Раздел 6
Экономическая часть

					ДП2016 – Э.ПЗ			
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата				
					Управление проектом строительства многоэтажного жилого дома на ул. Петренко, 18 г. Ростов на Дону с обоснованием эффективного использования встроенных помещений	Стадия	Лист	Листов
Руководитель		Сафонов Н.И..				П	1	
Консультант		Букалова А.Ю.				ПНИПУ, Кафедра «Строительный инжиниринг и материаловедение», ЭУНз-10-1		
Студент		Мартынов А..В.						
Н.контр								

Содержание

Введение 3

6.1 Теоретические основы оценки рыночной стоимости недвижимости 5

6.1.1 Оценка стоимости недвижимости: основные понятия и принципы оценки 5

6.1.2 Подходы и методы оценки стоимости недвижимости 9

6.1.3 Алгоритм оценки и ее особенности 14

6.2 Определение стоимости объекта недвижимости 19

6.2.1 Определение стоимости объекта затратным подходом 21

6.2.2 Краткая характеристика инвестиционного проекта 16

6.3 Оценка инвестиционного проекта 28

6.3.1 Расчет рыночной стоимости объекта оценки 29

6.3.2 Согласование результатов. 40

Заключение 46

Список литературы 48

ВВЕДЕНИЕ

Одним из главных недостатков современного этапа функционирования предприятий строительного комплекса следует считать низкую способность большинства предприятий достаточно быстро и с минимально необходимыми капитальными вложениями реагировать на потребности рынка, на влияние экономического кризиса. Большинство строительных предприятий оказались неспособными удовлетворять потребительский спрос в конкурентных условиях рынка. Соответствовать рынку для любого предприятия означает быть способным конкурировать своей продукцией в долгосрочной перспективе. В системе непрерывно меняющейся конъюнктуры рынка это связано с необходимостью непрерывного развития строительного предприятия и с его адекватной реакцией на экономические условия, предлагаемые рынком.

В условиях кризиса экономическая задача заключается не в максимизации объема строительно-монтажных работ или минимизации затрат, а в оптимальном сочетании всех технических и экономических аспектов устойчивого функционирования и развития строительного предприятия.

Устойчивое развитие предприятия предполагает практическую реализацию комплекса мероприятий, которые по содержанию и функциональной направленности определяют стратегию его развития.

Переход от стратегии к конкретным тактикам и действиям исполнителей в проектах «пробуксовывает» из-за отсутствия регулярного механизма, того самого бизнес-процесса, который бы устанавливал нужные приоритеты. Эта проблема может быть успешно решена в рамках проектного менеджмента.

Современная концепция управления проектами заключается в идее создания организаций, развитие, изменение деятельности, а иногда и сама деятельность которых может быть представлена как совокупность различных

проектов, обеспечивающих достижение стратегических целей организации. Такие организации становятся более конкурентоспособными по отношению к вертикально интегрированным предприятиям с их функциональной организацией деятельности.

И именно поэтому возрастает роль оценки недвижимости.

Оценка недвижимости – это определение рыночной стоимости недвижимых объектов (земли, земельных участков, зданий, сооружений, квартир и незавершенного строительства), производимое независимыми оценщиками.

Цель работы: оценка стоимости цокольного помещения.

Предмет исследования – стоимость имущества.

При расчете рыночной стоимости объекта определяется стоимость прав на собственность, прав на аренду и иных прав в отношении данного объекта.

Объектом исследования является цокольное помещение.

Для достижения поставленной цели необходимо решение ряда задач:

- дать характеристику теоретических основ структуры оценки недвижимости;

- проанализировать стоимость цокольного помещения;

- охарактеризовать пути совершенствования оценки недвижимости.

Методами исследования работы будет проведение обобщенного анализа литературы на тему оценки стоимости жилья, системный сбор и анализ информации развитии рынка недвижимости и будут выбраны различные концепции в рамках доходного, затратного и сравнительного подходов.

6.1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

6.1.1 Оценка стоимости недвижимости: основные понятия и принципы оценки

В последнее время в некоторых публикациях появилась, довольно свежая, по сравнению с теми, что есть в существующих словарях, формулировка понятия того, что такое «бизнес». По этой формулировке, помимо всего прочего, бизнес – это производство денег. Трудно не согласиться с таким соображением, но с обязательными оговорками.

И действительно, бизнес можно рассматривать как коммерческое производство пользующихся спросом людей экономических ценностей, продукции (товаров), работ и услуг, что в конечном итоге является производством общего дохода и его структурных элементов: в частности, добавленной стоимости, чистого дохода, балансовой и чистой прибыли в денежном выражении[1].

Как всякое производство, бизнес обычно имеет производственные и сбытовые ресурсы, производственно-складскую базу, соответствующие профилю деятельности материальные и нематериальные активы. Следовательно, в таком понимании бизнес, безусловно, имеет стоимость. И тем не менее, более корректными, чем просто «стоимость бизнеса» являются определения «стоимость производственной или производственно-сбытовой базы (производственных ресурсов, активов) такого-то бизнеса» либо более конкретные определения: стоимость ремонтной мастерской, ателье,

[1] Ковалев В.В., Волкова О.Н., Анализ хозяйственной деятельности предприятия, Издательство: Проспект, 2012 г., 424 стр.

парикмахерской, торговой точки и т.д.

Бизнесами следует называть микро-, мелкие и малые производства товарной продукции и/или услуг при личной, групповой личной и частной формах собственности бизнесмена (групп бизнесменов) на средства производства и сбыта.

Государственные и смешанные (государственно-частные) коммерческие предприятия и их всевозможные объединения, в том числе корпорации, холдинги, промышленно-финансовые группы, транснациональные компании, публичные акционерные общества и т.д. именовать бизнесами неправильно, контрпродуктивно. Бизнесом обычно занимаются физические лица и их группы, легализованные в статусе соответствующих юридических лиц[2].

Крупные трудовые коллективы участвуют в промышленных производствах продукции, входящей в состав национального богатства страны.

Мощные производства массовой коммерческой продукции целесообразно именовать промышленными или производственными предприятиями, соответствующими объединениями предприятий, если они уже состоялись после проведенных слияний и поглощений, но уж никак не бизнесами[3].

Таким образом, из приведенных выше соображений следует, что бизнесами целесообразно называть разнообразные коммерческие производства продукции, работ, услуг преимущественно в личных и частных секторах экономики страны.

Производства в государственном (общенародном) секторе национальной

---

[2] Ковалев В.В., Волкова О.Н., Анализ хозяйственной деятельности предприятия, Издательство: Проспект, 2012 г., 424 стр.

[3] Чеботарев Н.Ф. Оценка стоимости. Учебник. - М: Дашков и Ко, 2012. - 256 с.

экономики следует именовать промышленными, производственными или сервисными предприятиями, объединениями предприятий либо публичными и крупными непубличными акционерными компаниями по названиям обычно имеющихся у них брендов.

Работающий человек – потенциальный бизнесмен, затрачивает в процессе своего труда свою рабочую силу на собственную пользу либо трудится по найму на работодателя и получает за затраченный труд установленную ему заработную плату обычно в деньгах.

Получаемую человеком ежемесячно заработную плату можно разделить на две, как правило, неравные части: достаточно определенную во времени денежную сумму, затрачиваемую на собственное потребление или на потребление своей семьи, и на остающуюся денежную сумму дохода, направляемую на накопление – в запас. Соотношения между этими частями заработной платы у всех людей разные. Кому-то не хватает даже на собственное потребление и на потребности своей семьи; кто-то имеет возможность откладывать в запас гораздо больше, чем расходует на собственные нужды и нужды семьи.

Затраты на собственные и семейные нужды с натяжкой можно назвать потребляемыми денежными доходами, потребляемым денежным капиталом. К финансовой базе бизнеса эти доходы, этот денежный капитал никакого отношения не имеет.

В свою очередь, доходы, направляемые человеком на накопление (в запас), являются самым настоящим Денежным (финансовым) капиталом, та или иная часть которого может составлять финансовую основу будущего (если он будет) бизнеса (бизнесов) этого человека.

Кроме денежного капитала, различают физический (натурально-имущественный, реальный, вещественный), интеллектуальный, земельный,

бумажный и другие виды капитала. В сумме все они образуют совокупный капитал человека или его семьи либо группы людей.

Принципиальное отличие денежного капитала от других его видов – исключительная ликвидность, что очень важно для людей занимающихся бизнесом.

И самое последнее: здравомыслящий в экономике, умный человек ни при каких условиях не вложит в свой бизнес, риски которого сродни игре в рулетку, весь имеющийся у него денежный капитал. Народная мудрость гласит, что больше половины располагаемого человеком денежного капитала тратить ему на свой бизнес не следует.

Общая сумма кредитов и займов человека также не должна быть существенно выше половины его денежного капитала.

Запас «карман не тянет», но позволяет жить спокойно и достойно, не оказавшись вдруг без крыши над головой и не прибегая к самоубийству в случае полного, бесповоротного банкротства и краха жизни.

6.1.2 Подходы и методы оценки стоимости недвижимости

Доходный подход

- является одним из наиболее применяемых методов оценки недвижимости в оценочной практике на сегодняшний день.

Суть метода — доходный подход оценивает стоимость недвижимости, как текущую стоимость будущих денежных потоков. При этом данный подход отражает уровень риска для оцениваемого объекта недвижимости, а также качество и количество дохода, который сможет принести объект оценки в течение срока службы.

При расчёте доходным подходом используются следующие методы:

метод капитализации доходов и метод дисконтирования денежных потоков.

Затратный подход

Основным способом, определяющим рыночную стоимость недвижимости, машин и оборудования является затратный подход, который основывается на принципе замещения. Согласно нему, человек платит неоправданную цену за объект, если она выше той, которую можно заплатить за аналогичный такой же полезности и качества. Когда проводится оценка недвижимости, учитываются те подходы, которые позволяют наиболее точно отразить ее стоимость. Именно затратный является главным из них. Подразумевается, что стоимость объекта в этом случае состоит из рыночной цены участка и тех расходов, которые необходимы, чтобы воссоздать, к примеру, строение в настоящем виде.

Затратный подход к оценке недвижимости осуществляется в несколько этапов:

1. Определяется цена земельного участка, которая учитывает наиболее правильное его использование.

2. Рассчитывается сумма, которая будет потрачена на строительство схожего объекта.

3. Определяется количество прибыли, получаемой предпринимателем.

4. Вычитывается физический, функциональный и внешний износ.

5. Проводится итоговый расчет стоимости участка и строительства самого здания, который должен учитывать корректировку на износ. Затратный подход, между тем, имеет недостатки в использовании. Основным из них является то, что для определения точной стоимости здания необходимо потратить много времени. Так, когда проводится восстановление старинного строения, точно определить расходы на его воссоздание и предполагаемый износ практически невозможно. Что касается типовых зданий, то именно этот

подход является наиболее оптимальным в их оценке, потому что он очень прост в применении.

В некоторых ситуациях он является единственно возможным вариантом, например, при оценке зданий специального назначения (школ, вокзалов, электростанций) или страховой стоимости. Затратный подход очень часто применяется, когда проводится оценка основных фондов, незавершенного строительства или анализ наиболее эффективного использования участка. Что касается расчетов стоимости строительства, они проводятся с использованием четырех основных методов: индексного, сравнительной единицы, разбивки на компоненты и количественного обследования.

Так, обследование заключается в составлении сметы на прямые затраты, которые распространяются на все виды работ, материалы, средства механизации, коммунальные услуги и прочее. К этим затратам еще добавляют прибыль инвестора и накладные расходы. Такой метод считается наиболее точным, но и самым трудоемким в использовании, потому что требует от оценщика знаний в области строительства и составления смет. Затратный подход в оценке недвижимости также использует метод разбивки на компоненты, который немного похож на количественный, но не является столь трудоемким.

Дело в том, что он использует не единичные, а укрупненные расценки всех элементов конструкции. Что касается метода сравнительной единицы, его использование оправдано для типовых сравнений. Так, для того чтобы оценить объект, выбирается схожий с ним по технологиям и характеристикам. Подбор проводится по специализированным справочникам. Способ является самым простым и потому имеет очень широкое применение. Индексный метод состоит в том, что балансовая стоимость умножается на специальные индексы, которые утверждены государственными стандартами.

Считается, что подобный способ имеет наиболее низкую степень точности. Затратный подход можно использовать при оценке любой недвижимости, но не всегда его применение является оправданным. Дело в том, что для объектов, которые будут приносить доход, этот способ применяется очень редко, а вот использование его при оценке встроенных помещений просто некорректно.

Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами — аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом — аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Основные методы оценки недвижимости:

Метод капитализации доходов

Суть метода капитализации доходов— определение стоимости объекта недвижимости происходит путём преобразования годового чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула: C=NOI/Rk (1)

Где C — стоимость объекта недвижимости (ден.ед)

NOI — Чистый операционный доход или ЧОД (англ. Net operation income (NOI)) Rk — Коэффициент капитализации

Коэффициент капитализации — показатель отражающий отношение ожидаемого годового дохода (ЧОД) от стоимости недвижимости:

Rk = Rn + Nv где (2)

Rk — коэффициент капитализации

Rn — ставка доходности инвестора на вложенный капитал — ожидаемая инвестором норма доходности от инвестирования с учётом риска на рынке.

Nv — норма возврата капитала — процентная ставка которая обеспечивает возврат первоначальных инвестиций.

Ставка разделяет доход на две части: возмещение капитальных вложений в недвижимость и получение дохода от владения объектом.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтированных денежных потоков более сложен, детален и позволяет оценить объект, в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Применяется метод, когда:

предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;

имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;

потоки доходов и расходов носят сезонный характер;

оцениваемая недвижимость — крупный многофункциональный коммерческий объект;

объект недвижимости строится или только что построен и ввод: (или введен в действие).

Метод дисконтированных денежных потоков — наиболее универсальный метод, позволяющий определить настоящую стоимость будущих денежных потоков.

Денежные потоки могут произвольно изменяться, неравномерно поступать и отличаться высоким уровнем риска. Это связано со спецификой такого понятия, как недвижимое имущество. Недвижимое имущество приобретается инвестором в основном из- за определенных выгод в будущем. Инвестор рассматривает объект недвижимости в виде набора будущих преимуществ и оценивает его привлекательность с позиций того, как денежное выражение этих будущих преимуществ соотносится с ценой, по которой объект может быть приобретен.

Метод дисконтирования денежных потоков позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

В оценочной практике используются 3 метода расчёта нормы возврата капитала, метод Ринга, метод Инвуда и метод Хоскольда.

Метод Ринга

Этот метод используется, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Норма возврата представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100-процентном возврате капитала.

Метод Инвуда

Данный метод используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиций. В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента.

Метод Хоскольда

Используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, и маловероятно реинвестирование по той же

ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке.

Данный метод используется, если потоки доходов стабильны на протяжении длительного периода и являются значительной величиной, а также, если поток доходов возрастает устойчивыми темпами.

Метод неприменим в ситуации, когда объект оценки представляет собой объект незавершённого строительства или требует значительной реконструкции, т.е в ближайший период не может приносить стабильного дохода.

«Информационная непрозрачность» российского рынка затрудняет расчёт Чистого операционного дохода и ставки капитализации, ввиду недостатка информации по реальным сделкам продажи, эксплуатационным платежам и т. д.

6.1.3 Алгоритм оценки и ее особенности

Рыночная оценка – это оценка рыночной стоимости имущества, объектов гражданских прав, в отношении которых законодательство Российской Федерации устанавливает возможность участия в гражданском обороте.

Целью проведения рыночной оценки является определение наиболее вероятной рыночной стоимости, по которой изучаемый объект может быть реализован или отчужден на открытом рынке в условиях равной конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая необходимой информацией, а на величине стоимости не отражаются чрезвычайные обстоятельства.

Рыночная оценка является одним из самых распространенных направлений в оценочной деятельности. Это определение стоимости предприятия, как единого имущественного комплекса, способного приносить

прибыль владельцу. На сегодняшний день данная услуга очень актуальна по той причине, что рыночная оценка является единственным способом детально узнать доходность предприятия и спрогнозировать её возможную доходность в будущем.

Более того, рыночная оценка включает в себя не только изучение текущей рыночной стоимости, но и различных прав в отношении объекта – например, права пользования, права аренды. В некоторых случаях рыночная цена недвижимости в какой-то мере известна своим собственникам – но лишь на уровне предположений. Такими приблизительными данными невозможно воспользоваться с пользой при совершении сделок купли-продажи, нельзя представить в суде в качестве веского доказательства рыночной стоимости объекта, не совершишь обоснованные управленческие решения. Рыночная оценка может существенно скорректировать цену и сделать её максимально точной и достоверной. Именно для определения реальной стоимости и используется рыночная оценка.

И не только поэтому рыночная оценка - необходимая процедура. Она также является одним из главных инструментов по сопровождению операций с капиталом, поскольку помогает избежать рисков покупки убыточных предприятий, или же тех вложений, которые не смогут окупить период вложения средств и риски. В некоторых случаях рыночная оценка является обязательной процедурой – при страховании, например. В таких случаях оценка проводится с помощью затратного метода, с определением восстановительной стоимости – или же посредством сравнительного метода. Так или иначе, целью рыночной оценки во многих случаях является определение текущей рыночной стоимости рассматриваемого объекта. И лишь в некоторых случаях для изучения других видов стоимости – восстановительной, инвестиционной, ликвидационной и номинальной.

В перечень влияющих на рыночную оценку входят копии уставных документов организации, копии проспектов эмиссии и отчетов итогов выпуска ценных бумаг, бухгалтерской отчетности за последние несколько лет или периодов, бухгалтерский баланс, отчеты о понесенных прибылях или убытках, заключение аудитора и многие другие документы. Их представление не является обязательным – но очень желательным для уточнения информации, подтверждения достоверности ранее собранных данных и проведения расчетов по рыночной оценке различными методами.

Рыночная оценка может быть осуществлена относительно следующих объектов:

Земельные участки;

Объекты жилой недвижимости – квартиры, загородные дома, коттеджи, таунхаусы;

Объекты коммерческой недвижимости – офисные помещения, торговые и складские площади, гостиницы;

Объекты промышленной недвижимости – здания, сооружения, промышленные комплексы;

Инженерные коммуникации – мосты, газо- нефтепроводы, теплосети и мосты;

Объекты незавершенного строительства;

Транспортные средства, оборудование;

Акции, доли, паи;

Нематериальные активы.

Рыночная оценка поможет вам наиболее эффективно начать распоряжаться своим имуществом, активами предприятия. Но также она необходима в целях:

Совершения сделок купли-продажи;

Выкупа недвижимости, акций, долей, паев, части бизнеса, части активов;

При разделе имущества, корпорации;

Для залога;

При кредитовании, в том числе и для ипотеки;

При вступлении в наследство;

При приватизации;

При нанесении ущерба собственности вследствие пожара или залива;

При переоценке активов;

При внесении взноса в уставной капитал;

При постановке объектов на баланс предприятия;

При реструктуризации и реорганизации;

При страховании;

При оценке арендной платы;

При передаче в доверительное управление.

Методология рыночной оценки

Рыночная оценка включает в себя:

Оценка всех активов предприятия – недвижимости, машин и оборудования, финансовых инвестиций, нематериальных активов;

Оценка эффективности деятельности предприятия - текущие и будущие доходы, изучение перспектив роста бизнеса, анализ конкурентной среды.

На основании комплексного анализа определяется рыночная оценка бизнеса. Расчеты производятся посредством различных методов, в итоге образующих комплексный подход.

Основным методом рыночной оценки является подход сравнительных продаж. Вообще, данный метод используется, когда существует сформировавшийся рынок земли, недвижимости и других объектов гражданского оборота, когда есть реальные продажи и сам рынок формирует

цены. Метод основан на сопоставлении оцениваемого объекта с рыночными аналогами.

Затратный подход в некоторых случаях для проведения рыночной оценки не применяется – например, он не может быть применен относительно земли. Это происходит потому, что земля постоянна, и не является расходуемой, в то время как затратный метод может быть использоваться для оценки объектов, созданных самим человеком. При оценке затратным методом стоимость земли, оцениваемая другими способами, складывается со стоимостью зданий и сооружений, возведенной на них.

Для оценки земли и других объектов недвижимости наиболее популярен доходный подход, суть которого состоит в определении того, сможет ли рассматриваемый объект в недалеком будущем приносить прибыль. Также он основан на анализе наиболее эффективного использования, и определением наиболее эффективного направления эксплуатации, которое будет приносить владельцу максимальный доход. Он наиболее интересен инвесторам и тем, кто решил вложить финансовые или другие средства в бизнес – рыночная оценка предприятия и прогнозы его развития является основой данной процедуры.

6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объектом исследования подвальное помещение, расположенное в цокольном этаже жилого 16-и этажного жилого дома.

Местонахождение объекта: г. Ростов-на-Дону ул. Петренко 16а.

Тип объекта: Помещение площадью 17,3 кв. м. (148,34 – общая площадь)

Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта для целей купли-продажи

Оцениваемые права: Собственность

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта: в качестве универсального помещения.

Дата оценки: март 2016 г., дата оценки совпадает с датой осмотра

Стоимость объекта оценки (по данным БТИ): 2726000 руб.

К достоинствам объекта оценки, увеличивающим его коммерческую привлекательность, можно отнести:

1) удобное местоположение;
2) объект располагается в недавно отстроенном здании;
3) объект имеет все необходимые коммуникации, находящиеся в работоспособном состоянии;

Исходя из вышесказанного, можно оценить коммерческую привлекательность объекта оценки как высокую.

Техническое обследование, произведено с целью определения фактического состояния основных элементов строительных конструкций объекта оценки. Объект представляет собой помещение свободного назначения. При описании использованы данные визуального технического осмотра и

данные БТИ.

Таблица 6.1- Краткая характеристика квартиры

Год постройки здания, в котором расположен объект	2016
Площадь общая	148,34 кв. м.
Площадь анализируемого объекта	17,3 кв.м.
Высота потолка	2,75 м.
Этажность	0/16

По данным БТИ действительная инвентаризационная стоимость офисного помещения на момент выдачи выписки из технического паспорта составляла 3086000 руб.

Таблица 6.2 - Строительные характеристики объекта оценки

Фундаменты	Монолитная железобетонная плита
Стены наружные	Трехслойные керамзитобетонные с дискретными связями
Перегородки	Сборные керамзитобетонные
Перекрытия	Сплошные железобетонные плиты
Полы	Бетонный пол объемного блока
Остекление	Двойне остекление
Двери	Деревянные
Внутренняя отделка	Простая окраска, композиции водоэмульсионные
Наружная отделка	Окраска фасадными красками
Инженерное	Электроснабжение, системы водопровода, отопления,

обеспечение	канализации и вентиляции.

С целью определения фактического состояния основных элементов строительных конструкций объекта оценки было произведено техническое обследование.

Описание технического состояния основных конструктивных элементов здания.

1. Фундамент дома. При осмотре вскрытия не производилось. Состояние хорошее.

2. Стены наружные и перегородки. При осмотре существенных дефектов и повреждений стен не обнаружено. Состояние наружных и внутренних стен можно охарактеризовать как хорошее.

3. Перекрытия. При осмотре объекта дефектов перекрытий не обнаружено. Побелка ровная. Состояние перекрытий характеризуется как хорошее.

4. Крыша. Трещин и других дефектов не обнаружено. Состояние характеризуется как хорошее.

5. Полы. Ровные. Состояние оценивается как хорошее.

6. Проемы оконные и дверные. Повреждения поверхностного слоя не обнаружены. Состояние проемов оценивается как отличное.

7. Внутренняя отделка. Состояние хорошее.

8. Инженерное обеспечение. На момент осмотра все инженерные системы находились в исправном состоянии и не требовали ремонта или замены. Состояние можно оценить как отличное.

6.2.1 Определение стоимости объекта затратным подходом

Затратный подход основан на определении затрат, который может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости.

Процедура оценки затратным методом включает следующие последовательные шаги:

1) расчет стоимости замещения строительства или приобретения строения, идентичного оцениваемому;

2) определение величины накопленного износа строений;

3) уменьшение стоимости замещения на сумму износа для получения остаточной стоимости.

Расчет стоимости замещения объекта.

Стоимость замещения - это стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, возведённого с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту.

Для расчета фактической стоимости помещения затратным методом воспользуемся методом сравнительной единицы. Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы площади или единицы объема со стоимостью единицы площади или единицы объема подобного типового сооружения.

Данные о строительстве могут быть получены в строительных организациях или в ЖКХ.

По данным газет "Моя реклама" и "Из рук в руки" стоимость строительства 1 $м^2$ коммерческой площади на январь 2015 г. с учетом

внутренней отделки составляет 32168 руб.

Для получения обоснованной стоимости затратным методом необходимо также определить величину прибыли предпринимателя и добавить ее к определенной стоимости замещения объекта. Прибыль предпринимателя - это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (застройщик) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность. Фактически прибыль предпринимателя составляет 10-15% от затрат на строительство.

Следовательно, стоимость замещения общей площади офисного помещения составит:

32168 · (100 + 15/100) · 17,3 = 3599438,3 руб.

Определение величины накопленного износа объекта оценки.

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или морального устаревания.

Индивидуальный физический износ - это утрата или уменьшение восстановительной стоимости конкретного объекта вследствие природных явлений, стихийных бедствий, эксплуатационных причин, нарушений СНиПов, ошибок в проектах.

Для определения накопленного износа объекта оценки применим метод разбивки на компоненты. Для этого определяется процент индивидуального физического износа здания по каждому конструктивному элементу.

Индивидуальный физический износ здания определяем по формуле:

$$Ф_з = \sum_{I=1}^{n} Ф_{K,I} \cdot I_I$$

где $Ф_з$ - индивидуальный физический износ здания, %;

$Ф_{K,I}$ - физический износ конструктивного элемента, конструкции или системы здания, %;

I_I - удельный вес конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n - число отдельных элементов, конструкций или систем в здании.

Таблица 4 Определение индивидуального физического износа объекта оценки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивного элемента	Износ, %	Процент износа к объекту
1	Фундамент	9,5	19	1,805
2	Стены и перегородки	41,09	16	6,574
3	Перекрытия	10,53	15	1,579
4	Кровля	7	21	1,47
5	Окна	2,25	11	0,248
6	Двери	2,77	9	0,249
7	Полы	11,29	14	1,581
8	Внутренняя отделка	4,32	19	0821
9	Сантехническое и газовое оборудование	7,05	17	1,199
10	Электрооборудование	0,91	9	0,082
11	Прочие материалы	3,29	11	0,362
	ИТОГО	100		15,969

Таким образом, процент физического износа здания составляет 15,97%.

Расчет остаточной стоимости офисного помещения.

Данные для расчета:

$С_в$ - восстановительная стоимость офисного помещения 3599438, 3 руб.

И - физический износ офисного помещения 15,97 %

Остаточная стоимость офисного помещения:

$С_{ост.} = С_в \cdot (100 - И/100)$

$С_{ост.} = 3599438,3 \cdot (100 – 15,97)/100 = 3024608$ руб.

Таким образом, стоимость объекта оценки, определенная затратным методом, составляет 3024608 руб.

Этот метод основывается на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными объектами - проданными или внесенными в списки на продажу.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1) исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой продажи.

2) определение подходящих единиц сравнения и

проведение сравнительного анализа по каждой единице.

3) сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен предложения или исключения из списка сравниваемых.

4) приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке цен предложения объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Стоимость оцениваемого объекта не корректируется.

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице 5.

Таблица 5

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Юридическое описание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Цена предложения, руб.		3109000	2968000	3450000
Право собственности	Полное	Полное	Полное	Полное
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия	Предложение	Предложен	Предложение	Предложение

продажи		ие		
Дата продажи, предложения		Январь 2015 г.	Январь 2015 г.	Январь 2015 г.
Физические характеристики				
Строительные характеристики	Фундамент бетонный, стены железобетонные	Кирпичное здание	Фундамент бетонный, стены железобетонные	Фундамент бетонный, стены железобетонные
Общая площадь, $м^2$	17,3	15,9	17,3	17,6
Этаж	4	5	4	3
Коммуникации	Все необходимое	Все необходимое	Все необходимое	Все необходимое
Телефон	есть	нет	есть	есть
Состояние	Хорошее, ремонт не требуется	Удовлетвори-тельное, требуется косметический ремонт	Хорошее, ремонт не требуется	Хорошее, ремонт не требуется
Удаленность от магистралей	Рядом	Рядом	Рядом	Рядом
Использование	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение

Таблица 6 Корректировки стоимости сравнимых объектов

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения			
		Оцениваемый	1	2	3

Цена продажи (предложения)	руб.		3109000	2968000	3450000
Площадь	$м^2$	17,3	15,9	17,3	17,6
Цена за единицу площади	руб/ $м^2$		32419,18	30503,6	35348,36
Право собственности		Полное	Полное	Полное	Полное
Корректировка	%	0	0	0	0
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%	0	0	0	0
Условия продажи		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	0	0	0	0
Условия рынка		Январь 2015 г.	Январь 2015 г.	Январь 2015 г.	Январь 2015 г.
Корректировка	%	0	0	0	0
Сумма корректировки		0	0	0	0
Физические характеристики:					
Материал стен		бетон	кирпич	бетон	бетон

Корректировка	%	0	-10	0	0
Сумма корректировки		0	3241,92	0	0
Этаж		0/16	5/9	4/4	3/4
Корректировка	%	0	+5	0	-5
Сумма корректировки		0	1620,96	0	1767,42
Наличие коммуникаций		есть	есть	есть	есть
Телефон		есть	нет	есть	нет
Корректировка	%	0	+6	0	+6
Сумма корректировки		0	1945,15	0	2120,9
Техническое состояние		Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%	0	+5	0	0
Сумма корректировки		0	1620,96	0	0
Удаленность от магистралей		Рядом	Рядом	Рядом	Рядом

Скорректированная цена	руб/ $м^2$		34364,33	30503,6	35701,84
Средневзвешенная цена	руб./$м^2$	33523,26			
Стоимость	руб.	3261813,1			

Объяснение корректировок.

Таблица корректировок включает корректировки, которые были внесены исходя из имеющихся различий между оцениваемым и сравниваемыми объектами.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена предложения 1 кв. м площади офисного помещения.

Объекты сравнения подобраны близкие по качеству градостроительных зон и общей площади.

В связи с тем, что права собственности у всех сравниваемых объектов с оцениваемым одинаковы (полное право собственности, так как все рассматриваемые офисные помещения являются приватизированными), корректировка на эти элементы не выполняется.

Так как все сравниваемые офисные помещения имеют одинаковые условия финансирования, то корректировка на эти элементы не выполняется.

Корректировки на местоположение объектов, техническое состояние и удаленность от транспортных путей определялись на основе использования метода парных продаж и мнения эксперта.

Все рассматриваемые офисные помещения находятся в одном районе - находятся в непосредственной близости друг от друга, поэтому корректировки нулевые.

Кирпичные дома считаются лучшими по сравнению с панельными, поэтому 1-му объекту дается отрицательная корректировка в размере 5% от стоимости 1 кв. метра площади офисного помещения.

1-ый объект расположен на 5-ом этаже 9-этажного здания, поэтому на него производится положительная корректировка на 5%. Напротив, 3-ий объект находится на 3-ем этаже 4-этажного здания, поэтому производим на него отрицательную корректировку так же на 5%.

В связи с тем, что 1-ый и 3-ий объекты не имеют телефона, делается положительная корректировка в размере 6% от стоимости 1 кв. метра площади офисного помещения.

Так как 1-му объекту сравнения требуется косметический ремонт, т.е. техническое состояние оценивается как удовлетворительное, то производится положительная корректировка по данному элементу сравнения в размере 5% от стоимости 1 кв. метра площади офисного помещения.

Таким образом, рыночная стоимость офисного помещения, рассчитанная методом прямого сравнительного анализа продаж, составляет 3261813 руб.

Определяя текущую стоимость объекта недвижимости с точки зрения капитализации дохода, оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Потоки доходов в период владения и выручка от последующей перепродажи недвижимости (реверсия) капитализируются в текущую общую стоимость.

Предполагается, что данное помещение будет сдано в аренду на условиях рыночной арендной платы сроком на 5 лет. Для подобных офисных помещений на рынке установилась месячная арендная плата в размере 49000 - 54000 руб. Для расчетов принимаем среднюю величину 51500 руб. в месяц, что составит 618000 руб. в год. В связи с инфляцией принимаем, что арендная плата будет

увеличиваться на 5% в течение второго и третьего года и на 4% в течение четвертого и пятого годов.

Текущую стоимость потока доходов можно определить как сумму доходов каждого года, приведенных к текущему моменту:

$$ТС = П_1 + П_2 + П_3 + П_4 + П_5$$

Приведение доходов к текущему моменту производится по следующей формуле:

$$П_i = (Сар_i - Сзс_i) \cdot ТСЕ_i,$$

где $Сар_i$ - арендная плата в году i;

$Сзс_i$ - затраты содержания в году i;

$ТСЕ_i$ - текущая стоимость единицы для года i. Рассчитывается по формуле:

$$TCEi = \frac{1}{(1+СД)^i}$$

где СД – ставка дисконтирования за год;

i - количество лет.

Величина ставки дисконтирования СД отражает возможность альтернативного вложения капитала. В наших условиях это ставка по депозитам валютного вклада – 10-12%. Принимаем СД равной 12%, что соответствует максимально возможной стоимости офисного помещения.

Вторым источником дохода является продажа этого помещения по истечении 5 лет (реверсия). Для определения возможной стоимости реверсии служит формула:

$$Срев = \frac{Доход \cdot от \cdot аренды}{Ставка \cdot возвратной \cdot капитализации}$$

Доход от аренды берется по шестому году.

Ставка возвратной капитализации в данном случае показывает, во сколько раз стоимость имущества превышает приносимый годовой доход. Для нежилых помещений, представленных на рынке, эта ставка составляет 10%.

После получения стоимости реверсии ее необходимо также как и доходы от аренды, привести к текущему моменту. Для этого воспользуемся следующей формулой:

$$Т_{с\ рев} = С_{рев} \cdot ТСЕ_5,$$

где $С_{рев}$ - стоимость реверсии,

$ТСЕ_5$ - текущая стоимость единицы для пятого года.

Анализ расходов.

Затраты на содержание офисного помещения включают в себя оплату коммунальных услуг в размере 2811,87 руб./мес. (33742,44 руб./год) и налог на имущество в размере 618,45 руб./мес. (7421,40 руб./год). Принимаем, что затраты на содержание офисного помещения будут расти, как и арендная плата: на 5% в течение второго и третьего годов и на 4% в течение четвертого и пятого годов.

Для использования офисного помещения в качестве недвижимости, приносящей доход, ремонта производить не требуется. Исходя из принятых выше условий, проведем анализ потока дохода за 5 лет аренды (Таблица 4). Общая стоимость объекта определяется как сумма текущей стоимости потока

доходов от аренды и дохода от продажи помещения (реверсии).

Таблица 4 Анализ потока доходов

Наименование показателя	Изменение по годам					
	1	2	3	4	5	6
Арендуемая площадь	17,3					
Арендуемая плата за месяц	35722					
Арендуемая плата за год	618000	648900	681345	715412,25	751182,86	788742
Увеличение арендной платы в год	0	5	5	4	4	4
Эксплуатационные расходы	33742,44	35429,56	37201,04	38689,08	40236,64	
Изменение эксплуатационных расходов в год	0	5	5	4	4	
Налог на имущество	7421,40	7792,47	8182,09	8509,37	8849,74	
Чистый операционный расход	576836,16	605677,97	635961,87	668213,8	702096,48	
Процент по депозиту	12	12	12	12	12	
Стоимость единицы	0,893	0,797	0,712	0,636	0,567	
Текущая	515114	482725	452804	424983	398088	

стоимость денежных потоков	,69	,34	,85	,97	,7	
Текущая стоимость будущих доходов						2273717,4
Стоимость реверсии						4203582
Рыночная стоимость объекта оценки						6477299,4

Общая стоимость объекта определяется как сумма текущей стоимости потока доходов от аренды и дохода от продажи помещения (реверсии).

Таким образом, стоимость офисного помещения как объекта, приносящего доход, может составлять 6477300 рублей.

В результате расчетов рыночной стоимости офисного помещения по трем методам получены следующие результаты:

Метод оценки	Стоимость, руб.
Затратный метод	3024608 руб.
Метод прямого сравнения продаж	3261813 руб.
Доходный метод	6477300 руб.

Рыночную стоимость объекта оценки устанавливаем как средневзвешенную сумму результатов, полученных разными методами.

Наиболее реальную картину о стоимости объекта дает метод прямого сравнения продаж. Была получена достоверная информация о сравнимых

объектах, представленных на рынке, один из сравнимых объектов практически идентичен объекту сравнения. Поэтому данные о сопоставимых продажах отражают объективный уровень цен. Вес результата, полученного методом прямого сравнения продаж, примем на уровне 0,6.

Реальную картину о стоимости объекта оценки также дает затратный метод, его вес определяем равным 0,3. Этот метод позволяет учесть сложившийся на момент оценки уровень рыночных цен на строительство аналогичных объектов, причем скорректированный на фактический износ объекта оценки.

Доходный метод дает наименее достоверную картину о рыночной стоимости объекта оценки. Связано это с тем, что сдача в аренду торговых комплексов и помещений имеет ограниченный характер. Недостатком этого метода является также прогнозный характер расчетов. Отсюда вес результата, полученного доходным методом, принимаем равным 0,1.

Вес каждого метода в текущих условиях на рынке недвижимости установился следующим образом:

1. Затратный метод 0,3

2. Метод прямого сравнения продаж 0,6

3. Доходный метод 0,1

Рыночная стоимость офисного помещения определяется следующим образом:

$$С = 3024608 \cdot 0,3 + 3261813 \cdot 0,6 + 6477300 \cdot 0,1 = 3512200 \text{ руб.}$$

Таким образом, рыночная стоимость офисного помещения округленно составляет 3512200 руб.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Переход России к рыночным отношениям и структурная перестройка экономики привели к коренным изменениям в строительной отрасли, превратив ее в инвестиционно-строительный комплекс. В этих условиях он становится многокритериальной и многопараметрической сложной системой и характеризуется такими свойствами, как неоднородность, неопределенность функционирования под воздействием факторов внешней среды, финансово-экономическая уязвимость, эмерджентность.

При планово-административной и нормативной экономике для анализа производственно-хозяйственной деятельности строительных предприятий (или сравнительного анализа) и оценки эффективности использовались около пятидесяти показателей и удельных коэффициентов, которые можно разделить на дифференцированные, интегральные (обобщающие), сравнительные и относительные.

В настоящее время инвестиционно-строительный комплекс – открытая и неравновесная система. Ее динамические процессы описываются и анализируются во многих случаях методами информационно-статистической теории и синергетической экономики. В силу своей открытости она может обмениваться с внешней средой функционирования энтропией, являющейся мерой степени неопределенности влияния не только экзогенных, но и эндогенных факторов. Если приток отрицательной энтропии, т.е. информации из внешней среды, довольно значителен, то суммарная величина энтропии может понижаться, что ведет к образованию структуры самоорганизующегося поведения. Это отражается в разрабатываемых экономико-математических моделях управления, анализа, прогнозирования и диагностики экономических процессов, а также в формировании критериев и показателей оценки

эффективности не только предприятия (подсистемы), но и инвестиционно-строительного комплекса как системы в целом.

На формирование показателей воздействует внешняя среда функционирования инвестиционно-строительного комплекса или строительного предприятия, которая генерирует экзогенные факторы неопределенности. Однозначно рассчитывать степень влияния одного или совокупности экзогенных факторов на показатели довольно сложно в силу многовариантности и основанной на ней неравномерности развития, структурированной усложненности и вероятностного характера эволюции экономической системы.

Стратегия в сфере инвестиций является движущей силой любой бизнес-системы. Управляющие должны обеспечить использование имеющихся инвестиций так же, как и новых инвестиций, таким образом, чтобы обеспечить достижение приемлемой экономической отдачи. Одним из показателей, при помощи которых оценивается эта экономическая отдача, является норма прибыли.

Эта сфера бизнеса охватывает процесс составления смет капиталовложений (capital budgeting), предусматривающий отбор новых альтернативных инвестиционных решений. Принятые инвестиционные решения должны соответствовать не только требованиям обеспечения эффективности хозяйственной деятельности, но и принятой политике предприятия в сфере формирования источников финансирования инвестиционных проектов. В стратегические планы развития предприятия должны включаться не только решения о вложении ресурсов, но и обратные решения, связанные с изъятием средств из оборота (disinvestment). Решение об инвестировании или выводе из обращения ресурсов анализируются на основе подходов, предполагающих расчет чистой текущей стоимости.

Эта сфера бизнеса охватывает процесс составления смет капиталовложений (capital budgeting), предусматривающий отбор новых альтернативных инвестиционных решений. Принятые инвестиционные решения должны соответствовать не только требованиям обеспечения эффективности хозяйственной деятельности, но и принятой политике предприятия в сфере формирования источников финансирования инвестиционных проектов. В стратегические планы развития предприятия должны включаться не только решения о вложении ресурсов, но и обратные решения, связанные с изъятием средств из оборота (disinvestment). Решение об инвестировании или выводе из обращения ресурсов анализируются на основе подходов, предполагающих расчет чистой текущей стоимости.

Одной из важнейших сфер деятельности любого предприятия является инвестиционная, то есть операции, связанные с вложением денежных средств в реализацию проектов, которые будут обеспечивать получение предприятием выгод в течение определенного периода времени.

В данной работе рассмотрены особенности инвестирования жилищного строительства, разработан инвестиционный проект приобретения неддвижимости, выбрана схема финансирования инвестиционного проекта и его эффективность.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Анализ рынка металлоконструкций в России в 2007–2011 гг, прогноз на 2012–2016 гг, аналитический журнал BusinesStat, 2011г.
2. Аннаев, А. А. Развитие социально ответственного инвестирования на фондовых рынках / А. А. Аннаев // Аудит и финансовый анализ. - 2011. - № 2. - С. 233-235.
3. Бушмелева, Г. В. Адаптивное управление промышленным предприятием в конкурентной экономике: Монография. — Екатеринбург: Изд-во Института экономики УрО РАН, 2012. — 235с.
4. Виленский, П.Л. Оценка эффективности инвестиционных проектов: Теория и практика; Учебное пособие/ П.Л. Виленский, В.Н. Лившиц, С.А. Смоляк – М.: Дело, 2012. – 888с.
5. Гидулянов, В.И. Анализ методов оценки эффективности капитальных вложений / В.И. Гидулянов, А.Б. Хлопотов, - М.: Издательство МГГУ, 2011. – 78с.
6. Грачева, М.В. Риск – анализ инвестиционного проекта: Учеб. для ВУЗов / М.В. Грачева – М.: ЮНИТИ – ДАНА, 2011. – 351с.
7. Ганичев, И. А. Строительство в США. — М: Стройиздат, 2012. — 333с.
8. Грахов В. П., Якушев Н. М., Семенова С. В. Информационно-инвестиционное обеспечение градостроительной деятельности: Монография. — Ижевск: Изд-во ИжГТУ, 2013–232с.: ил. + вкл. 4с. — (Монографии ИжГТУ).

9. Гладкая Е. А. Особенности маркетинга в строительстве / Е. А. Гладкая, И. В. Токарева, Е. Г. Попкова // Молодёжь и экономика: новые взгляды и решения: межвуз. сб. науч. тр. по итогам XI всерос. науч.-практ. конф. молодых учёных : в рамках 48 ежегод. науч.-практ. конф. ВолгГТУ (Волгоград, 2–4 февр. 2011 г.) / ВолгГТУ [и др.]. – Волгоград, 2011. – С. 137-140.

10. Деловой климат в строительстве в IV квартале 2011г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.hse.ru/data/2011/12/29/1262435403/monit_stroit_12.11.pdf.

11. Заякина, И. А. Иностранные инвестиции / И. А. Заякина. - Старый Оскол : Тонкие Наукоемкие Технологии, 2011. – 287 с.

12. Кузяков, И. С. Долгосрочные инвестиции в экономику / И. С. Кузяков // Российское предпринимательство. - 2010. - № 9 (I). - С. 94-99.

13. Масштабы и характер кооперационных связей малого бизнеса и крупных предприятий (по материалам региональных опросов) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.subcontract.ru/Docum/DocumShow_DocumID_121.html.

14. Ковалев, В.В. Курс финансовых вычислений: Учеб. / В.В. Ковалев, В.А. Уланов, 2011. – 328с.

15. Лимитовский, М.А. Инвестиции на развивающихся рынках: Науч. изд./ М.А. Лимитовский. – М.: ДеКа, 2012. – 464с.

16. Лукасевич, И.Я. Анализ финансовых операций. Методы, модели, техника вычислений: Учеб. для ВУЗов / И.Я. Лукасевич. – М.: Финансы, ЮНИТИ, 2013. – 400с.

17. Марголин, А.М. Экономическая оценка инвестиций: Учеб./ А.М. Марголин, А.Я. Быстряков. - М.: ЭКМОС, 2011. – 240с.

18. Ковел, М. Рискология / Майкл Ковел; пер. с англ. - СПб. : Питер, 2011. - 343 с.

19. Коммерческая оценка инвестиций / под ред. В. Е. Есипова. - М. : КноРус, 2011. – 696 с.

20. Кузнецов, Б. Т. Инвестиционные проекты / Б. Т. Кузнецов. - М. :ЮНИТИ, 2011. –288 с.

21. Лукасевич, И. Я. Инвестиции / И. Я. Лукасевич. - М. : ИНФРА-М, 2011. - 411 с.

22. Москвин, В. Управление риском реализации проектов / В. Москвин // Инвестиции в России. – 2012. – № 9. – С. 27-37.

23. Мэрфи, Д. Оценка риска / Д. Мэрфи; пер. с англ .- М. : Евро, 2010. - 326 с.

24. Паранич, А. В. Путеводитель по финансовому рынку России / А. В. Паранич. - М. : СмартБук, 2010. - 271 с.

25. Промышленность России. Статистический сборник 2012: Стат.сб./Росстат — М.

26. Проскурякова, О. В. Почему в России необходим международный финансовый центр? / О. В. Проскурякова // Российское предпринимательство. - 2011. - № 2 (II). - С. 16-21

27. Павлова, Л.П. Финансовый менеджмент. Управление денежным оборотом предприятия. Учеб. для ВУЗов / Л.П. Павлова. – М.: Банки и биржи:

ЮНИТИ, 2012. – 400с.

28. Смоляк, С.А. О норме дисконта для оценки эффективности инвестиционных проектов в условиях риска/ Смоляк С.А.: Аудит и финансовый анализ» – 2012. – №2. – 17 с.

29. Строительство в России, 2012 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat/rosstatsite/main/publishing/catalog/statisticCollections/doc_1138716432453.

30. Филиппова И.А. Инвестиционная деятельность и тенденции ее развития в условиях современной России // Нац. интересы: приоритеты и безопасность. - 2011. - № 4. - С. 10-15

31. Фабоцци, Ф. Управление инвестициями: Пер. с англ. – М.: ИНФРА-М, 2010. – 932с.

32. Фейс, К. Как зарабатывать на инвестиционных проектах, используя весь потенциал мозга / Куртис Фейс; пер. с англ. - СПб. : Питер, 2011. - 237 с.

33. Хазанович, Э. С. Иностранные инвестиции / Э. С. Хазанович. - М. : КноРус, 2011. – 309 с.

34. Шапкин, А. С. Экономические и финансовые риски: оценка, управление, портфель инвестиций / А. С. Шапкин. - М. : Дашков и К°, 2011. - 543 с.

35. Шпаргалка по инвестициям. – Новосибирск : Сиб. унив. изд-во, 2011. - 48 с.

36. Хромов, Е. А. Как определить "справедливую стоимость" акций? / Е. А. Хромов // Российское предпринимательство. - 2010. - № 7 (I). - С. 97-101.