СОДЕРЖАНИЕ

|  |  |
| --- | --- |
| Введение | 3 |
| 1 Теоретико-методологические основы финансовой деятельностиуправляющей компании на рынке коммерческой недвижимости | 6 |
| 1.1 Сущность, функции и принципы организации финансовпредприятий | 6 |
| 1.2 Специфика создания и функционирования управляющей компаниина рынке коммерческой недвижимости | 11 |
| 1.3 Особенности организации финансовой деятельности управляющихкомпаний логистических центров и индустриальных парков | 24 |
| 2 Анализ финансовой деятельности управляющей компаниикоммерческой недвижимости ООО «АЛЬТУРА» | 31 |
| 2.1 Доходы и расходы управляющей компании ООО «АЛЬТУРА»,методика их определения | 31 |
| 2.2 Анализ основных финансовых результатов деятельностиуправляющей компании ООО «АЛЬТУРА» | 36 |
| 3 Основные направления совершенствования финансовой деятельностиуправляющих компаний в сфере коммерческой недвижимости | 47 |
| 3.1 Основные проблемы организации финансов управляющей компаниив свете современных вызовов | 47 |
| 3.2 Направления совершенствования финансовой деятельностиуправляющих компаний на рынке коммерческой недвижимости | 52 |
| Заключение | 57 |
| Список использованных источников | 61 |

ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время российский рынок управления коммерческой недвижимости набирает свои обороты. Реформы в управлении рынком недвижимости шли в стране с опозданием от зарубежных рыночных преобразований. Однако уже сейчас на отечественном рынке коммерческой недвижимости появились основные участники и постоянно развивающиеся экономические отношения между ними, связанные с реализацией различных проектов. В дальнейшем ожидается объединение инвесторами наиболее значимых недвижимых активов различного функционального назначения в группах компаний корпоративного типа, формирование собственниками крупных портфелей коммерческой недвижимости, увеличение объема недвижимости и рост конкуренции среди основных участников рынка коммерческой недвижимости.

В настоящий период времени законодательная база в сфере управления коммерческой недвижимостью существует лишь в одном направлении – управляющие компании индустриальных парков, в остальном, управление коммерческой недвижимостью не имеет нормативных документов, стандартов и методик, регламентирующих процесс управления, а адаптация зарубежного опыта не всегда приемлема для отечественного рынка.

Таким образом, отсутствие общепринятых подходов в управлении и развитии рынка коммерческой недвижимости подтверждает актуальность темы исследования.

Основной целью данной работы является изучение теории и практики организации финансовой деятельности управляющих компаний в сфере коммерческой недвижимости, выявление ее специфики, проведение анализа финансовой деятельности на примере конкретной управляющей компании и разработка предложений по ее совершенствованию. Определение цели

позволяет упорядочить задачи, которые раскрывают поэтапность достижения намеченной цели. Для их решения необходимо:

* рассмотреть сущность, функции и принципы финансов организаций;
* обосновать специфику создания и функционирования управляющих компаний на рынке коммерческой недвижимости;
* охарактеризовать особенности финансовой деятельности управляющих компаний промышленного назначения;
* проанализировать результаты финансовой деятельности управляющей компании на примере ООО «АЛЬТУРА»;
* определить проблемы организации финансов управляющих компаний на рынке коммерческой недвижимости и показать возможные пути их решения на данном этапе.

Объектом исследования данной работы является финансовая деятельность управляющих компаний на рынке коммерческой недвижимости. Предмет исследования – формирование финансовых потоков управляющих компаний на рынке коммерческой недвижимости.