма по ОКУД | | | | |
| Открытое акционерное общество | | | | |
| Организация | Нижегородская энергосбытовая компания" | по ОКПО | 74334277 | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | ИНН | 3363050467 | |
| Вид экономической деятельности | оптовая торговля электроэнергией | по ОКВЭД | 51.18.26 | |
| Организационно-правовая форма/форма собственности | Открытое акционерное общество/совместная частная и иностранная собственность | по ОКОПФ/ОКФС | 47 | 34 |
| Единица измерения: тыс. руб. (млн. руб.) | | по ОКЕИ | 384 / 385 | |
| Местонахождение (адрес): | | 394029, г. Воронеж, ул. Меркулова, д.7а | | |

| Пояснения ¹ | Наименование показателя ² | Код | На 31 декабря | На 31 декабря | На 31 декабря |
|------------------------|--|------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | | | 2017 г. ³ | 2016 г. ⁴ | 2015 г. ⁵ |
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | 59 | 75 | - |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| | Основные средства | 1150 | 165 675 | 152 930 | 153 423 |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | - | - | - |
| | Финансовые вложения | 1170 | 1 218 | 16 918 | 100 |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 155 806 | - | 6 915 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | 5 529 | 8 103 | 10 935 |
| | Итого по разделу I | 1100 | 328 287 | 178 026 | 171 373 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Запасы | 1210 | 9 251 | 8 543 | 8 375 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 1 574 | 1 752 | 1 748 |
| | Дебиторская задолженность | 1230 | 2 020 203 | 963 412 | 773 693 |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | 526 888 | 495 070 | 325 070 |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 69 523 | 431 584 | 137 414 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | 46 884 | 48 783 | 39 010 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 2 674 323 | 1 949 144 | 1 285 310 |
| | БАЛАНС | 1600 | 3 002 610 | 2 127 170 | 1 456 683 |

| Пояснения ¹ | Наименование показателя ² | Код | На 31 декабря | | |
|------------------------|--|-------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | | | 2017 г. ³ | 2016 г. ⁴ | 2015 г. ⁵ |
| | ПАССИВ | | | | |
| | III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ⁶ | | | | |
| | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 29 947 | 29 947 | 29 947 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | (-) | (-) | (-) |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | 108 784 | 88 314 | 88 332 |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | 1 497 | 1 497 | 1 497 |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | 119 969 | 83 582 | 132 870 |
| | Итого по разделу III | 1300 | 260 197 | 203 340 | 252 646 |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1410 | - | - | - |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | - | - | - |
| | Итого по разделу IV | 1400 | - | - | - |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | 850 268 | 250 759 | 120 052 |
| | Кредиторская задолженность | 1520 | 1 148 515 | 1 621 360 | 1 063 326 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1540 | 743 630 | 51 711 | 20 659 |
| | Прочие обязательства | 1550 | - | - | - |
| | Итого по разделу V | 1500 | 2 742 413 | 1 923 830 | 1 204 037 |
| | БАЛАНС | 1700 | 3 002 610 | 2 127 170 | 1 456 683 |

от лица Управляющей компании ООО ГК "ТНС энерго" по доверенности № 1-5335 от 03.09.2012

| | | | |
|--------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| Руководитель | Севергин Е. М. | Главный бухгалтер | Гладнева Л.А. |
| (подпись) | (расшифровка подписи) | (подпись) | (расшифровка подписи) |
| " 22 " | февраля | 2018 г. | |

| Отчет о финансовых результатах | | | | |
|--|---|-----------------------|---|-----------------------|
| за 12 месяцев 20 17 г. | | | | |
| | | | Коды | |
| | | | 0710002 | |
| Форма по ОКУД | | | 22 | 02 |
| Дата (число, месяц, год) | | | 2017 | |
| Открытое акционерное общество | | | | |
| Организаци | "Нижегородская энергосбытовая компания" | по ОКПО | 74334277 | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | ИНН | 3663050467 | |
| Вид экономической деятельности | оптовая торговля электроэнергией | по ОКВЭД | 51.18.26 | |
| Организационно-правовая форма/форма собственности | | | Открытое акционерное общество/ совместная частная и иностранная собственность | |
| Единица измерения: тыс. руб. (млн. руб.) | | | 47 | 34 |
| | | | по ОКЕИ 384 | |
| Пояснения ¹ | Наименование показателя ² | Код | За 12 месяцев | |
| | | | 20 17 г. ³ | 20 16 г. ⁴ |
| | Выручка ⁵ | 2110 | 15 672 570 | 19 085 064 |
| | Себестоимость продаж | 2120 | (9 379 336) | (12 354 242) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 6 293 234 | 6 730 822 |
| | Коммерческие расходы | 2210 | (5 939 018) | (6 480 470) |
| | Управленческие расходы | 2220 | (-) | (-) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 354 216 | 250 352 |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| | Проценты к получению | 2320 | 50 893 | 56 772 |
| | Проценты к уплате | 2330 | (63 503) | (17 058) |
| | Прочие доходы | 2340 | 51 841 | 58 785 |
| | Прочие расходы | 2350 | (199 881) | (181 532) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 193 566 | 167 319 |
| | Текущий налог на прибыль | 2410 | (211 303) | (43 896) |
| | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | 16 216 | 17 915 |
| | Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430 | 7 545 | (7 182) |
| | Изменение отложенных налоговых активов | 2450 | 148 829 | (301) |
| | Прочее | 2460 | (9 846) | (537) |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 128 791 | 115 403 |
| Форма 0710002 с. 2 | | | | |
| Пояснения ¹ | Наименование показателя ² | Код | За 12 месяцев | |
| | | | 20 г. ³ | 20 г. ⁴ |
| | СПРАВОЧНО | | | |
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | 20 470 | - |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | - | - |
| | Совокупный финансовый результат периода ⁶ | 2500 | 149 261 | 115 403 |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |
| Страница 2 | | | | |
| от лица Управляющей компании ООО ТК "НС энерго" по доверенности № 1-5335 от 03.09.2012 | | | | |
| Руководитель | Севергин Е.М. | Главный бухгалтер | Гладнева Л.А. | |
| | (подпись) | (расшифровка подписи) | (подпись) | (расшифровка подписи) |
| " 22 " | февраля | 20 18 г. | | |