

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ АРХИТЕКТУРЫ И  
СТРОИТЕЛЬСТВА»  
КАФЕДРА «ЭКСПЕРТИЗА И УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ»

Утверждаю:

Зав. кафедрой

Н.Я. Кузин

подпись, инициалы, фамилия

“.....”..... 2016 г.

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:

**АНАЛИЗ ТЕХНИЧЕСКОЙ И ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЦЕЛЕСООБРАЗНО-**  
**СТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ТОРГОВОГО**  
**ЦЕНТРА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1850КВ.М. ПО УЛ.ЧКАЛОВАВ Г. ПЕНЗЕ**

наименование темы

Автор работы **Шлепнева Юлия Александровна**

подпись, инициалы, фамилия

Обозначение **ВКР-2069059-08.03.01-120838-16** Группа **СТР-49**

Руководитель работы **Учинина Т.В.**

подпись, дата, инициалы, фамилия

Консультанты по раздела

наименование раздела подпись, дата, инициалы, фамилия

Архитектура **Толстова Т.В.**

Конструкции **Сегаев И.Н.**

Экономика **Учинина Т.В.**

Нормоконтроль **Учинина Т.В.**

ПЕНЗА 2017

## Оглавление

<b>1 ЭКСПЕРТИЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>4</b>
1.1 Социально-экономическая характеристика микрорайона.....	4
1.2 Описание и местоположение объекта исследования.....	7
1.3. Техничко-экономические показатели проектного решения.....	10
1.4. Генеральный план.....	10
1.5. Озеленение.....	11
<b>2 Архитектурно-строительный раздел.....</b>	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
Основным назначением архитектуры всегда являлось создание необходимой для существования человека жизненной среды, характер и комфортабельность которой определялись уровнем развития общества, его культурой, достижениями науки и техники. Эта жизненная среда, называемая архитектурой, воплощается в зданиях, имеющих внутреннее пространство, комплексах зданий и сооружений, организующих наружное пространство - улицы, площади и города. ....	
2.1. Общие данные.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.2. Объемно - планировочное решение.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.3. Конструктивное решение здания.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.3.1. Фундаменты.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.3.2. Наружные стены.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.3.3. Перекрытия и покрытия.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.3.4. Перегородки.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.3.5. Окна.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.3.6. Двери.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.3.7. Полы.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.3.8. Водоснабжение.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.3.9. Канализация.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.3.10. Охрана окружающей природной среды....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.4. Техничко - экономические показатели.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.5. Генеральный план.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
<b>2.6. Основания и фундаменты.....</b>	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.6.1. Оценка инженерно-геологических условий площадки строительства... ..	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
<b>Закладка не определена.</b>	
2.6.2. Выбор типа фундамента.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.7. Конструктивные особенности здания и нагрузки на фундаменты.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
<b>не определена.</b>	
2.8. Сбор нагрузок.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.9. Проектирование свайного фундамента.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.10. Выбор глубины заложения фундаментов. ....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.10.1. Определение размеров подошвы фундамента.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
<b>определена.</b>	
2.10.2. Определение конечной осадки основания фундамента методом послойного суммирования. ....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.10.3. Расчет тела столбчатого фундамента. ....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
<b>3 Технология и организация строительства.....</b>	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
3.1. Технология и методы производства работ.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
3.2. Календарное планирование.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
3.3. Определение объемов работ.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
3.4. Выбор методов производства работ.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
3.5. Определение трудоемкости работ.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
3.6. График потребности в ресурсах.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
3.7. Определение численного, профессионального и квалифицированного состава исполнителей. ....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>

3.8.	Расчет потребности в транспортных средствах.	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
3.9.	Определение технико-экономических показателей календарного плана..	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
<b>4</b>	<b>Правовая экспертиза.....</b>	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
4.1.	Правовой статус земельного участка.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
4.2.	Правомерность строительства объекта на выделенном земельном участке .	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
<b>5</b>	<b>Экономическая экспертиза.....</b>	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
5.1.	Затраты на реализацию инвестиционного проекта	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
5.1.1	Затраты подготовительного периода.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
5.1.2	Затраты основного периода строительства.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
5.2.	Расчет стоимости предмета залога для кредитования проекта строительства	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
5.2.1	Анализ объекта оценки .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
5.2.2	Оценка затратным подходом.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
5.2.3	Оценка по сравнимым продажам.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
5.2.4	Оценка доходным подходом .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
5.3.	Итоговое заключение о стоимости объекта оценки	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
5.3.1.	Согласование результатов, полученных при использовании подходов к оценке здания.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
5.3.2	Определение итоговой величины стоимости объекта оценки	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
5.4.	Расчет ликвидационной стоимости и затрат на реализацию имущества.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
5.4.1.	Порядок расчета ликвидационной стоимости объекта оценки	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
5.4.2.	Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
5.4.3.	Заключение о сумме кредита.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
5.5.	Определение инвестиционной привлекательности строительства	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
5.5.1.	Расчет эффективности вложения инвестиций в случае сдачи в аренду торговых залов .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
5.5.2.	Расчет эффективности вложения инвестиций в случае продажи помещений	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
5.6.	Кредитование проекта строительства универсального магазина	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
5.6.1.	Прогноз денежных потоков для выплат по кредиту .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
5.6.2.	Вывод о платежеспособности заемщика.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
5.6.3.	Расчет эффективности вложения инвестиций с учетом затрат на кредит ..	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
<b>6</b>	<b>ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА .....</b>	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
6.1.	Понятие экологической экспертизы .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
6.2	Исследования экологической ситуации в районе размещения объекта (Железнодорожный район г.Пензы) .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
6.2.1	Основные промышленные предприятия и характеристика ...	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
6.2.2	Влияние деятельности промышленных предприятий на экологическую обстановку .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>	<b>12</b>
	<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....</b>	<b>15</b>

# **1 ЭКСПЕРТИЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ**

## **1.1 Социально-экономическая характеристика микрорайона**

Железнодорожный район города Пензы образован в 1963 г

На территории района расположены Пензенский филиал ОАО «Теплогенерирующая компания №6» (ТГК-6), более 30 ведущих промышленных предприятий: ОАО «Биосинтез», ОАО «Маяк», ОАО «Пензенский арматурный завод», ОАО «ЖБК-1», ОАО «Пензенский комбинат хлебопродуктов», ЗАО «Исток», ЗАО ПТФ «Пекоф», сосредоточено значительное количество строительных и транспортных предприятий, торговых организаций, включая Центральный рынок города.

В районе функционируют Пензенская государственная сельскохозяйственная академия, Колледж промышленных технологий ([Пензенской государственной технологической академии](#)), Пензенский техникум железнодорожного транспорта, Пензенский техникум транспорта и сервиса, Пензенский техникум сферы быта и услуг, 1 отделение Пензенского многопрофильного колледжа, 15 общеобразовательных школ, 11 детских садов, 10 медицинских учреждений и 5 учреждений культуры.

В настоящее время в районе действуют более 3 тысяч хозяйствующих субъектов.

Предприятия района выпускают: медицинские препараты, бумажно- бellowые товары, обои, бумагу декоративную, запорную трубопроводную арматуру, сборные железобетонные конструкции, мебель, кожгалантерейные изделия, безалкогольные напитки и многое другое. С каждым годом темпы производства на предприятиях растут, совершенствуется технологический процесс.

За 2016 год в районе введено в эксплуатацию более 40 тысяч кв.метров индивидуального жилья. Новые жилые кварталы строятся на улицах Ново- Казанской, Антонова, Фабричной, Долгорукова, Чапаева. Карта Железнодорожного района представлена на рис.3.

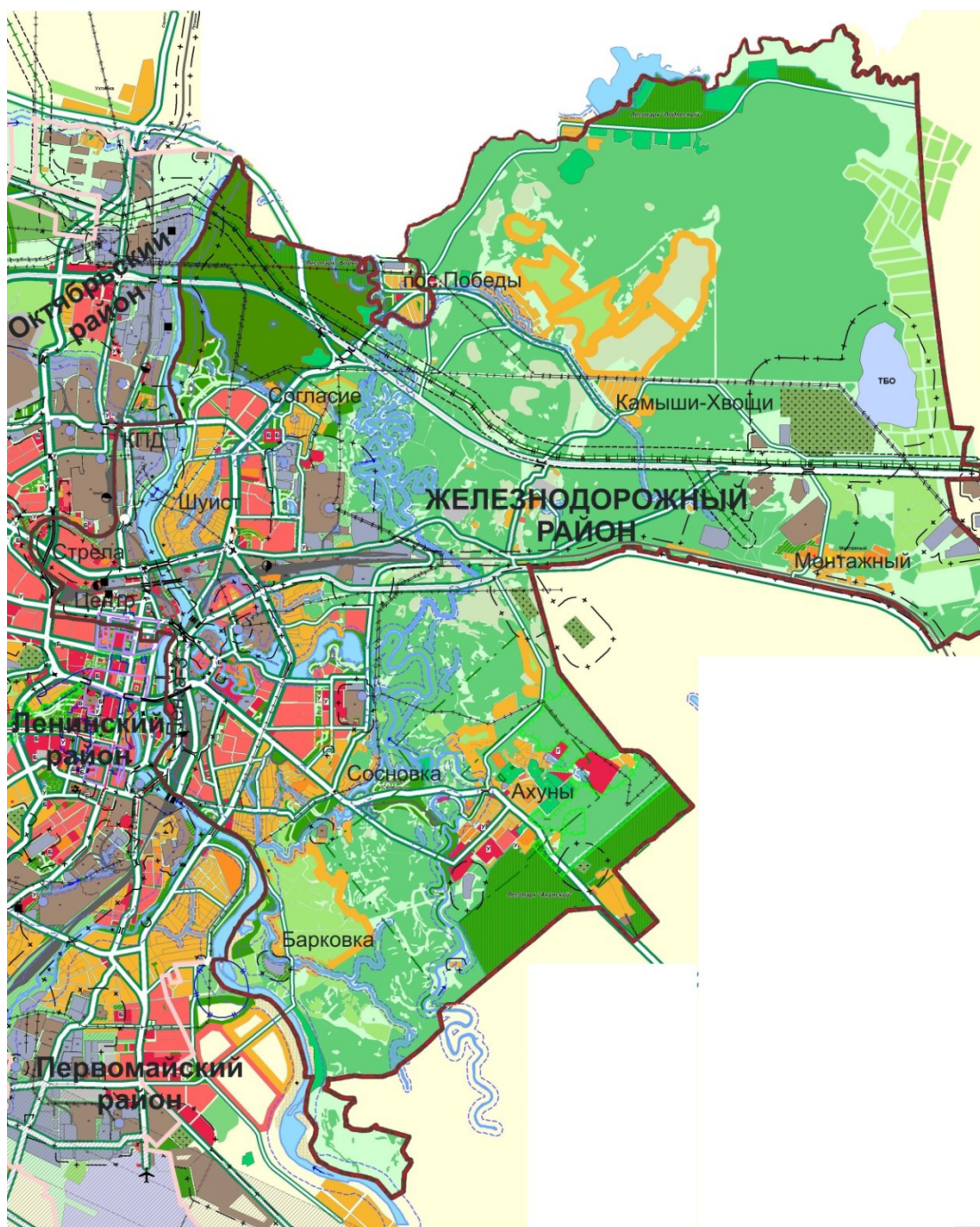


Рисунок 3 – Карта Железнодорожного района г.Пензы

Неформально район подразделяют на несколько микрорайонов: Барковка, ГПЗ-24, Сосновка, Ахуны, Шуист, Согласие, Монтажный, КПД, Стрела, Центр (рис.3). Шуист является достаточно перспективным районом, с развитой инфраструктурой. Хорошая транспортная доступность, банки, салоны сотовой связи, аптеки, рестораны, кафе, ряд крупных торговых центров.

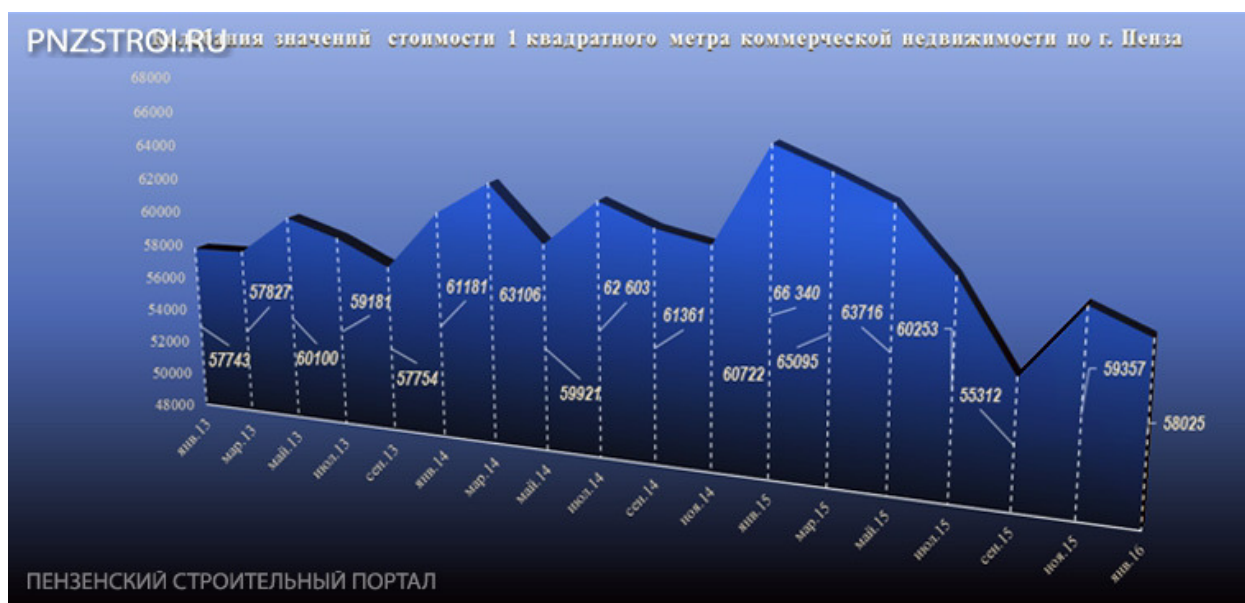


Таким образом, данный микрорайон можно считать достаточно перспективным для развития торговой недвижимости.

В городе несколько торгово-развлекательных площадок, стремящихся к европейским стандартам, – ТЦ “Суворовский”, ТЦ “Пассаж”, ТЦ «Сан и Март», ТЦ «Коллаж».

В течение всего 2015-го года (за исключением ноября), наблюдалось падение цен на недвижимость. Но, тем не менее, среднее значение стоимости одного квадратного метра нежилой недвижимости по результатам 2015-го года находилось на уровне 2013 года. Это говорит о том, что владельцы не спешат значительно снижать цены на свое имущество.

Ниже приведена диаграмма изменений стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости (в городе Пенза), с течением времени за период с января 2013, по январь 2016 годов.



Район Шуист насыщен:

- Салонами красоты;
- Базами по торговле строительными материалами, промышленными товарами.

Следует отметить, что жителями «спального» района преимущественно являются как молодые семьи с детьми, так и люди среднего и преклонного возраста.

## **1.2 Описание и местоположение объекта исследования**

Магазин проектируется в г. Пензе, в жилом микрорайоне «Шуист», по ул. Чапаева. Рядом расположены новые дома, сданные в эксплуатацию. Деятельность магазина включает торговлю ассортиментом продовольственных и промышленных товаров. Наличие в магазине большого ассортимента товаров даёт возможность покупателям приобрести в одном магазине все необходимые товары, что упрощает и ускоряет процесс покупки. В данной работе был рассмотрен и изучен жилой район города Пензы, ограничивающийся следующими улицами: ул.Клары Цеткин, ул. Чапаева, ул.Долгорукова и ул.Чаадаева.





Рисунок 5 - Расположение объекта оценки на плане города

Ул.Клары Цеткин и ул.Чапаева– объект районного значения, который соединяет этот жилой район с улицей Чадаева, ведущей к центру города. Улица Долгорукова – микрорайонного значения. Основным принципом сочетания улиц различных категорий является последовательное примыкание улиц низших категорий к улицам более высоких категорий (что можно наблюдать в микрорайоне). Благоприятным фактором является то, что жилой район не находится на территории санитарно-защитных зон крупных предприятий. В жилом районе развита система культурно-бытового и других видов обслуживания населения.

Таблица 3- Расположение объекта оценки на плане города

Субъект Федерации	Пензенская область
Город	Пенза
Район	Железнодорожный
Адрес	Ул. Чапаева
Удаленность от географического центра города (областного центра)	≈ 3 км (по воздушным линиям) ≈ 3,6 км (по существующим транспортным магистралям)
Транспортная доступность	В районе расположения объекта транспортная оживленность средняя
Удаленность от крупных магистралей и объектов транспортной инфраструктуры:	Расстояние по воздушным линиям: <ul style="list-style-type: none"> <li>• до ближайшей остановки о/т ≈ 10 м («Магазин», ул. Чапаева)</li> <li>• до ж/д узла ≈ 3 км (ж/д станция Пенза-1)</li> <li>• до автовокзала ≈ 3 км</li> <li>• до аэропорта ≈ 11,54 км</li> <li>• до трассы Москва - Самара ≈ 1,93 км</li> </ul>
Обеспеченность объекта коммуникациями	Имеются все коммуникации, обеспеченность хорошая

№ п/п	Наименование	Показатели	Ед.из.
1	S участка в границах красных линий (земел. Участка)	196,2	Га
2	S общ.дел.зоны (город. знач-я)	4,56	Га
3	S общ.дел.зоны (р-гознач-я)	0,85	Га

4	S объектов инженер.инф-ры	8,01	Га
5	S жилого района	181,7	Га
6	S общ.дел.зоны жилого района	13,5	Га
7	S жил.зоны жилого района	178,3	Га
8	S жил.застройки жилого района	29,5	Га
9	S твердых покрытий	19,8	Га
10	S твердых покрытий общ.зд-й	5,2	Га
11	S твердых покрытий жил.зд-й	10,72	Га
12	S озеленения	22,9	Га
13	Население	33 586	Чел
14	Плотность застройки нетто	30,4	%
15	Плотность застройки брутто	27,1	%

### 1.3. Техничко-экономические показатели проектного решения

1. Площадь застройки =1850
2. Строительный объем здания =18 389
3. Общая площадь здания = 1850
4. Планировочный коэффициент =  $1757/1850=0,95$
5. Объемный коэффициент =  $18389/1850=9,94$

### 1.4. Генеральный план

Торговый центр располагается по ул. Чапаева в Пензе. Для удобства жителей запроектированы площадки для стоянки автомобилей. Возле торгового центра запроектированы посадки деревьев и кустарников, что улучшает экологическое равновесие воздушной среды. Вдоль всех фасадов располагаются подъездные пути, которые в случае пожара используются для пожарных машин. Вдоль тротуаров запроектированы фонари. Автодороги освещаются мачтами, с укрепленными на них светильниками.

## **1.5. Озеленение**

Проектируемый участок располагается во втором климатическом районе. Проектом предусмотрено озеленение участка в смешанном стиле с посадкой аллея из деревьев 1-й и 2-й величины вдоль проездов и дорожек и свободно расположенных групп на остальной территории. В предлагаемом варианте посадочного материала используется листовые и хвойные деревья в основном местных пород, наиболее приспособленных к местным почвенно-растительным условиям; ель голубая, липа мелколиственная, береза и др. При проведении работ по озеленению необходимо особое внимание уделять качеству газонов с тем, чтобы в дальнейшем их можно было бы обрабатывать механизированным способом. Посадку саженцев листопадных деревьев производить весной до распускания, хвойных пород до оттаивания почвы с целью сохранения влаги в почве.

## **Выводы**

Объект строительства расположен в перспективном районе и находится в непосредственной близости от транспортных магистралей и остановочных пунктов, вписывается в существующую застройку как по этажности, так и по функциональному назначению, а существующая ситуация такова, что прилегающая к объекту территория освоена и благоустроена. Все это говорит о том, что проектируемый объект обладает выгодным месторасположением по отношению к другим аналогичным объектам.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Значимой проблемой планирования строительства в бизнес-недвижимости в городах и населенных пунктах является правильное технико-экономическое обоснование нового строительства объектов недвижимости. Размещение на территории городов бизнес-недвижимости требует как соответствия градостроительному плану развития, так и грамотных технико-экономических и инженерных решений. Особенно важно планирование коммерческой недвижимости для условий региональных городов, так как в условиях экономического кризиса востребованность объектов коммерческого назначения снизилась.

По итогам проделанной работы можно сделать следующие выводы:

1. Объект строительства расположен в развивающемся микрорайоне и находится в непосредственной близости от транспортных магистралей и остановочных пунктов, вписывается в существующую застройку как по этажности, так и по функциональному назначению, а существующая ситуация такова, что прилегающая к объекту территория освоена и благоустроена. Все это говорит о том, что проектируемый объект обладает выгодным месторасположением по отношению к другим аналогичным объектам.

2. На основании результатов технического обследования можно достоверно сказать, что архитектурно-планировочные решения, применяемые в строительстве данного здания, достаточно современны; использование участка под строительство - рационально.

3. На рассматриваемый объект недвижимости оформлены все необходимые правоустанавливающие документы.

4. Проведена экономическая экспертиза проекта строительства, в которой описывается возможность осуществимости данного проекта с экономиче-

ской точки зрения. Согласно проведенным расчетам, затраты на строительство составят 63 111 820 руб,

Затраты подготовительного периода и часть затрат по производству строительно-монтажных работ инвестор осуществляет из собственных средств (33 111 820 руб.), дополнительно необходимо изыскать средства в объеме 30 000 000 руб. ООО «Восход» планирует взять кредит в Сбербанке РФ под залог недвижимого имущества на следующих условиях: срок кредитования 6 лет; годовая процентная ставка 11,8 %; погашение ежемесячно равными долями; обеспечение - залог имеющейся недвижимости . Вид кредитования – долгосрочное, вид кредита – «Финансирование строительных проектов» (долгосрочная кредитная программа с возможностью привлечения большого объема кредитных средств В качестве предмета залога выступает нежилое здание (магазин) общей площадью 613,9 кв.м. и земельный участок в собственности общей площадью 1270 кв.м., расположенные по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Дружбы, принадлежащие ООО «Восход» на праве собственности. Рыночная стоимость недвижимого имущества составила 21 556 262 руб. Под залог ИП может получить кредит в Сбербанке на сумму  $19\,458\,030 \text{ руб.} \times 1,60 = 31\,132\,848 \text{ руб.}$

Далее рассмотрены варианты инвестиционных проектов развития недвижимости.

1 вариант: доход предусматривается от сдачи в аренду тор-говых площадей универсального магазина, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Чапаева, площадь торговых залов составит 1850 кв.м.

2 вариант: доход предусматривается от продажи торговых площадей универсального магазина, расположенного по адресу г. Пенза, ул. Чапаева (стр). Площадь торговых залов, предназначенных для продажи, составит 1850 кв.м. Продажа торговых залов осуществляется после сдачи объекта в эксплуатацию.

При первом варианте развития недвижимости ЧДД проекта по итогам 6 лет отрицательный, следовательно, данный вариант развития инвестиционного проекта неудовлетворительный.

При втором варианте развития недвижимости анализ показал целесообразность реализации инвестиционно-го проекта. Это подтверждается тем, что чистый дисконтированный доход имеет положительное значение и составляет +2 502 500 руб. Внутренняя норма доходности 70,48 %, что выше установленного норматива 16,98 %. Также сроки окупаемости подтверждают целесообразность участия в проекте, так как и простой (0,71 года) и дисконтированный (0,84 года) сроки окупаемости ниже расчетного, принятого равным 6 годам. Эффективность участия инвестора в проекте будет зависеть от источников финансирования, а также от соотношения собственных и привлеченных средств и от того, на каких условиях будут предоставлены недостающие средства.

Принимаем к реализации вариант №2 «Продажа помещений». Для данного варианта проанализированы показатели эффективности с учетом затрат по кредиту. Расчетный показатель доходности принят на уровне  $\alpha=45\%$ ,  $40\%$ ,  $37\%$ ., при этом ООО «Восход» может уже в первом году погасить всю сумму кредита даже при  $\alpha=37\%$ , так как по условиям данного вида кредитования досрочное погашение кредита разрешено.

Показатели эффективности с учетом затрат по кредиту следующие: чистый дисконтированный доход при норме дисконта, равной 0,1933, имеет положительное значение и составляет +24 631 148 руб. Внутренняя норма доходности 23,53 %, что выше установленного норматива 16,98 %. Также сроки окупаемости подтверждают целесообразность участия в проекте, так как и простой (0,53 года) и дисконтированный (0,73 года) сроки окупаемости ниже расчетного, принятого при ставке 16,98 % равным 5,8 годам.



## **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: Части первая, вторая, третья и четвертая. – М.: Издательство «Омега-Л», 2008.-665 с. – (Кодексы Российской Федерации).
2. Земельный кодекс Российской Федерации. – М.: Проспект, 2008.- 112 с.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации. – М.: ГроссМедиа, 2008. – 96 с. – ISBN 978-5-476-00535-3.
4. Пособие по проектированию бетонных и железобетонных конструкций из тяжелых и легких бетонов без предварительного напряжения арматуры (к СНиП 2.03.01-84).- М.:ЦИТП, 1986.
5. Пособие по проектированию предварительно напряженных железобетонных конструкций из тяжелых и легких бетонов (к СНиП 2.03.01-84).Часть I.М.:ЦИТП,1986.
6. Пособие по проектированию предварительно напряженных железобетонных конструкций из тяжелых и легких бетонов (к СНиП 2.03.01-84).Часть II.М.:ЦИТП,1986.
7. СП 42.13330.2011. "Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских населений"
8. СП 63.13330.2012 Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения.
9. СП 131.13330.2012 Строительная климатология.
10. СП 20.13330.2011 Нагрузки и воздействия.
11. СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения.
12. СП 15.13330.2012 Каменные и армокаменные конструкции.
13. СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий..
14. СП 48.13330.2011 Организация строительства.

15. СП 12-135-2003 Безопасность труда в строительстве.
16. СП 42.13330.2011 "Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских населений".
17. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299 об утверждении федерального стандарта оценки «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ» (ФСО N 3)
18. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298 об утверждении федерального стандарта оценки «ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ» (ФСО N 2)
19. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297 об утверждении федерального стандарта оценки «ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ» (ФСО N 1)
20. Приказ Минэкономразвития России от 22 января 2010 г. N 508 об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости» (ФСО N 4)
21. Приказ Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. N 328 об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» (ФСО N 5).
22. Приказ Минэкономразвития России от 7 января 2011 г. N 628 об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков» (ФСО N 6)
23. Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611 об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)
24. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327 об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога" (ФСО №9)
25. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.(с изменениями и дополнениями).

26. Баронин С.А., Резник С.Д. Организация, планирование и управление строительством (под общ.Ред. П.Г.Грабового и А.И. Солунского), /Учебник, 2012 г., Изд-во Проспект.

27. Баронин С.А., Резник С.Д. Организация, планирование и управление строительством (под общ.Ред. П.Г.Грабового и А.И. Солунского), /Учебник, 2012 г., Изд-во Проспект.

28. Баронин С.А. Основы менеджмента, контроллинга и планирования в недвижимости. Учеб.пособие. - М.: ИНФРА-М, 2012. -119 с.

29. Баронин С.А. Основы предпринимательской деятельности, – М.: издво Инфра-М – 2012.

30. Вдовина В.Я. Технология строительного производства: Учебное пособие/ В.Я.Вдовина, В.А. Комаров, А.В.Пресняков, Г.Н. Рязанова – Пенза: ПГА-СА, 2011. – 252 с.

31. Гордин И.А., Учинина Т.В., Валов В.А. Анализ тенденций развития рынка ипотечного жилищного кредитования в России // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 6; URL: [www.science-education.ru/120-15320](http://www.science-education.ru/120-15320) (дата обращения: 12.01.2016).

32. Девелопмент и современные методы управления проектами: уч.пособие / Т.В.Учинина, А.И. Евсюкова. – Пенза: ПГУАС, 2014 – 200 с. 33. Девятаева Г.В. Технологии реконструкции и модернизации зданий: Учебное пособие. – Тула: «ИНФРА-М»,2013. – 345 с.

34. Кадастр недвижимости и оценка стоимости земли: учеб.пособие / Т.В. Учинина, Ю.В. Кваша – Пенза: ПГУАС, 2014 – 164 с.

35. Кирнев А.А. Организация в строительстве. Курсовое и дипломное проектирование: учебник для вузов. – СПб, Лань, 2012. – 528 с.

36. Кожухар В.М. Экспертиза и управление недвижимостью. Издательство «Дашков и К», 2009. – 94 с.

37. Кондрашова В.А., Учинина Т.В. Анализ привлекательности территории города Пензы для размещения социально-значимых объектов (на примере строительства спортивно-развлекательного комплекса // Современные пробле-

мы науки и образования. – 2014. – № 2; URL: [www.scienceeducation.ru/116-12894](http://www.scienceeducation.ru/116-12894) (дата обращения: 02.03.2016).

38. Кузин Н.Я. Экспертиза и управление недвижимостью. Введение в специальность: учеб. пособие / Н.Я. Кузин. – 2-е изд., перераб. и доп. – Пенза: ПГУАС, 2008. – 197 с.

39. Кутуков В.Н. Реконструкция зданий. – М.: Высшая школа, 2010. – 123 с.

40. Оценка недвижимости. Наназашвили И.Х. М.: Издательство «Архитектура С», 2011. – 200 с.

41. Офицерова К.А., Учинина Т.В. Маркетинговые исследования при анализе инвестиционной привлекательности строительства торговых объектов (на примере торгового центра «Берлин» в г.Пензе) // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 3; URL: [www.science-education.ru/117-13114](http://www.science-education.ru/117-13114) (дата обращения: 02.03.2016).

42. Питулько В.М. Экологическая экспертиза. М.: Изд-во «Академия», 2011. – 475 с.

43. Планирование на строительном предприятии: уч-к/под ред. Проф. В.В. Бузырева – М.: КНОРУС, 2010.

44. Сетяев В.Н., Учинина Т.В., Селезнёва А.К. Особенности реализации федеральных и региональных программ, направленных на улучшение жилищных условий (на примере Пензенской области) // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 6; URL: [www.science-education.ru/120-16229](http://www.science-education.ru/120-16229) (дата обращения: 12.01.2016).

45. Танаева Т.Н., Толстых Ю.О., Кашежева А.А., Учинина Т.В. особенности формирования рынка и позиционирования торговых объектов в г.Пензе // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 5; URL: [www.science-education.ru/119-15104](http://www.science-education.ru/119-15104) (дата обращения: 12.01.2016).

46. Теория стоимости денег в экономике недвижимости/С.А. Баронин и др. – Пенза, ПГУАС, 2012-128 с.

47. Толпегина С.О., Учинина Т.В. Анализ влияния местоположения на рыночную стоимость объекта недвижимости // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 1; URL: [www.science-education.ru/115-12044](http://www.science-education.ru/115-12044) (дата обращения: 02.05.2016).

48. Толстых.Ю.О., Учинина Т.В., Кузин Н.Я. Организация выполнения и защиты дипломного проекта (работы) и выпускной квалификационной работы бакалавра: Учеб.пособие. – М.: ИНФРА-М,2012. – 119 с. – (Высшее образование).

49. Управление в развитии недвижимости. Учебное пособие. Под общ.редакцией проф. Баронина С.А. (Попельнюхов С.Н., Попова И.В., Тарханова Е.). – Издательство ПГУАС., Пенза ,2012 г. - 160 с.

50. Учинина Т.В. Экспертиза и управление недвижимостью: учебнометодическое пособие. – Пенза: ПГУАС, 2011. – 48 с.

51. Учинина Т.В. Управление проектом: учебно-методическое пособие. – Пенза: ПГУАС, 2011. – 46 с.

52. Учинина Т.В. Управление и оценка стоимости земельных ресурсов: моногр./Т.В. Учинина. – Пенза: ПГУАС, 2013.-172 с.